

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**Montosa Construtora Ltda.**, em recuperação judicial, inscrita no CNPJ sob o número 82.429.416/0001-94, com sede à Avenida Higienópolis, número 1601, 14º Andar, CEP 86.015-010, cidade de Londrina, Estado do Paraná, vem apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial (Plano), em cumprimento ao disposto no artigo 53 da lei 11.101/2005.

O primeiro capítulo do Plano inicia com um breve histórico da empresa ao longo de seus 25 anos de atuação na cidade de Londrina. O segundo capítulo contém a relação das dívidas perante terceiros. O terceiro capítulo relaciona os ativos da empresa e dos seus sócios, devidamente valorizados por avaliador competente. No quarto capítulo são apresentados os ativos possivelmente de terceiros em nome de Rodney Garcia Montosa. No quinto capítulo são apresentados os projetos em desenvolvimento demonstrando a importância da continuidade da empresa. Por fim, é apresentado o plano de recuperação propriamente dito, com proposta de quitação dos atuais credores, seguido pelos documentos anexos citados ao longo do Plano.

*SM*



## Sumário

<b>PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....</b>	<b>1</b>
1. HISTÓRICO.....	4
2. DA DÍVIDA E CREDORES.....	5
2.1. QUADRO RESUMO DÍVIDAS.....	5
2.2. DÍVIDA SINDICAL.....	5
2.3. DÍVIDA JUNTO A CLIENTES.....	5
2.4. DÍVIDA JUNTO A FORNECEDORES.....	6
2.5. DÍVIDA JUNTO A PESSOAS FÍSICAS.....	7
2.6. DÍVIDA JUNTO A INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS.....	7
3. ATIVOS (DO PROJETO E DO PLANO).....	8
3.1. QUADRO RESUMO ATIVOS.....	8
3.2. PESSOA JURÍDICA.....	8
3.2.1. TERRENO VILLA PALHANO.....	8
3.2.2. CASA 10 VILLA VOLARE.....	9
3.3. PESSOA FÍSICA.....	9
3.3.1. SALA 1401 + UMA VAGA GARAGEM.....	9
3.3.2. SALA 1402 + UMA VAGA GARAGEM.....	9
3.3.3. SALA 1403 + UMA VAGA GARAGEM.....	9
3.3.4. SALA 1404 + UMA VAGA GARAGEM.....	10
3.3.5. VAGA Nº 127 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER.....	10
3.3.6. VAGA Nº 129 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER.....	11
3.3.7. LOJA 14.....	11
3.3.8. CASA 05 VILLA VOLARE.....	11
3.3.9. CASA 08 VILLA VOLARE.....	12
4. ATIVOS POSSIVELMENTE DE TERCEIROS EM NOME DE RODNEY GARCIA MONTOSA.....	12

*Edson*



4.1. PESSOA FÍSICA (ATIVOS POSSIVELMENTE DE TERCEIROS).....	13
4.1.1. 50% SALA 405 + DUAS VAGA GARAGEM .....	13
4.1.2. 50% VAGA Nº 124 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	13
4.1.3. 50% VAGA Nº 125 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	13
4.1.4. 50% VAGA Nº 126 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	13
4.1.5. 50% VAGA Nº 131 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	14
4.1.6. 50% VAGA Nº 132 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	14
4.1.7. 50% VAGA Nº 136 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	14
4.1.8. 50% VAGA Nº 137 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	14
4.1.9. 50% VAGA Nº 138 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER .....	15
4.1.10. LOJA TÉRREA Nº 02 – CONDOMÍNIO COSTA VERDE .....	15
5. PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO .....	15
5.1. VILLA PALHANO.....	15
5.2. UNA AYRTON SENNA.....	17
5.3. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACÁ – FAXINAL PR .....	17
5.4. EDIFÍCIO UNA SANTOS.....	18
5.5. COMERCIAL MONTEVIDEO .....	19
5.6. EDIFICIO GARAGEM AV. CELSO GARCIA CID .....	20
5.7. OBRA CASA LP – ALPHAVILLE 02 .....	20
6. CONCLUSÃO / RESUMO PLANO DE RECUPERAÇÃO .....	21
7. PREVISÃO DO FLUXO DE CAIXA .....	23
8. DA CESSÃO DE CRÉDITOS .....	24
9. DA CONVOCAÇÃO DA AGC .....	24
10. DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS E PRÓ-LABORE .....	24
11. DO CUMPRIMENTO DO PLANO.....	24
12. ANEXOS .....	26

*Edson*





## 1. HISTÓRICO

A Montosa Construtora Ltda. foi fundada na cidade de Londrina, Estado do Paraná, em 1º de março de 1.991. Ao longo desses anos desenvolveu e construiu residências e apartamentos de alto padrão, edifícios comerciais, edifícios residenciais, condomínios horizontais, indústrias, lojas e escolas.

Com 25 anos de atuação no mercado, a Montosa Construtora vem desde a sua fundação se destacando não apenas pela qualidade de suas obras, mas por seus valores. A construção de um relacionamento ético, profissional e cortês com seus clientes, investidores e colaboradores, tem sido uma prioridade da empresa e o resultado deste esforço conjunto pode ser percebido na qualidade final de seus serviços e produtos.

Esta visão vem de uma empresa pautada nos princípios e valores que sua família cultivou ao longo de seus 25 anos de trabalho, despontando como uma das principais empresas do ramo de construção civil do norte do Paraná, formando assim, parcerias com empresas de São Paulo, buscando ampliar seu mercado e seu conhecimento, levando seus princípios e valores, com conceitos modernos, tendo em si o trabalho em equipe, melhoria contínua, ética, inovação, confiança, excelência no atendimento e sustentabilidade.

*Sm*





## 2. DA DÍVIDA E CREDORES

### 2.1. QUADRO RESUMO DÍVIDAS

Abaixo segue o quadro resumo da dívida da Montosa Construtora:

<b>NOME</b>	<b>VALOR ORIGINAL</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>8.434.442,09</b>
PESSOAS FÍSICAS	3.969.060,38
CLIENTES	3.854.398,47
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	547.020,91
FORNECEDORES	48.221,24
SINDICAIS	15.741,09

### 2.2. DÍVIDA SINDICAL

Dívida com o Sindicato da Ind. Da Construção Civil do Norte do Paraná no valor original de R\$ 13.241,09 (treze mil, duzentos e quarenta e um reais e nove centavos) e com o Sindicato dos Trab. Nas Ind. Da Construção e Mobil. De Londrina no valor original de R\$ 2.500,00, conforme relação abaixo:

<b>Nome</b>	<b>Valor Original</b>
Sindicato da Ind. da Construção Civil do Norte do Paraná	10.083,82
Sindicato da Ind. Da Construção Civil do Norte do Paraná	3.157,27
Sind. Dos Trab. Nas Ind. Da Construção e Mobil. De Londrina	2.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>15.741,09</b>

### 2.3. DÍVIDA JUNTO A CLIENTES

A Dívida total a valor original junto aos clientes/investidores do condomínio Villa Palhano é de R\$ 3.854.398,47 (três milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos), conforme a relação de clientes abaixo:

*Edson Garcia Pereira*



<b>CLIENTES</b>	<b>3.854.398,47</b>
Villa Palhano - Casa 06 - Fernando Farah	227.783,92
Villa Palhano - Casa 07 - Shige Furukawa	239.720,91
Villa Palhano - Casa 10 - Higilog	341.681,63
Villa Palhano - Casa 12 - Broggi	133.570,64
Villa Palhano - Casa 17 - Rafael L. Júnior	106.167,97
Villa Palhano - Casa 24 - Fabrini (André)	209.149,71
Villa Palhano - Casa 29 - Nairo Gomes	350.000,00
Villa Palhano - Casa 34 - Fábio M. Kai	418.337,09
Villa Palhano - Casa 35 - Fábio M. Kai	408.000,00
Villa Palhano - Casa 40 - Cecília Stremiow	425.000,00
Villa Palhano - Casa 41 - Filipe Stremiow	425.000,00
Villa Palhano - Casa 42 - G. Baby	388.416,80
Villa Palhano - Casa 44 - André da Silva	138.482,30
Villa Palhano - Casa 46 - Rosilei Aparecida Ribeiro	63.107,30

#### 2.4. DÍVIDA JUNTO A FORNECEDORES

A Montosa Construtora tem R\$ 48.221,24 (quarenta e oito mil, duzentos e vinte e um reais e vinte e quatro centavos) de dívida a valor original com treze fornecedores, conforme relação a seguir:

<b>Nome</b>	<b>Valor Original</b>
Benedito Furlan - ME	5.500,00
Gregui & Mathias LTDA - ME	6.500,00
Mix Andalmes - Eireli - EPP	3.950,60
Duratex S.A.	3.850,91
Lajes Lindóia LTDA - ME	3.583,87
Maanaim Artefatos de Cimento LTDA - ME	2.850,96
Servigel Serviços Especializados LTDA	2.500,00
Alpha - Instalações Hidráulicas LTDA - ME	6.500,00
TC Engenharia de Projetos e Obras SC LTDA - ME	1.500,00
Equimax Pavimentação e Equipamentos Eireli - ME	2.410,28
J. R. M. Negócios Imobiliários LTDA - ME	3.000,00
Carlos Cavalcante Kuhnlein - ME	960,00
Carlos Cavalcante Kuhnlein - ME	960,00
Advocacia Grassano & Associados	4.154,62
<b>TOTAL</b>	<b>48.221,24</b>

SM



## 2.5. DÍVIDA JUNTO A PESSOAS FÍSICAS

O valor a pagar às Pessoas Físicas é de R\$ 3.969.060,38 (três milhões, novecentos e sessenta e nove mil, sessenta reais e trinta e oito centavos), conforme a relação abaixo:

<b>PESSOAS FÍSICAS</b>	<b>3.969.060,38</b>
João Aparecido Felix	31.380,00
João Aparecido Felix	13.800,00
João Aparecido Felix	13.800,00
Elias Martin Montosa	3.909.880,38

## 2.6. DÍVIDA JUNTO A INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

A Montosa Construtora tem uma dívida com a Caixa Econômica Federal, no valor original de R\$ 547.020,91 (quinhentos e quarenta e sete mil, vinte reais e noventa e um centavos), conforme relação abaixo. Refere-se a Cheque Especial, Giro Parcelado e Financiamento de apoio à produção.

<b>Nome</b>	<b>Valor Original</b>
Caixa Econômica Federal - CEF	185.356,40
Caixa Econômica Federal - CEF	66.741,40
Caixa Econômica Federal - CEF	294.923,11
<b>TOTAL</b>	<b>547.020,91</b>

*Edson Garcia Pereira*





### 3. ATIVOS (DO PROJETO E DO PLANO)

#### 3.1. QUADRO RESUMO ATIVOS

Abaixo segue o quadro resumo dos Ativos da Montosa Construtora e Pessoa Físicas:

ATIVOS	VALOR AVALIAÇÃO
<b>TOTAL PJ+PF</b>	<b>9.681.000,00</b>
<b>PESSOA JURÍDICA</b>	<b>6.921.000,00</b>
Terreno Villa Palhano - Mat. 81.037	6.281.000,00
Residência nº 10 Villa Volare - Mat. 102.089	640.000,00
<b>PESSOA FÍSICA</b>	<b>2.760.000,00</b>
Sala 1401 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.324	370.000,00
Sala 1402 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.325	335.000,00
Sala 1403 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.326	335.000,00
Sala 1404 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.327 *	328.000,00
Vaga Garagem nº 127 - Eurocenter - Mat. 91.354 **	50.000,00
Vaga Garagem nº 129 - Eurocenter - Mat. 91.356 **	50.000,00
Loja nº 14 - Eurocenter - Mat. 91.260 **	114.000,00
Residência nº 05 - Villa Volare - Mat. 102.084 ***	590.000,00
Residência nº 08 - Villa Volare - Mat. 102.087 ***	590.000,00

\* Esta sala está penhorada e adjudicada nos autos nº 0048141-07.2011.8.16.0014 da 4ª Vara Cível de Londrina, execução de título extra-judicial da empresa Thoratex Comercial Exportadora Ltda.

\*\* Apesar de este imóvel estar 50% em nome de Rodney Garcia Montosa, o conhecimento é que foi adquirido 100% por instrumento particular, o qual oportunamente será apresentado pela família.

\*\*\* O referido imóvel está financiado junto à Caixa Econômica Federal.

#### 3.2. PESSOA JURÍDICA

##### 3.2.1. TERRENO VILLA PALHANO

Terreno registrado na matrícula nº 81.037, conforme anexo 01, localizado na Rua John Dalton, nº 110, em Londrina, Estado do Paraná, com área total de 9.649,025 m<sup>2</sup>, avaliado em R\$ 6.281.000,00 (Seis milhões, duzentos e oitenta e um mil reais), conforme laudo do anexo 02.

92



### **3.2.2. CASA 10 VILLA VOLARE**

Residência nº 10 do Condomínio Villa Volare, registrada na matrícula nº 102.089 conforme anexo 03, localizado na Rua Sena Martins, nº 321, em Londrina, Estado do Paraná, com área privativa de 128,58 m<sup>2</sup>, e área total de 132,24 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), conforme laudo do anexo 04.

### **3.3. PESSOA FÍSICA**

#### **3.3.1. SALA 1401 + UMA VAGA GARAGEM**

Sala Comercial no Edifício Eurocenter, 14º pavimento, registrada na matrícula 91.324, conforme anexo 05, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 60,04 m<sup>2</sup> e área total de 98,864 m<sup>2</sup>, com a vaga de garagem nº 53 do 2º subsolo. Sala esta avaliada em R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) conforme laudo do anexo 06.

#### **3.3.2. SALA 1402 + UMA VAGA GARAGEM**

Sala Comercial no Edifício Eurocenter, 14º pavimento, registrada na matrícula 91.325, conforme anexo 07, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 55,83 m<sup>2</sup> e área total de 92,562 m<sup>2</sup>, com a vaga de garagem nº 01 do 1º subsolo. Sala esta avaliada em R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais) conforme laudo do anexo 08.

#### **3.3.3. SALA 1403 + UMA VAGA GARAGEM**

Sala Comercial no Edifício Eurocenter, 14º pavimento, registrada na matrícula 91.326, conforme anexo 09, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em

*Edson Garcia Pereira*



Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 55,83 m<sup>2</sup> e área total de 92,562 m<sup>2</sup>, com a vaga de garagem nº 21 do 1º subsolo. Sala esta avaliada em R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 10.

### **3.3.4. SALA 1404 + UMA VAGA GARAGEM**

Sala Comercial no Edifício Eurocenter, 14º pavimento, registrada na matrícula 91.327, conforme anexo 11, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 54,30 m<sup>2</sup> e área total de 90,271 m<sup>2</sup>, com a vaga de garagem nº 22 do 1º subsolo. Sala esta avaliada em R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), conforme laudo do anexo 12.

Esta sala está penhorada e adjudicada nos autos nº 0048141-07.2011.8.16.0014 da 4ª Vara Cível de Londrina, execução de título extra-judicial da empresa Thoratex Comercial Exportadora Ltda.

### **3.3.5. VAGA Nº 127 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

Vaga de garagem nº 127, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.354, conforme anexo 13, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme laudo do anexo 14.

Apesar de este imóvel estar 50% em nome de Rodney Garcia Montosa, o conhecimento é que foi adquirido 100% por instrumento particular, o qual oportunamente será apresentado pela família.

*Sm*





### **3.3.6. VAGA Nº 129 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

Vaga de garagem nº 129, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.356, conforme anexo 15, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme laudo do anexo 14.

Apesar de este imóvel estar 50% em nome de Rodney Garcia Montosa, o conhecimento é que foi adquirido 100% por instrumento particular, o qual oportunamente será apresentado pela família.

### **3.3.7. LOJA 14**

Loja nº 14 do Térreo do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.260, conforme anexo 16, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 7,069 m<sup>2</sup> e área total de 10,828 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais), conforme laudo do anexo 17.

Apesar de este imóvel estar 50% em nome de Rodney Garcia Montosa, o conhecimento é que foi adquirido 100% por instrumento particular, o qual oportunamente será apresentado pela família.

### **3.3.8. CASA 05 VILLA VOLARE**

Residência nº 05 do Condomínio Villa Volare, registrada na matrícula nº 102.084, conforme anexo 18, localizado na Rua Sena Martins, nº 321, em Londrina, Estado do Paraná, com área privativa de 128,58 m<sup>2</sup>, e área total de 132,24 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais) conforme laudo do anexo 19.

*Gu*



O referido imóvel está financiado junto à Caixa Econômica Federal.

### 3.3.9. CASA 08 VILLA VOLARE

Residência nº 08 do Condomínio Villa Volare, registrada na matrícula nº 102.087, conforme anexo 20, localizado na Rua Sena Martins, nº 321, em Londrina, Estado do Paraná, com área privativa de 128,58 m², e área total de 132,24 m², avaliada em R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais), conforme laudo do anexo 21.

O referido imóvel está financiado junto à Caixa Econômica Federal.

### 4. ATIVOS POSSIVELMENTE DE TERCEIROS EM NOME DE RODNEY GARCIA MONTOSA

Apesar dos Ativos estarem em nome de Rodney Garcia Montosa, o conhecimento é que havia sido comercializado por instrumento particular que a família não possui cópia, o qual oportunamente poderá ser apresentado por terceiro interessado.

Abaixo segue o quadro resumo dos Ativos:

<b>ATIVOS</b>	<b>VALOR AVALIAÇÃO</b>
<b>PESSOA FÍSICA</b>	<b>1.147.000,00</b>
50% Sala 405 + 02 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.280	360.000,00
50% Vaga Garagem nº 124 - Eurocenter - Mat. 91.351	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 125 - Eurocenter - Mat. 91.352	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 126 - Eurocenter - Mat. 91.353	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 131 - Eurocenter - Mat. 91.358	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 132 - Eurocenter - Mat. 91.359	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 136 - Eurocenter - Mat. 91.360	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 137 - Eurocenter - Mat. 91.361	25.000,00
50% Vaga Garagem nº 138 - Eurocenter - Mat. 91.362	25.000,00
Loja nº 02 - Condomínio Comercial Costa Verde - Mat. 43.906	587.000,00

*Sm*



#### **4.1. PESSOA FÍSICA (ATIVOS POSSIVELMENTE DE TERCEIROS)**

##### **4.1.1. 50% SALA 405 + DUAS VAGA GARAGEM**

Sala Comercial no Edifício Eurocenter, 4º pavimento, registrada na matrícula 91.280, conforme anexo 22, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, com área Privativa de 128,92 m² e área total de 210,96 m², com a vaga de garagem nsº 112 e 113 do 3º subsolo. Sala esta avaliada em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) conforme laudo do anexo 23.

##### **4.1.2. 50% VAGA Nº 124 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 124, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.351, conforme anexo 24, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 25.

##### **4.1.3. 50% VAGA Nº 125 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 125, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.352, conforme anexo 26, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 25.

##### **4.1.4. 50% VAGA Nº 126 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 126, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.353, conforme anexo 27, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 25.

*Sm*





**4.1.5. 50% VAGA Nº 131 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 131, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.358, conforme anexo 28, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 29.

**4.1.6. 50% VAGA Nº 132 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 132, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.359, conforme anexo 30, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 29.

**4.1.7. 50% VAGA Nº 136 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 136, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.360, conforme anexo 31, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 29.

**4.1.8. 50% VAGA Nº 137 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 137, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.361, conforme anexo 32, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 29.

*Sm*



#### **4.1.9. 50% VAGA Nº 138 DE GARAGEM EDIFÍCIO EUROCENTER**

50% da Vaga de garagem nº 138, situada no 3º subsolo, do Edifício Eurocenter, registrada na matrícula 91.362, conforme anexo 33, localizada na Avenida Higienópolis, nº 1.601, em Londrina, Estado do Paraná, avaliada em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme laudo do anexo 29.

#### **4.1.10. LOJA TÉRREA Nº 02 – CONDOMÍNIO COSTA VERDE**

Loja nº 02, situada no pavimento térreo do Condomínio Comercial Costa Verde, registrada na matrícula nº 43.906, conforme anexo 34, localizado na Avenida Higienópolis, 1.505, em Londrina, Estado do Paraná, com área privativa de 209,79750 m<sup>2</sup>, e área total de 248,75123 m<sup>2</sup>, avaliada em R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais), conforme laudo do anexo 35.

### **5. PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO**

#### **5.1. VILLA PALHANO**

Plano para retomada da construção/empreendimento pelo sistema de construção a preço de custo (Lei Federal 4.591/64), com formação de um grupo de investidores e parceiros permutantes na construção para comprar as casas a preço de custo, para posterior valorização a preço de mercado.

O total de unidades do empreendimento é de 46 casas, sendo 30 casas de 165,72 m<sup>2</sup> de área total (Casa Villa), 8 casas de 201,50 m<sup>2</sup> de área total (Casa Valle) e 8 casas de 226,32 m<sup>2</sup> de área total (Casa Ville). O Plano considera 9 casas destinadas à permuta pelo terreno (Casa Villa) e 37 casas disponíveis para venda e permuta na construção. O projeto será executado no prazo estimado de 40 meses a partir do fechamento de 70% do grupo.

*Edson Garcia Pereira*



O orçamento para construção foi atualizado por empresa especializada e sua versão detalhada encontra-se no Anexo 36, cujo resumo é o que segue:

Quadro Resumo		
Etapa	Custo	Percentual
Infraestrutura	2.083.836,58	11,24%
46 Unidades Habitacionais	15.631.763,62	84,04%
Equipamentos Comunitários	873.902,27	4,71%
<b>Total geral</b>	<b>18.589.502,47</b>	<b>100,00%</b>
Taxa de ADM Construtora	1.487.160,20	8,00%
Taxa de gerenciamento Montosa	371.790,05	2,00%
<b>Total geral c/ ADM</b>	<b>20.448.452,72</b>	-

A atratividade de potenciais clientes investidores ou consumidores finais está na aquisição a preço de custo e potencial de venda a preço de mercado. No exemplo da Casa Villa (165,72 m<sup>2</sup>), o cliente pagará o custo aproximado de R\$ 490.000,00, cujo valor de mercado de cada casa pronta atualmente é de R\$ 717.000,00 (setecentos e dezessete mil reais), com retorno ao capital investido de 46% no período.

Foi feito contato preliminar com a empresa Sierra Massif Construtora que prontamente demonstrou firme interesse na execução da obra. Também foi feito contato com a imobiliária Spagnolo Imóveis, cuja carta de interesse de comercialização encontra-se no anexo 37. Alguns fornecedores interessaram-se em permutar serviços por residências, assim como alguns clientes potenciais já demonstraram interesse na aquisição de unidades.

Para o início da execução das obras, a Montosa Construtora entregará todos os projetos já desenvolvidos, recebendo, por isso, o valor de R\$ 314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais).

A Montosa Construtora fará jus a uma taxa de gerenciamento de 2% sobre o custo total da obra, com valor estimado em R\$ 371.790,05 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e noventa reais e cinco centavos).

*Sm*





## 5.2. UNA AYRTON SENNA

Empreendimento de uso misto (comercial e residencial), na Avenida Ayrton Senna da Silva, Gleba Palhano, Londrina, com área aproximada de 5.000 m<sup>2</sup> sendo 3 lojas no térreo e 48 apartamentos de 1 dormitório, conforme perspectiva no anexo 38.

O projeto arquitetônico se encontra em aprovação na Prefeitura de Londrina sob (protocolo 60.282/2016), conforme anexo 39.

Será construído pelo regime de administração a preço de custo (Lei Federal 4.591/64), pela Construtora Sierra Massif, conforme acordo para desenvolvimento no anexo 40, e desenvolvido pela Montosa Construtora Ltda., sendo que a Montosa Construtora receberá pelo desenvolvimento e originação do empreendimento uma unidade comercial no térreo com área aproximada de 50,00m<sup>2</sup> avaliada em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), que será vendida para um terceiro investidor com entrada de 10% + saldo em 47 parcelas fixas sem correção, e aproximadamente R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) pelo projeto arquitetônico do edifício.

O grupo para a construção do empreendimento está com 77% das cotas já reservadas aguardando aprovação da prefeitura e emissão das licenças e alvarás necessários, para a efetiva formação do grupo, instituição do condomínio e início da construção.

## 5.3. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACÁ – FAXINAL PR

*Sm*



Projeto arquitetônico de um edifício residencial com 11 apartamentos tipo, uma cobertura duplex, e uma loja comercial no térreo do Edifício, em desenvolvimento para a Navarro Construtora, conforme acordo para desenvolvimento no anexo 41, em Faxinal, PR, com área total de 2.784,17m<sup>2</sup>.  
Perspectiva no anexo 42.

Pelo projeto arquitetônico a Montosa Construtora receberá R\$ 33.519,27 que serão pagos a partir da formação do grupo de investidores para construção do edifício pela Navarro Construtora, e também pelo desenvolvimento do empreendimento, pela utilização da marca "MONTOSA" e pelo suporte técnico que será dado durante a execução da obra, a MONTOSA fará jus a uma remuneração mensal estipulada em 2% do custo total da obra, estimado em R\$4.338.594,00 (quatro milhões, trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais), o que equivale a R\$86.771,88 (oitenta e seis mil, setecentos e setenta e um reais) que será pago conforme medição mensal.  
Previsão de início em Novembro de 2016.

#### 5.4. EDIFÍCIO UNA SANTOS

Projeto arquitetônico e desenvolvimento imobiliário de um edifício residencial na rua Santos, nº 397, centro, em Londrina, Estado do Paraná, conforme perspectiva no anexo 43.

Projeto Arquitetônico ainda em fase inicial, e taxa de desenvolvimento estabelecida em uma unidade residencial de um dormitório com área privativa de 45m<sup>2</sup>, a ser entregue quando da conclusão da obra. Previsão de 40 meses.



O Grupo de investidores para construção do edifício será formado pela imobiliária SPAGNOLO IMÓVEIS, e assim que 70% das cotas forem reservadas pela imobiliária os projetos e a construtora serão contratados.

Pelo projeto arquitetônico a Montosa irá receber aproximadamente R\$60.000,00 quando da formação do grupo. A construção será feita pela Sierra Massif Construtora, parceira no empreendimento. O acordo para desenvolvimento do empreendimento imobiliário segue no anexo 44.

A unidade de 45m<sup>2</sup> de área privativa (aproximadamente), tem o valor de mercado atual de R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) e será vendida para um terceiro investidor com entrada de 10% + saldo em 47 parcelas fixas sem correção.

#### 5.5. COMERCIAL MONTEVIDEO

Projeto e construção de edifício comercial, com dois níveis de garagem, térreo, pavimento superior e ático, conforme perspectiva no anexo 45, desenvolvido para UNIÃOINVEST PARTICIPAÇÕES LTDA. na Rua Montevideo, bairro Guanabara, em Londrina, Estado do Paraná, com área total de construção de 2.622,00 m<sup>2</sup>.

O custo total da obra estimado será de R\$2.622,000 (dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil reais). Pelo projeto arquitetônico e licenciamentos a Montosa Construtora receberá R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Pela coordenação dos projetos complementares a Montosa Construtora receberá R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

*Edson*





#### **5.6. EDIFÍCIO GARAGEM AV. CELSO GARCIA CID**

Projeto arquitetônico e gerenciamento de um edifício garagem com quadra poliesportiva e pista de skate na laje de cobertura, para a Primeira Igreja Presbiteriana Independente de Londrina – Espaço Esperança, conforme perspectiva no anexo 46.

O terreno é de propriedade da igreja, e possui 1.302,65m<sup>2</sup> de área total. Foi proposto um edifício garagem em estrutura pré moldada de concreto armado e fechamento em telha metálica perfurada, com 5.429,10m<sup>2</sup> de área construída, totalizando 218 vagas para veículos e 71 vagas para motocicletas, além de banheiros, guarita, quadra, pista de skate, vestiário e depósito.

O custo estimado da construção é de R\$3.800.370,00 (três milhões, oitocentos mil, trezentos e setenta reais). Pela elaboração do projeto arquitetônico e licenciamentos, a Montosa Construtora receberá R\$ 42.750,00 (quarenta e dois mil setecentos e cinquenta reais). Pela coordenação de projetos complementares e gerenciamento de fornecedores, a Montosa Construtora receberá de honorários o equivalente a 1,5 % do custo estimado da obra, ou seja, R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais).

#### **5.7. OBRA CASA LP – ALPHAVILLE 02**

Residência Unifamiliar no condomínio Alphaville II, em Londrina, Estado do Paraná, lote 19 da quadra X, com área total de 276,32 m<sup>2</sup> em execução por regime de administração, com taxa de 10% sobre o custo total da obra, conforme medição mensal. A obra encontra-se em fase de acabamento e o cliente chama-se Leonan Henrique Mendes Pereira.

*sm*



## 6. CONCLUSÃO / RESUMO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Para quitação da dívida junto aos Sindicatos e Fornecedores, será feito parcelamento das dívidas, sendo o prazo de 24 meses para valores por credor iguais ou superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) e 12 meses para valores inferiores a este, com carência de seis meses para o início dos pagamentos, conforme quadro resumo:

<b>SINDICAIS</b>	<b>16.741,09</b>	<b>Formato</b>	<b>Prazo</b>	<b>760,05</b>
Sindicato da Ind. da Construção Civil do Norte do Paraná	10.083,82	Parcelamento	24	420,16
Sindicato da Ind. da Construção Civil do Norte do Paraná	3.157,27	Parcelamento	24	131,55
Sind. Dos Trab. Nes Ind. Da Construção e Mobil. De Londrina	2.500,00	Parcelamento	12	208,33
<b>FORNECEDORES</b>	<b>48.221,24</b>	<b>Formato</b>	<b>Prazo</b>	<b>2.475,10</b>
Benedito Furlan - ME	5.500,00	Parcelamento	24	229,17
Gregui & Mathias LTDA - ME	6.500,00	Parcelamento	24	270,83
Mix Andaimes - Eireli - EPP	3.950,60	Parcelamento	24	164,61
Duratex S.A.	3.650,91	Parcelamento	24	160,45
Lajes Lindóla LTDA - ME	3.583,87	Parcelamento	24	149,33
Maanaim Artefatos de Cimento LTDA - ME	2.850,98	Parcelamento	12	237,58
Servigel Serviços Especializados LTDA	2.500,00	Parcelamento	12	208,33
Alpha - Instalações Hidráulicas LTDA - ME	6.500,00	Parcelamento	24	270,83
YC Engenharia de Projetos e Obras SC LTDA - ME	1.500,00	Parcelamento	12	125,00
Equimax Pavimentação e Equipamentos Eireli - ME	2.410,28	Parcelamento	12	200,86
J. R. M. Negócios Imobiliários LTDA - ME	3.000,00	Parcelamento	24	125,00
Carlos Cavalcante Kuhnlein - ME	960,00	Parcelamento	12	80,00
Carlos Cavalcante Kuhnlein - ME	960,00	Parcelamento	12	80,00
Advocacia Gressano & Associados	4.154,62	Parcelamento	24	173,11

Para quitação das dívidas junto aos clientes que adquiriram unidades junto ao Projeto Villa Palhano, o valor original da dívida será corrigido pelo INCC até a data do pedido da Recuperação Judicial e transformado em percentual do terreno com base na avaliação de mercado conforme laudo do anexo 02, cuja divisão em fração ideal seguirá a seguinte divisão:

SM



CLIENTES	R\$ original	R\$ corrigido	Formato	Percentual
Vila Palhano - Casa 06 - Fernando Farah	227.765,92	276.702,16	Permuta	4,41% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 07 - Shige Furukawa	239.720,91	280.522,05	Permuta	4,47% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 10 - Higilog	341.681,63	420.866,34	Permuta	6,70% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 12 - Broggi	133.570,84	149.293,75	Permuta	2,38% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 17 - Rafael L. Junior	106.167,87	124.866,87	Permuta	1,90% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 24 - Fabrini (André)	209.148,71	248.549,67	Permuta	3,95% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 29 - Nairo Gomes	350.000,00	456.027,18	Permuta	7,26% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 34 - Fábio M. Kai	418.337,09	479.208,16	Permuta	7,63% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 35 - Fábio M. Kai	408.000,00	507.584,37	Permuta	8,00% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 40 - Cecília Stremiow	425.000,00	526.533,97	Permuta	8,38% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 41 - Filipe Stremiow	425.000,00	526.533,97	Permuta	8,38% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 42 - G. Baby	368.416,80	467.606,26	Permuta	7,44% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 44 - André da Silva	138.482,30	166.048,75	Permuta	2,50% do Terreno - Mat. 81.037
Vila Palhano - Casa 46 - Roslei Ap. Ribeiro	83.107,30	83.107,30	Permuta	1,00% do Terreno - Mat. 81.037
<b>TOTAL</b>	<b>3.854.398,47</b>	<b>4.679.449,33</b>		<b>74,50%</b>

Ao receberem parte do terreno, os credores do Villa Palhano teriam cada um sua fração ideal do terreno escriturada em seu nome, em formato jurídico a ser definido (sugere-se que o terreno seja transferido para uma SPE - Sociedade de Propósito Específico).

Segundo o projeto apresentado no item 5.1 do presente Plano, a partir do instante que tenham escriturado o terreno em seu nome, os proprietários do terreno assinariam uma permuta com o grupo de investidores a ser formado, para receber em área construída já estipulada em nove casas Villa com 165,7196 m<sup>2</sup> de área total cada, totalizando área construída total de 1.491,4764 m<sup>2</sup>, ou seja, 17,77% da área total do empreendimento.

O valor atual de mercado de cada Casa Villa é de R\$ 717.000,00. Logo, o valor atual das nove casas pertencentes ao grupo será de R\$ 6.453.000,00 (seis milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil reais), potencializando o crédito que possuem atualmente junto à empresa. Alternativamente, poderão comercializar suas respectivas frações no terreno junto ao mercado de investidores, caso haja o interesse em liquidez imediata.

Os credores pessoas físicas receberão imóveis como pagamento de seus respectivos créditos, conforme segue especificado:





PESSOAS FÍSICAS	R\$ original	Formato	Imóvel
João Aparecido Felix	31.350,00	Permuta	Vaga Garagem nº 127 - Eurocenter - Mat. 91.354
João Aparecido Felix	13.900,00	Permuta	
João Aparecido Felix	13.900,00	Permuta	
Elias Marin Montosa	3.909.860,38	Permuta	Sala 1401 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.324
			Sala 1402 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.325
			Loja nº 14 - Eurocenter - Mat. 91.290
			Residência nº 05 - Villa Volare - Mat. 102.034
			Residência nº 06 - Villa Volare - Mat. 102.087
			Residência nº 10 Villa Volare - Mat. 102.089
26,5% do Terreno Villa Palhano - Mat. 81.037			

A Caixa Econômica Federal receberá um imóvel como parte do pagamento, e o saldo será pago em 60 pagamentos iguais, conforme quadro abaixo:

INSTITUIÇÃO	R\$ original	Formato	Imóvel + condições
Caixa Econômica Federal - CEF	185.356,40	Permuta + Parcelamento	Sala 1403 + 01 Vaga Garagem - Eurocenter - Mat. 91.326 Saldo parcelado em 60 x 3.533,68
Caixa Econômica Federal - CEF	66.741,40		
Caixa Econômica Federal - CEF	294.623,11		

Encaminhados os pagamentos de seus credores, a Montosa Construtora seguirá seu foco voltado para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mantendo sua tradição de projetos ousados e de vanguarda, contribuindo para a geração de empregos diretos e indiretos, para a geração de tributos e valor para a comunidade londrinense.

## 7. PREVISÃO DO FLUXO DE CAIXA

Demonstramos através da previsão de fluxo de caixa (anexo 47), que a Montosa Construtora terá recursos suficientes para liquidação de suas despesas mensais, bem como para quitação de seus credores destacados no item 6 deste Plano.

A Vaga de garagem nº 129 do Eurocenter, destacada no item 3.3.6 deste plano, será vendida pelo valor avaliado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para capital de giro da empresa. A venda deste imóvel depende de autorização judicial para ser concretizada.



#### **8. DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

Os credores poderão ceder seus respectivos créditos desde que: I – A cessão seja comunicada à Montosa Construtora nos termos da Lei, e: II – os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da aprovação do Plano, o crédito cedido estará adstrito a suas cláusulas, sob pena da cessão ser reputada ineficaz em relação ao devedor da obrigação cedida (Montosa Construtora), salvo se esta ratificar, ainda que posteriormente.

#### **9. DA CONVOCAÇÃO DA AGC**

A Montosa Construtora requer a vossa Excelência a convocação da Assembleia Geral de Credores, no prazo da lei, para eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano.

#### **10. DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS E PRÓ-LABORE**

Os sócios não ficarão impossibilitados da distribuição de lucros, enquanto a empresa estiver em processo de recuperação judicial, bem como irá somente retirar os valores de pró-labore no mínimo exigido pela legislação.

#### **11. DO CUMPRIMENTO DO PLANO**

Após o encerramento do Plano e a quitação dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano, os respectivos créditos serão considerados integralmente quitados e o credor dará a mais ampla, irrevogável e irretroatável

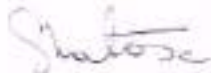
*Edson*



quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, com relação aos créditos quitados.

Posto isto, submete à vossa Excelência nos termos do deferimento da Recuperação Judicial exarado no presente processo, comunicando o Administrador nomeado e o Ministério Público.

Londrina, 20 de setembro de 2016.



Silvana Barreto Montosa

Montosa Construtora Ltda.





**12. ANEXOS**



# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Laudo Econômico Financeiro

Anexo do

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Lei nº 11.101, de 09 de Fevereiro de 2.005



## Plano de Recuperação Judicial

**O Presente Laudo Econômico-Financeiro tem por Objetivo:**

I – Emissão de um parecer técnico sobre o Plano de Recuperação Judicial, identificando sua viabilidade econômico-financeira, tendo de acordo com o que estabelece o artigo 53 da Lei 11.101/05. *Edson Garcia*





### **Parecer Técnico**

Para a elaboração deste parecer técnico, analisamos criteriosamente todas as informações e medidas a serem implementadas pelo Plano de Recuperação Judicial, que segue:

- Os Ativos apresentados da Montosa Construtora e de seus sócios servirão para quitação de grande parte de suas dívidas, através de dação em pagamento de bens imóveis, visando grande redução do grau de endividamento da empresa.

- Mesmo diante de um mercado que enfrenta um momento de depressão, a geração de receitas da Montosa Construtora Ltda está baseada na continuidade de suas operações, pelo desenvolvimento de novos projetos para terceiros e empreendimentos imobiliários que estão sendo desenvolvidos com Empresas/Construtoras parceiras.

***Desta forma, após análise das informações apresentadas no Plano de Recuperação Judicial proposto pela Empresa Montosa Construtora Ltda., destacamos que há viabilidade econômico-financeira e que a normalização das suas atividades tornará possível a realização dos pagamentos aos credores.***



**Edgard José Carbonell Menezes**

CPF: 307.616.899-15

CRA: 4702/PR



**Romeu Barreto Almeida**

CPF: 172.550.829-04

CRC: 015695/O-9



# ANEXO 01

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
REGISTRO GERAL

CART. REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
(EM FOLHA NA ÚLTIMA PÁGINA DA CERTIDÃO)

Ficha  
01

Matrícula  
81.037

**MATRÍCULA Nº:** 81.037.-

**DATA:** 12 de janeiro de 2012.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Data 2F/28-H, da quadra nº 01, com 9.649,025 m², situada no Jardim Tamandaré, desta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: " Inicia-se no marco de divisa com a data 2F/28-G e Rua John Dalton, no rumo SE 25°41'00 NW numa distância de 131,93 metros, segue confrontando com a data 2F/28-I, no rumo SW 44°19'45"NE numa distância de 29,69 metros, segue confrontando com as datas 03 a 20, no rumo NW 45°45'20"SE numa distância de 208,66 metros, segue confrontando com as datas 2F/28-A e 2F/28-G, no rumo SE 87°07'00"NW numa distância de 113,25 metros até o ponto de partida "-

**BENFEITORIAS:** Não há.-

**PROPRIETÁRIOS:** ROBERTO DAHER, engenheiro civil, CI. nº 1.409.818-6-PR, CPF nº 238.135.399-20 e CNPJ nº 04.634.591/0001-00, e sua mulher MARGARETH ANNA ZEKVELD DAHER, docente, CI nº 980.829-PR, CPF nº 495.500.209-91, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 11/07/1982, residentes e domiciliados à Rua Belo Horizonte nº 1677, em Londrina-PR; RENATO CHIBLE DAHER, empresário, CI. nº 1.216.885-3-PR, CPF nº 463.599.239-04 e CNPJ nº 04.622.184/0001-82 e sua mulher CRISTIANA VALENTINI DAHER, farmacêutica, CI nº 5.085.266-0-PR, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, em 27/07/1991, residentes e domiciliados à Rua Piauí nº 835, 8º andar, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrículas 56.167 e 56.168, deste ofício. Dou fé.-

fa/cm/wi\* k  
M.ª Regina D. Domingues  
ESCREVENTE

Londrina, 12 de janeiro de 2012

*Regina D. Domingues*



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s)  
e encerramento na última.

SEGUIE →





Matrícula  
**81.037**

Ficha  
**01**  
verso

Av.1/81.037 - Prenot. 264.383, em 12/07/2012. **DIVÓRCIO**. Conforme Formal de Partilha e Certidão de Casamento extraídos dos autos nº 0071105-28.2010.8.16.0014 de Divórcio Litigioso convertido em Consensual, do Juízo de Direito da 1ª Vara de Família da Comarca de Londrina-PR, em 24.05.2012, com Sentença de 15.08.2011, transitado em julgado em 15.08.2011, fica averbado o divórcio do proprietário **RENATO CHIBLE DAHER**, ficando o presente imóvel de titularidade única e exclusiva do divorciando, em virtude de constituir patrimônio particular, e por isso, não comunicável. Dou fé. D/60,00 VRC (R\$ 8.46).-

ka/rg/wi\*  
Paula C. Iziqua Victorelli  
TITULAR

Londrina, 07 de agosto de 2012



R.2/81.037 - Prenot. 299.099, em 11/07/2014. **VENDA E COMPRA**. Escritura Pública de Venda e Compra de 20.06.2013, de fls.052/054, do Livro 256-N, do 9º Tabelionato local.

**ADQUIRENTE: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, com sede na Avenida Higienópolis nº 1.601, 14º andar, em Londrina-PR.-

**TRANSMITENTES: RENATO CHIBLE DAHER**, brasileiro, divorciado, empresário, CI nº 1.216.885-3-PR, CPF nº 463.599.239-04, residente e domiciliado à Rua Piauí nº 835, em Londrina-PR; **ROBERTO DAHER**, engenheiro civil, CI nº 1.409.818-6-PR, CPF nº 238.135.399-20 e sua mulher **MARGARETH ANNA ZEKVELD DAHER**, professora universitária, CI nº 980.829-PR, CPF nº 495.500.209-91, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 11/07/1982, residentes e domiciliados à Rua Santiago nº 655, em Londrina-PR.-

**VALOR: R\$ 1.600.000,00** (um milhão seiscentos mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL**: Certidão Narrativa de Pagamento de ITBI nº 2014/39265, expedida em 21.07.2014 pela Prefeitura local, valor R\$ 57.794,00, pago em 09.07.2014, conforme guia nº 2014/193857, valor base de R\$ 2.894.706,00. Apresentou ao Tabelião as Certidões de Feitos Ajuizados expedidas em 12.06.2013, pelo Cartório Distribuidor e Anexos, desta Comarca, Certidões Negativa nºs 21569/2013, 21570/2013 e 21571/2013, expedidas em 13.06.2013, pelo Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região, de Londrina-PR, e Certidões de Distribuição da Justiça Federal da 4ª Região, emitidas em 18.06.2013. Inscrição Municipal nº 06.02.0015.3.0685.0001 - Guia de Recolhimento Furejus de R\$ 817,80 paga em 20.06.2013. Emitida DOI **SELO DIGITAL** Nº uDEf0.D4g6h.RKaUl, Controle:yHGzt.OZwt. Consulte esse selo em

Continua na ficha 02



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s)  
e encerramento na última.

Ficha  
02

Matrícula  
81.037

ca/jofca  
http://funarpen.com.br. Dou fé. D/4.312,00 VRC (R\$ 676,98).-  
Londrina, 31 de julho de 2014

Paula C. Izique Victorelli  
Titular



Av.3/81.037 - Prenot. 299.104, em 11/07/2014. **DIREITO DE SERVIÇÃO**, Conforme Contrato de Cessão de Serviço de Passagem registrada sob nº 5/56.157, foi estabelecido o direito de Serviço de Passagem, sobre a data 18 da quadra 01 do Jardim Tamandaré, matriculado sob nº 56.157, neste Ofício, permitindo a passagem de encanamento de água e de esgoto do futuro empreendimento implantado no imóvel desta matrícula. **SELO DIGITAL** Nº uDEf0.D4g6h.RKaU1, Controle:yHG2t.OZwt. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 9,42).-  
Londrina, 31 de julho de 2014

Paula C. Izique Victorelli  
Titular



ca/smg  
Av.4/81.037 - Prenot. 320.613, em 11/09/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofício nº 1566/2015 de 08.09.2015, extraído dos autos nº 0056785-94.2015.8.16.0014 de Ação Cautelar Inominada, 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência desta Ação, sendo autores FILIPE ABELHA STREMLow, CPF nº 055.199.659-51 e CECILIA ABELHA STREMLow, CPF nº 055.200.569-00 e réu MONTOSA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Guia de Recolhimento Furejus de R\$ 20,00, paga em 15.09.2015. **SELO DIGITAL** Nº EFUKO.D4N1c.R88U1, Controle:yTG2t.OZB3. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00 VRC(R\$ 10,02).-  
Londrina, 17 de setembro de 2015

Camilla Lúcia F. Lagocino  
ESCREVENTE



SEGUIE →





Matrícula  
**81.037**

Ficha  
**02**  
verso

Av.5/81.037 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 5Zc10.D4EEI.R5TUI, Controle:yP62t.0ZMw. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

Paula C. Iziqne Vietorelli  
Titular

am/ka\*

Londrina, 26 de novembro de 2015



Av.6/81.037 - Prenot. 324.493, em 10/12/2015. **AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO**. Conforme Ofício nº 2046/2015 de 02.12.2015, extraído dos Autos nº 0074216-44.2015.8.16.0014 de Ação Cautelar Inominada, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência de execução, sendo autora **G BABY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES E ACESSÓRIOS LTDA** e ré **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 2,00, paga em 21.12.2015. **SELO DIGITAL** Nº 69W80.D4oe3.RHAIJ, Controle:yF62t.0Zzn. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

Paula C. Iziqne Vietorelli  
Titular

em/ka\*

Londrina, 23 de dezembro de 2015





REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
03

Matrícula  
81.037

Av. 7/81.037. **ADENDO.** De acordo com o art. 213, § 1º, "in fine", da Lei 6.015, de Registros Públicos, fica efetuado o adendo na Av. 6/81.037 para constar que a mesma se refere a **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**, oriundo dos autos 0074216-44.2015.8.16.0014 de Ação Cautelar Inominada, em que é autora **G BABY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES E ACESSÓRIOS LTDA** e ré **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**. Dou fé.

ka\*

Carmen Lucia F. Lagoeiro  
ESCREVENTE

Londrina, 26 de janeiro de 2016



Av. 8/81.037 - Prenot. 326.315, em 27/01/2016. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofício nº 50/2016 de 22.01.2016, extraído dos Autos nº 0072787-42.2015.8.16.0014 de Ação Cautelar Inominada, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autora **HIGILOG - ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA** e ré **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 2,00, paga em 15.02.2016. **SELO DIGITAL**, Nº dTop0.D408W.RCZU1, Controle:yp62t.OZXR. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,92).-

em/ka\*

Fernanda C. Iziqua Victoralli  
Escrevente

Londrina, 16 de fevereiro de 2016



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fis. Anexa(s)  
e encerramento na última.



FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº vUcFK.yMH8d.EMALd, Controle: GGELw.FoEck  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da  
Lei 6015/73, é composta de 03 fls. Dou fé. R\$ 19,47.  
Funrejus R\$ 3,05 - 313.581 hl\*.-

Londrina, 06 de setembro de 2016

*Valeria C. G. Geranski Ferreira*

Valeria C. G. Geranski Ferreira  
ESCRIVENTE



## ANEXO 02





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Jardim Tamandaré*



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci ft1267

Nº 198/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel residencial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIO

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas 81.037 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua John Dalton, quadra 01, lote 2F / 28H, próximo ao Lago Igapó III, à avenida Prefeito Faria Lima, às ruas Presidente Wilson, Mário de Andrade, ao Jardim Universitário e à avenida Castelo Branco, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Illuminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, além de consulta junto à Prefeitura Municipal para analisar zoneamento e potencial construtivo, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 111267

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; J. Viana Imóveis 3347.4489; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuai Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412; Adriano Durães Imóveis 3334.1515; WD Khouri 3029.4959.*

REFERÊNCIAS	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
Jardim Presidente	11.000,00 m <sup>2</sup>	634,00	R\$ 7.000.000,00
Jardim Tamandaré	4.200,00 m <sup>2</sup>	620,00	R\$ 2.604.000,00
Jardim Tamandaré	360,00 m <sup>2</sup>	653,00	R\$ 235.000,00
Jardim Tamandaré	360,00 m <sup>2</sup>	611,00	R\$ 220.000,00
Jardim Tamandaré	360,00 m <sup>2</sup>	653,00	R\$ 235.000,00
Jardim Universitário	427,00 m <sup>2</sup>	585,00	R\$ 250.000,00
Jardim Universitário	250,00 m <sup>2</sup>	620,00	R\$ 155.000,00
Jardim Versalhes I	360,00 m <sup>2</sup>	634,00	R\$ 229.000,00
Jardim Universitário	250,00 m <sup>2</sup>	800,00	R\$ 200.000,00
MÉDIA ARITMÉTICA		645,00	
MÉDIA PONDERADA + 4%		651,00	

*Este lote tem projeto para construção de sobrados residências em condomínio fechado, no local foi realizada a terraplenagem e nivelamento do terreno conforme o referido projeto, por isto, agregamos 4% ao valor por metro quadrado da média ponderada\*.*

Média Ponderada\* :

Para homogeneizar as amostras utilizamos um intervalo de 20% a menos e 20% a mais em relação à média aritmética. (valor por m<sup>2</sup> = intervalo 516,00 – 774,00), o que leva à exclusão da amostra nº 9 descrita acima. Média Ponderada Final Arredondada: R\$ 626,00. Valor por final por m<sup>2</sup> com as melhorias (projeto + terraplenagem) = R\$ 651,00

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – O Lote Residencial

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua John Dalton, quadra 01, lote 2F / 28H, próximo ao Lago Igapó III, à avenida Prefeito Faria Lima, às ruas Presidente Wilson, Mário de Andrade e Heinz Pershun, ao Jardim Universitário e à avenida Castelo Branco, com área total de 9.649,025 m<sup>2</sup>.

Para o valor de R\$ 651,00 por m<sup>2</sup>, temos:

$$\text{Valor} = 9.649,025 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 651,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 6.281.515,28$$

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci f11267

*Neste imóvel residencial de localização privilegiada e zoneamento ZR2, o lote tem grande metragem e está localizado na região central ao lado do Lago Igapó III, está elevado e tem linda vista para o lago. Tem boa frente para a rua John Dalton e ideal para investidores, construtoras e empreendedores imobiliários, imóveis centrais com esta metragem e posição em relação à cidade são poucos atualmente. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel residencial de alto padrão.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este lote por sua localização e metragem mantém bom potencial de valor e de comercialização.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais, documentais ou ambientais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado este imóvel é de R\$ 6.281.000,00 (seis milhões duzentos e oitenta e um mil reais).

#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

**MONTOSA CONSTRUTORA**

**QUADRA 01 – LOTE 2F – 28H**

**JARDIM TAMANDARÉ – LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA**

**QUADRA 01 – LOTE 2F – 28H**

**JARDIM TAMANDARÉ – LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002.  
fatorimoveis@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the consultant or representative.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA**

**QUADRA 01 – LOTE 2F – 28H**

**JARDIM TAMANDARÉ – LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA**

**QUADRA 01 – LOTE 2F – 28H**

**JARDIM TAMANDARÉ – LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name of the consultant or representative.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 011267

**MONTOSA CONSTRUTORA**

**QUADRA 01 – LOTE 2F – 28H**

**JARDIM TAMANDARÉ – LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 01267

### ➤ Serviços realizados

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

### ➤ Principais Clientes:

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisan, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swínia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 03



REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
REGISTRO GERAL

Ficha  
01

Matrícula  
102.089

**MATRÍCULA N.º:** 102.089.-

**DATA:** 24 de agosto de 2015.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Residência n.º 10, situada no pavimento térreo e pavimento superior, do CONDOMÍNIO VILLA VOLARE, localizado à Rua Sena Martins n.º 321, desta cidade, medindo a área real total de 132,24 m2, sendo 128,58 m2 de área real privativa e 3,66 m2 de área real de uso comum, correspondendo à residência uma fração ideal do terreno de 4,761905%, confrontando-se: "Ao Norte com os lotes n.ºs 01 e 05, numa extensão de 14,86 metros; ao Sul com a residência n.º 09, numa extensão de 14,86 metros; a Leste com a rua de circulação interna, numa extensão de 6,00 metros; a Oeste com o recuo junto ao alinhamento predial da Rua Sena Martins, numa extensão de 6,00 metros".-

**PROPRIETÁRIA:** MONTOSA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ n.º 82.429.416/0001-94, com sede na Avenida Higienópolis n.º 1601, 14º andar, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.42/70.243 e R.52/70.243, na matrícula n.º 70.243, deste Ofício.-

**OBSERVAÇÃO:** A residência foi averbada sob n.º 39/70.243, na matrícula n.º 70.243, deste Ofício.

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída à nomeada acima mencionada, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 12.12.2014, Declaratória de 10.08.2015, lavradas às fls. 163/172 e 153/156, dos Livros n.ºs 293-N e 308-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo do empreendimento, conforme os registros acima referidos. Funrejus de R\$ 1,25. Dou fé. D/30,00 VRC (R\$ 5,01).-

ka\*

Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 24 de agosto de 2015



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

SEGUIE →



Matricula  
**102.089**

Ficha  
**01**  
Verso

AV.1/102.089 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº D/60,00VRC (R\$ 10,02).-  
Controlador: rwdSh.sDWr. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



*Paula C. Izique Victorelli*

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº wH2cw.bLkQv.v8RY8, Controle: Y8uFW.JAzKz  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct\*.-

Londrina, 23 de agosto de 2016

*Valéria C. Garanhani Ferreira*

Valéria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE



# ANEXO 04





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR  
Rua Sena Martins, 321 - Residência 10***



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

Nº 195/16

### **1 - OBJETIVO**

Este parecer tem por objetivo determinar para os *fins necessários inclusive os judiciais* o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### **2 - SOLICITANTE**

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94**

### **3 - PROPRIETÁRIOS**

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94**

### **4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Matrículas 102.089 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.**

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 10, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com as divisas, confrontações e demais características constantes na referida matrícula.

### **5 - INFRA ESTRUTURA**

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Parqueamento	S

( S ) Sim

( N ) Não

### **6 - DADOS SOBRE A REGIÃO**

<b>Equipamentos Comunitários</b>	<b>Situação</b>
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

*(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)*

### **7 - PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuai Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci FI1267

REFERÊNCIAS	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	VALOR (R\$) M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
Villa Volare	128,00 m <sup>2</sup>	4.297,00	R\$ 550.000,00
Vila Florença	120,00 m <sup>2</sup>	4.584,00	R\$ 550.000,00
Prime House	155,00 m <sup>2</sup>	4.130,00	R\$ 640.000,00
Dolce Vie	154,00 m <sup>2</sup>	4.221,00	R\$ 650.000,00
Villagio Santanna	165,00 m <sup>2</sup>	4.122,00	R\$ 680.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) agregou-se ao valor por m<sup>2</sup>, pelas características de alto padrão de acabamento, com armários, cozinha planejada, quatro quartos (duas suítes) e garagem para quatro veículos um percentual aproximado de 16,5%.

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – O Sobrado

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 10, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com área total de 132,24 m<sup>2</sup> e área útil de 128,54 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 4.975,00 por m<sup>2</sup>, temos:

$$\text{Valor} = 128,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.975,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 639.685,50$$

**OBS:** Este sobrado de alto padrão tem porcelanato, piso de madeira laminada, gesso, blindex, está completo em armários inclusive na cozinha e churrasqueira, tem sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, três quartos (1 suíte), bwc social, área de serviço coberta, churrasqueira e área de lazer com duas vagas de garagem.

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2016.

Neste imóvel residencial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção, é um condomínio fechado com portaria e vigilância 24 horas, tem áreas de lazer com praça, piscina, playground, espaço gourmet, mirante para o Zerão. Neste residencial existe isolamento acústico nas paredes entre as casas. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel residencial de alto padrão.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este condomínio por sua localização, padrão construtivo e qualidade mantém bom nível de valor e de comercialização.

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 11267

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a residência 10 é de RS 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais).

#### **11 - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**RUA SENA MARTINS, 321. CASA 10**

**CONDOMINIO VILLA VOLARE**



A handwritten signature in blue ink.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 01267

➤ Serviços realizados

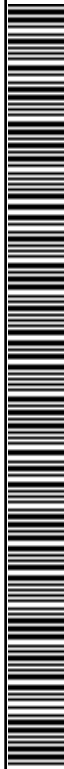
No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ Principais Clientes:

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spain Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 05





**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA**  
**REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ

A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

Ficha  
01

Matrícula  
91.324

**MATRÍCULA N.º:** 91.324.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala n.º 1401, situada no 14º pavimento superior, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 98,864 m2, sendo 60,04 m2 de área real privativa, 32,824 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma a vaga de garagem n.º 53, do 2º subsolo e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,8031%, confrontando-se: "Ao Norte com a circulação e sala n.º 1402; ao Sul com o recuo junto a data n.º 11; a Leste com a parede divisória junto aos elevadores; e a Oeste com o recuo junto a Avenida Higienópolis".-  
**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 488, apto 81, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.256/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.º 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 51.646,30 (cinquenta e um mil seiscentos e quarenta e seis reais e trinta centavos). Dou fé.-

ka\*



Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUIE →





Matrícula  
**91.324**

Ficha  
**01**  
verso

R.1/91.324 - Prenot. 314.236, em 30/04/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, Termo Aditivo ao Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CAIXA, datado desta cidade, em 26.01.2015, devidamente legalizado, arquivado por cópia, e Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CEF, contrato nº 155551707736, datado de Londrina-PR, em 23.11.2011, devidamente legalizado, arquivado em 26.12.2011 por cópia.-

**CREEDORA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF.-

**DEVEDORA/CONSTRUTORA:** MONTOSA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, com sede na Avenida Higienópolis nº 1.601, 14º andar, em Londrina-PR.-

**ELADORES/INTERVENIENTE/DADORES DE GARANTIAS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-SESP/PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-SESP/PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados a Rua Santos nº 488, em Londrina-PR.-

**VALOR:** R\$ 1.239.415,10 (um milhão duzentos e trinta e nove mil quatrocentos e quinze reais e dez centavos).-

**PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. **CONCLUSÃO DAS OBRAS:** A devedora obriga-se a concluir as obras objeto do Contrato no prazo 12 meses, contados a partir da data de sua celebração e assinatura, sob pena da CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida.-

**JUROS:** Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9249% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato, de acordo com a Cláusula Segunda do presente aditivo.

**VALOR DE GARANTIA DO IMÓVEL:** R\$ 332.000,00 (trezentos e trinta e dois mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL:** Certidão Negativa nº 2015/671538, expedida em 24.04.2015, pela Prefeitura local. Isento da apresentação da Guia Funrejus, conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02 de 04.08.1999, **SELO DIGITAL** N°

Continua na ficha 02



REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
02

Matricula  
91.324

blWdO.D4cTe.MVeua, Controle:PslHA.fV5r. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.  
D/2.156,00 VRC (R\$ 360,05).-

am/le/wj\*



Londrina, 13 de maio de 2015



Av.2/91.324 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIFE, ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº szc10.D4dEI.MdLua, Controle:PULHA.fVmr. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.  
D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*



Londrina, 26 de novembro de 2015



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19, da Lei 6015/73 só é válida com a(s) fis. anexa(s) e encerramento na última.



FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº vH2cw.bLK5v.fdxGx, Controle: Kk68q.V7fP8  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei  
6015/73, é composta de 02 fls. Dou fé. R\$ 17,31.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct\*.-

Londrina, 23 de agosto de 2016

*Valeria C. G. Garanhani*

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE





## ANEXO 06



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Sala 1.401 - EUROCENTER***



José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci nº 11267

Nº 187/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 91.324 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.401, garagem 53, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passelo	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santaméria 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuai Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.

joseolympiomonteiro@gmail.com

*J*





José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci FI1267

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) depreciou-se um percentual aproximado de 6%.

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – A sala comercial

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.401, garagem 53, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 98,864 m<sup>2</sup> e área útil de 60,04 m<sup>2</sup>.

Para o valor médio de R\$ 6.175,00 por m<sup>2</sup>, temos:

Valor da Sala Comercial = 60,04 m<sup>2</sup> x R\$ 6.175,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 370.747,00

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.

Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta sala em especial está em andar alto, tem boa metragem, vaga de garagem e a melhor posição no prédio com ampla vista para o Lago Igapó I e II. Está unida de fato com outras três salas onde está instalada a construtora Montosa. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e café no térreo.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a sala comercial é de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.

  
José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 SALA 1.401**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 11.267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 111267

### ➤ Serviços realizados

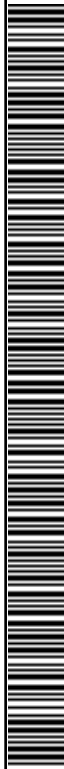
No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

### ➤ Principais Clientes:

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto,



## ANEXO 07





LAJETA Nº 01 - MUNICÍPIO DE LONDRINA - PARANÁ  
O SELLO DE AUTENTICIDADE  
FOMENTADO NA LEI Nº 10.741/2003

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL

COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

Ficha  
01

Matrícula  
91.325

**MATRÍCULA Nº:** 91.325.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1402, situada no 14º pavimento superior, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 92,562 m2, sendo 55,83 m2 de área real privativa, 30,732 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma a vaga de garagem nº 01, do 1º subsolo e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,7519%, confrontando-se: "Ao Norte com a sala nº 1403; ao Sul com a sala nº 1401; a Leste com a circulação; e a Oeste com o recuo junto a Avenida Higienópolis".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.257/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 70.875,29 (setenta mil oitocentos e setenta e cinco reais e vinte e nove centavos). Dou fé.-

FERNANDA C. IZQUE VICTORELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
Paula C. Izque Victorelli  
TITULAR  
Fernanda C. Izque Victorelli  
ESCRIVENTE  
LONDRINA - PARANÁ

SEGUI



Matrícula

91.325

Ficha

01

verso

R.1/91.325 - Prenot. 314.236, em 30/04/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, Termo Aditivo ao Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CAIXA, datado desta cidade, em 26.01.2015, devidamente legalizado, arquivado por cópia, e Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CEF, contrato nº 155551707736, datado de Londrina-PR, em 23.11.2011, devidamente legalizado, arquivado em 26.12.2011 por cópia.-

**CREatora:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF.-

**DEVEDORA/CONSTRUTORA:** MONTOSA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, com sede na Avenida Higienópolis nº 1.601, 14º andar, em Londrina-PR.-

**FLADORES/INTERVENIENTE/DADORES DE GARANTIAS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-SESP/PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-SESP/PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados a Rua Santos nº 488, em Londrina-PR.-

**VALOR:** R\$ 1.239.415,10 (um milhão duzentos e trinta e nove mil quatrocentos e quinze reais e dez centavos).-

**PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. **CONCLUSÃO DAS OBRAS:** A devedora obriga-se a concluir as obras objeto do Contrato no prazo 12 meses, contados a partir da data de sua celebração e assinatura, sob pena da CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida.-

**JUROS:** Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9249% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato, de acordo com a Cláusula Segunda do presente aditivo.

**VALOR DE GARANTIA DO IMÓVEL:** R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL:** Certidão Negativa nº 2015/671538, expedida em 24.04.2015, pela Prefeitura local. Isento da apresentação da Guia Funrejus, conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02 de 04.08.1999. **SELO DIGITAL Nº**

Continua na ficha 02





REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
REGISTRO GERAL

Ficha  
02

Matrícula  
91.325

bLWd0.D4eTe.MtTua, Controle:PWLHA.fqSX. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé:  
D/2.156,00 VRC (R\$ 360,05).-

am/le/wi\*



Londrina, 13 de maio de 2015



Av.2/91.325 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D4dEI.MKWua, Controle:P9LHA.fqWh. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé:  
D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*



Londrina, 26 de novembro de 2015

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.





FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº KH2cw.bLKoA.LrXGv, Controle: 8T0rq.53qrn  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei  
6015/73, é composta de 02 fls. Dou fé. R\$ 17,31.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct\*.-

Londrina, 23 de agosto de 2016

*Valeria C. G. Garanhani Ferreira*

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE



## ANEXO 08



*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl 1267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Sala 1.402 - EUROCENTER***





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci f11267

Nº 188/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os  *fins necessários inclusive os judiciais*  o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (*espólio*) / SILVANA BARRETO MONTOSA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 91.325 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.402, garagem 01, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(*Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos*)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catual Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



José Olympio Ezer Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci 011267

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) depreciou-se um percentual aproximado de 8,5%.

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – A sala comercial

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.402, garagem 01, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 92,562 m<sup>2</sup> e área útil de 55,83 m<sup>2</sup>.

Para o valor médio de R\$ 6.010,00 por m<sup>2</sup>, temos:

$$\text{Valor da Sala Comercial} = 55,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.010,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 335.538,30$$

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2016.

Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta sala em especial está em andar alto, tem boa metragem, vaga de garagem. Está unida de fato a três salas onde está instalada a construtora Montosa. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e café no térreo.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a sala comercial é de R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais).

#### **11 - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*Jose Olympio Eger Acilheiro*  
Consultoria Imobiliária - cnpj: 01287

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 SALA 1.402**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemasa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.*

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 011267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confeccões, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Cíveis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swínia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.





## ANEXO 09



NOTA: PARA IMPRESSÃO DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICAÇÃO  
DEVE SER IMPRESSO EM ÚLTIMA FOLHA DO DOCUMENTO

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73,  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

Ficha  
01

Matrícula  
91.326

**MATRÍCULA Nº:** 91.326.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1403, situada no 14º pavimento superior, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 92,562 m2, sendo 55,83 m2 de área real privativa, 30,732 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma a vaga de garagem nº 21, do 1º subsolo e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,7519%, confrontando-se: "Ao Norte com a sala nº 1404; ao Sul com a sala nº 1402; a Leste com a circulação; e a Oeste com o recuo junto a Avenida Higienópolis".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.258/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 48.353,70 (quarenta e oito mil trezentos e cinquenta e três reais e setenta centavos). Dou fé.-

ka\*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORALI  
ESCREVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Paula C. Izique Victorali  
TITULAR  
Fernanda C. Izique Victorali  
ESCREVENTE  
LONDRINA - PARANÁ

SEGUIE →



Matrícula  
**91.326**

Ficha  
**01**  
verso.

R.1/91.326 - Prenot. 314.236, em 30/04/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Termo Aditivo ao Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avanças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CAIXA, datado desta cidade, em 26.01.2015, devidamente legalizado, arquivado por cópia, e Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avanças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança - SBPE, que entre si celebram a Montosa Construtora LTDA e a Caixa Econômica Federal - CEF, contrato nº 155551707736, datado de Londrina-PR, em 23.11.2011, devidamente legalizado, arquivado em 26.12.2011 por cópia.-

**CREDORES:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF.-

**DEVEDORA/CONSTRUTORA:** MONTOSA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, com sede na Avenida Higienópolis nº 1.601, 14º andar, em Londrina-PR.-

**FIADORES/INTERVENIENTE/DADORES DE GARANTIAS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI nº 1.103.364-4-SESP/PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-SESP/PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados a Rua Santos nº 488, em Londrina-PR.-

**VALOR:** R\$ 1.239.415,10 (um milhão duzentos e trinta e nove mil quatrocentos e quinze reais e dez centavos).-

**PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. **CONCLUSÃO DAS OBRAS:** A devedora obriga-se a concluir as obras objeto do Contrato no prazo 12 meses, contados a partir da data de sua celebração e assinatura, sob pena da CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida.-

**JUROS:** Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,9249% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato, de acordo com a Cláusula Segunda do presente aditivo.

**VALOR DE GARANTIA DO IMÓVEL:** R\$ 311.000,00 (trezentos e onze mil reais).-

**QUITACÃO FISCAL:** Certidão Negativa nº 2015/671538, expedida em 24.04.2015, pela Prefeitura local. Isento da apresentação da Guia Funrejus, conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02 de 04.08.1999. **SELO DIGITAL**. Nº

Continua na ficha 02





REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha 02  
Matrícula 91.326

bLWd0.D4Nte.Me8ua, Controle:PALHA.fwSB. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fê.  
D/2.156,00 VRC (R\$ 360,05).-

am/le/wi\*  
Londrina, 13 de maio de 2015  
  


Av.2/91.326 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraido dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D4xEI.Mz6ua, Controle:PmlHA.fwM2. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fê.

am/ka\*  
Londrina, 26 de novembro de 2015  


REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº FH2cw.bLK5v.QcXGD, Controle: 3Us8q.mRDLS  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei  
6015/73, é composta de 02 fls. Dou fé. R\$ 17,31.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ctº.-

Londrina, 23 de agosto de 2016

*Valeria C. G. Garanhani Ferreira*

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE



## ANEXO 10





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci - 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Sala 1.403 - EUROCENTER***



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 011267

Nº 189/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (*espólio*) / SILVANA BARRETO MONTOSA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 91.326 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.403, garagem 21, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catual Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci: 011267

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) depreciou-se um percentual aproximado de 8,5%.

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – A sala comercial

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.403, garagem 21, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 92,562 m<sup>2</sup> e área útil de 55,83 m<sup>2</sup>.

Para o valor médio de R\$ 6.010,00 por m<sup>2</sup>, temos:

Valor da Sala Comercial = 55,83 m<sup>2</sup> x R\$ 6.010,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 335.538,30

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.

Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta sala em especial está em andar alto, tem boa metragem, vaga de garagem. Está unida de fato a três salas onde está instalada a construtora Montosa. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e café no térreo.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.

*J*





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a sala comercial é de R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais).

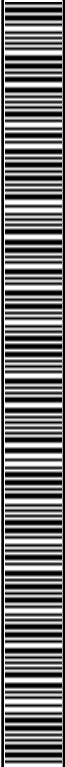
#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 SALA 1.403**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 1267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Cíveis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swínia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto,



# ANEXO 11



CART. REG. IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
CÍSEL DE AUTENTICIDADE  
FIS. ADICIONAL ÚLTIMA FOLHA EM CORTELO

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
À presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fis. anexa(s)  
e encerramento na última.

Ficha  
01

Matrícula  
91.327

**MATRÍCULA Nº:** 91.327.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Sala nº 1404, situada no 14º pavimento superior, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 90,271 m2, sendo 54,30 m2 de área real privativa, 29,971 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma a vaga de garagem 22, do 1º subsolo e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,7333%, confrontando-se: "Ao Norte com a sala nº 1405; ao Sul com a sala nº 1403; a Leste com a circulação; e a Oeste com o recuo junto a Avenida Higienópolis".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CL nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.259/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 69.124,70 (sessenta e nove mil cento e vinte e quatro reais e setenta centavos). Dou fé.-

ka\*

Londrina, 31 de outubro de 2013

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCREVENTE



Continua no verso.



FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº IH2cw.bLKoA.GQXGf, Controle: o7Yrq.7wKza  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei  
6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 17,31.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct\*.

Londrina, 23 de agosto de 2016

*Valério C. G. Garanhani Ferraz*

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO  
Fernando C. Izique Victorelli  
Oficial Designado  
Valério C. G. Garanhani Ferraz  
Escrivente  
LONDRINA - PARANÁ

Valério C. G. Garanhani Ferraz  
ESCRIVENTE

Matrícula  
**91.327**  
Ficha  
**01**  
VERBO

Av.1/91.327 - Prenot. 285.381, em 17/10/2013. **ÔNUS**. Conforme artigo 230, da Lei nº 6.015/73, fica averbado o ônus existente na data da matrícula do imóvel, a saber:  
Penhora registrada sob nº 151/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício, sendo exequente **THORATEX COMERCIAL, EXPORTADORA LTDA**. Dou fé. D/60,00 VRC (R\$ 8,46).-

ka\*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013

*Fernanda Victorelli*

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFÍCIO  
Londrina - Paraná

Av.2/91.327 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 5Zc10.D4BEI.MGYua, Controle:PgLHq.oZMI. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

ka\*

Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015

*Paula C. Izique Victorelli*

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFÍCIO  
Londrina - Paraná

## ANEXO 12



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Sala 1.404 - EUROCENTER***





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

Nº 190/16

### **1 - OBJETIVO**

Este parecer tem por objetivo determinar para os *fins necessários inclusive os judiciais* o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### **2 - SOLICITANTE**

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94**

### **3 - PROPRIETÁRIOS**

**RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA.**

### **4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Matrícula 91.327 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.404, garagem 22, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### **5 - INFRA ESTRUTURA**

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### **6 - DADOS SOBRE A REGIÃO**

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### **7 - PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci FI1267

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) depreciou-se um percentual aproximado de 8,5%.

## 8 - VALOR DE MERCADO

### 8.1 - A sala comercial

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 1.404, garagem 22, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 90,271 m<sup>2</sup> e área útil de 54,30 m<sup>2</sup>.

Para o valor médio de R\$ 6.010,00 por m<sup>2</sup>, temos:

Valor da Sala Comercial = 54,30m<sup>2</sup> x R\$ 6.010,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 326.543,00

## 9 - CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.

Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta sala em especial está em andar alto, tem boa metragem, vaga de garagem. Está unida de fato a três salas onde está instalada a construtora Montosa. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e café no térreo.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a sala comercial é de **RS 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais)**.

#### **11 - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - crci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 SALA 1.404**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemasa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 01267

### ➤ Serviços realizados

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

### ➤ Principais Clientes:

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, SuiLondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.





## ANEXO 13



CARTE REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
100 000000 00 0000 000000 0000000000

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
91.354

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
# encerramento na última

**MATRÍCULA N.º:** 91.354.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem n.º 127, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de divisão não confrontando-se: "Ao Norte com a área de uso comum junto a parede divisória com a Rua Cacilda Becker; ao Sul com a circulação; a Leste com a vaga de garagem n.º 128; e a Oeste com a vaga de garagem n.º 126".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. n.º 8.752.288-SP, CPF n.º 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI n.º 3.889.127-8-PR, CPF n.º 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.286/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício -

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.º 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fé.-

ka\*  
↑  
FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI



Matrícula  
**91.354**

Ficha  
**01**  
verso

Av. 1/91.354 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº szc10.D41EI.MOGua, Controle: PdLH6.zvMB, Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fê. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

am/ka

Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº VH2FR.0Xu5v.jXXGu**, Controle: EOL8q.JzLVh  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fê. R\$ 16,95.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.601 ct\*.

Valéria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE

Londrina, 25 de agosto de 2016

*Valéria C. G. Ferreira*





## ANEXO 14



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 - Garagens 127/129 - EUROCENTER***



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

Nº 192/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA /  
CARLOS PICCHI JUNIOR / ARIANE SANTAELLA CATOLDI PICCHI.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas 91.354 / 91.356 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóveis estão localizados no município e comarca de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vagas de garagem 127 e 129, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes nas referida matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci f11267

## **7 – PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catual Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – A vaga de garagem 127 – matrícula 91.354**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 127, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 127 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.2 – A vaga de garagem 129 - matrícula 91.356**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 129, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 129 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

## **9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO**

**Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.**

*Nos imóveis (salas) comerciais de localização privilegiada e ligados às garagens avaliandas, naqueles foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Estas garagens por serem comerciais e bem localizadas em geral, tem boa procura e liquidez. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários e salas de reunião para uso, além de café que funciona no térreo.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

O valor final adotado corresponde à parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do valor comercial total de cada imóvel conforme descritos nas matrículas e citados acima, referente aos dois primeiros nomes de proprietários constantes no registro de cada imóvel.

## **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a vaga de garagem 127 é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 129 é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

## **II - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 VAGAS DE GARAGEM**

**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4690 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemasa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



# ANEXO 15





CART. REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
FOI ESCANEO NA ÚLTIMA FOLHA DO CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
**91.356**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO**  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

**MATRÍCULA Nº:** 91.356.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 129, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a área de uso comum junto a parede divisória com a Rua Cacilda Becker, ao Sul com a circulação; a Leste com a área de uso comum junto a vaga de garagem nº 130; e a Oeste com a vaga de garagem nº 128".  
**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. nº 8.752.288-SP, CPF nº 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI nº 3.889.127-8-PR, CPF nº 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.288/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fé.-

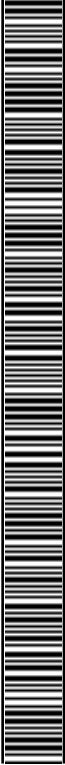
ka\*

FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI



Matrícula  
**91.356**

Ficha  
**01**  
verso.

Av.1/91.356 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOZA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº szc10.D4YEI.MaJua, Controle:PTLH6.z4Mt. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. Di/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*

Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº bh2FR.0XUoa.HKXGu**, Controle: HKGrq.FyToX  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO</b> <b>COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 312.601 ct*.-
Londrina, 25 de agosto de 2016 <i>Valeria C. G. Ferreira</i>

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCRIVENTE



## ANEXO 16







**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA**  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
91.260

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ**  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

**MATRÍCULA Nº:** 91.260.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Loja nº 14, situada no térreo, do **EUROCENTER**, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 10,828 m2, sendo 7,069 m2 de área real privativa, 3,595 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 0,164 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,0880%, confrontando-se: "De formato circular, confronta-se, por todos os lados com a galeria, estando localizada no meio da referida galeria, entre o hall e as lojas nºs 06, 08 e 09".-

**PROPRIETÁRIOS:** **RODNEY GARCIA MONTOSA**, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher **SILVANA BARRETO MONTOSA**, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; **CELESTIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA**, CNPJ nº 07.762.327/0001-40, com sede na Avenida Adhemar Pereira de Barros nº 1.200, apto 2301, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.192/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 2.045,40 (dois mil e quarenta e cinco reais e quarenta centavos). Dou fé.-

ka\*

↑  
FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCREVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013

*Fernanda Izique*



SEGUI



Matrícula  
**91.260**

Ficha  
**01**  
verso

Av.1/91.260 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL Nº 5Zc10.D4YEI.hcJua**, Controle:PSZY7.rFMI. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015

*Paula C. Izique Victorelli*



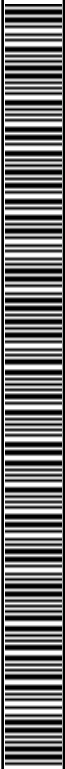
**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº 4H2cw.bLKpV.ARXGr**, Controle: 6sd6q.wIoX  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct*.-
Londrina, 23 de agosto de 2016 <i>Valeris C. Garanhani Ferrito</i>

Valeris C. G. Garanhani Ferrito  
ESCRIVENTE



# ANEXO 17





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Loja Térrea 14 - EUROCENTER***



**José Olympio Eger Monteiro**  
Consultoria Imobiliária - creci 111267

Nº 191/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA /  
CELESTIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 91.260 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, Loja Térrea 14, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passoio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci fl1267

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuai Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

*A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) foi acrescentado aproximadamente 60% ao valor do m<sup>2</sup>, devido ao fato da loja comercial ser térrea e possuir alto fluxo de clientes.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – A Loja Térrea Comercial**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, Loja Térrea 14, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 10,828 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 10.530,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Loja Comercial = 10,828 m<sup>2</sup> x R\$ 10.530,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 114.018,84**

## **9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO**

**Vistoria ao imóvel em 24/08/2016.**

*Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta loja comercial é única no prédio e no local funciona o "Cafeterix" (cafeteria), que por ser localizado no térreo tem muito fluxo de pessoas que trabalham no edifício, que vão ao banco e às salas comerciais para trabalhar ou visitar alguém, desta forma, o local é bem valorizado. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e este café que funciona nesta no térreo na referida loja.*





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 11267

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a loja térrea comercial é de RS 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

#### **11 - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 LOJA 14**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimovels@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci: 11.267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 1267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Tonisseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Cíveis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



# ANEXO 18



REGISTRO DE IMÓVEIS-1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
102.084

**MATRÍCULA Nº:** 102.084.-

**DATA:** 24 de agosto de 2015.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Residência nº 05, situada no pavimento térreo e pavimento superior, do CONDOMÍNIO VILLA VOLARE, localizado à Rua Sena Martins nº 321, desta cidade, medindo a área real total de 132,24 m<sup>2</sup>, sendo 128,58 m<sup>2</sup> de área real privativa e 3,66 m<sup>2</sup> de área real de uso comum, correspondendo à residência uma fração ideal do terreno de 4,761905%, confrontando-se: "Ao Norte com a residência nº 06, numa extensão de 14,86 metros; ao Sul com a rua de circulação interna, numa extensão de 14,86 metros; a Leste com a rua de circulação interna, numa extensão de 6,00 metros; a Oeste com o recuo junto ao alinhamento predial da Rua Sena Martins, numa extensão de 6,00 metros".-  
**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI nº 1.103.364-4-SSP/PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, empresária, CI nº 8.849.573-0-SSP/PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua João Wyclif nº 555, apto 2302, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.42/70.243 e R.47/70.243, na matrícula nº 70.243, deste Ofício.-  
**OBSERVAÇÃO:** A residência foi averbada sob nº 39/70.243, na matrícula nº 70.243, deste Ofício.

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 12.12.2014, Declaratória de 10.08.2015, lavradas às fls. 163/172 e 153/156, dos Livros nºs 293-N e 308-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo do empreendimento, conforme os registros acima referidos. Funrejus de R\$ 1,25. Dou fé. D/30,00 VRC (R\$ 5,01).-

ka\*

Paula C. Iziqe Victorelli  
Titular

Londrina, 24 de agosto de 2015

*Edson Garcia Pereira*

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1.º OFÍCIO  
PAULA C. IZIQUE VICTORELLI  
TITULAR  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ

CART. REG. IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
DE BELO DE AUTENTICIDADE  
EM APLICAÇÃO DA LEI Nº 11.419/2006

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.





FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº RH2cw\_bLkOG.X9RYv, Controle: yw6aW.XzFud  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**  
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fe. R\$ 17,31.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct\* -  
Londrina, 23 de agosto de 2016  
*Valeria C. G. Geranhami Ferraz*

**REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO**  
Fernanda C. Iziqne Victorelli  
Oficial Designada  
Valeria C. G. Geranhami Ferraz  
Escrivente  
LONDRINA - PARANÁ

Valeria C. G. Geranhami Ferraz  
RSCBVENTE

Matrícula  
**102.084**  
Ficha  
**01**  
verso

Av. 1/102.084 - Prenot. 319.337, em 13/08/2015. **ÔNUS**. Conforme artigo 230, da Lei nº 6.015/73, fica averbado o ônus existente na data da matrícula do imóvel, a saber:  
Alienação Fiduciária sobre a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, registrada sob nº 25/70.243, na matrícula nº 70.243, deste Ofício, sendo credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, e devedores **RODNEY GARCIA MONTOSA** e sua mulher **SILVANA BARRETO MONTOSA**, qualificados anteriormente. Funrejus de R\$ 2,50. Dou fe. D/60,00 VRC (R\$ 10,02).  
Londrina, 24 de agosto de 2015  
*Paula C. Iziqne Victorelli*  
Titular

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
1º OFÍCIO  
LONDRINA - PARANÁ

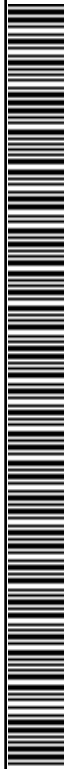
Av. 2/102.084 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL Nº sZc10.D4BEI.XYmA**, Controle:rqDSj.EVWv. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fe. D/60,00 VRC (R\$ 10,02).  
Londrina, 26 de novembro de 2015  
*Paula C. Iziqne Victorelli*  
Titular

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
1º OFÍCIO  
LONDRINA - PARANÁ

Paula C. Iziqne Victorelli  
Titular

am/ka\*

## ANEXO 19



*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl 1267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR  
Rua Sena Martins, 321 - Residência 05***





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl 1267

Nº 193/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os  *fins necessários inclusive os judiciais*  o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (*espólio*) / SILVANA BARRETO MONTOSA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas 102.084 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 05, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com as divisas, confrontações e demais características constantes na referida matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Dominação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci FI 1267

REFERÊNCIAS	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	VALOR (R\$) M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
Villa Volare	128,00 m <sup>2</sup>	4.297,00	R\$ 550.000,00
Vila Florença	120,00 m <sup>2</sup>	4.584,00	R\$ 550.000,00
Prime House	155,00 m <sup>2</sup>	4.130,00	R\$ 640.000,00
Dolce Vie	154,00 m <sup>2</sup>	4.221,00	R\$ 650.000,00
Villagio Santanna	165,00 m <sup>2</sup>	4.122,00	R\$ 680.000,00

*A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) agregou-se pelas características de alto padrão de acabamento, com armários e cozinha planejada um percentual aproximado de 7,5%.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – O Sobrado**

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 05, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com área total de 132,24 m<sup>2</sup> e área útil de 128,54 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 4.590,00 por m<sup>2</sup>, temos:

$$\text{Valor} = 128,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.590,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 590.182,20$$

**OBS:** *Este sobrado de alto padrão tem porcelanato, piso de madeira laminada, gesso, blindex, está completo em armários inclusive na cozinha e churrasqueira, tem sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, três quartos (1 suíte), bwc social, área de serviço coberta, churrasqueira e área de lazer com duas vagas de garagem. Tem spa com hidromassagem.*

## **9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO**

**Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.**

*Neste imóvel residencial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção, é um condomínio fechado com portaria e vigilância 24 horas, tem áreas de lazer com praça, piscina, playground, espaço gourmet, mirante para o Zerão. Neste residencial existe isolamento acústico nas paredes entre as casas. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel residencial de alto padrão.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este condomínio por sua localização, padrão construtivo e qualidade mantém bom nível de valor e de comercialização.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.


#### **10 - CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a residência 05 é de R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).

#### **11 - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.

  
José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**RUA SENA MARTINS, 321. CASA 05**

**CONDOMINIO VILLA VOLARE**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4890 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**RUA SENA MARTINS, 321. CASA 05**

**CONDOMINIO VILLA VOLARE**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemasa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

➤ **Serviços realizados**

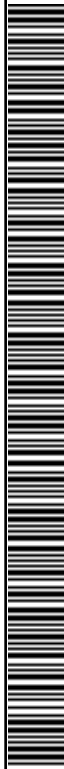
No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fitolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swínia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 20



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
102.087

**MATRÍCULA Nº:** 102.087.-

**DATA:** 24 de agosto de 2015.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Residência n° 08, situada no pavimento térreo e pavimento superior, do CONDOMÍNIO VILLA VOLARE, localizado à Rua Sena Martins n° 321, desta cidade, medindo a área real total de 132,24 m², sendo 128,58 m² de área real privativa e 3,66 m² de área real de uso comum, correspondendo à residência uma fração ideal do terreno de 4,761905%, confrontando-se: "Ao Norte com a residência n° 09, numa extensão de 14,86 metros; ao Sul com a residência n° 07, numa extensão de 14,86 metros; a Leste com a rua de circulação interna, numa extensão de 6,00 metros; a Oeste com o recuo junto ao alinhamento predial da Rua Sena Martins, numa extensão de 6,00 metros".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. n° 1.103.364-4-SSP/PR, CPF n° 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, empresária, CI n° 8.849.573-0-SSP/PR, CPF n° 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua João Wyclif n° 555, apto 2302, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.42/70.243 e R.50/70.243, na matrícula n° 70.243, deste Ofício.-

**OBSERVAÇÃO:** A residência foi averbada sob n° 39/70.243, na matrícula n° 70.243, deste Ofício.

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 12.12.2014, Declaratória de 10.08.2015, lavradas às fls. 163/172 e 153/156, dos Livros n°s 293-N e 308-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo do empreendimento, conforme os registros acima referidos. Funrejus de R\$ 1,25. Dou fé. D/30,00 VRC (R\$ 5,01).-

ka\*

Paula C. Iziqze Victorelli  
Titular

Londrina, 24 de agosto de 2015

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFÍCIO  
PAULA C. IZIQUE VICTORELLI  
TITULAR

Londrina, Paraná  
Contador Edson Garcia

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/73  
só é válida com a(s) fls. anexa(s)  
e encerramento na última.

CART. REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICAÇÃO  
DEBIDO NA ÚLTIMA FOLHA DO CERTIDÃO





FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº uH2cw, bLKOG.y9RYK, Controle: Av3aW.NuPyp  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 17,31. Funrejus R\$ 3,05 - 312.389 ct* -
Londrina, 23 de agosto de 2016 <i>Valeria C. G. Garanhani Ferreira</i>

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º OFÍCIO  
R. Fernanda C. Izaque Victorelli  
Oficial Designada  
Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
Escritório  
LONDRINA - PARANÁ

Matrícula <b>102.087</b>
Ficha <b>01</b>

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
BREVETADO

Av.1/102.087 - Prenot. 319.337, em 13/08/2015. **ÔNUS**. Conforme artigo 230, da Lei nº 6.015/73, fica averbado o ônus existente na data da matrícula do imóvel, a saber:  
Alienação Fiduciária sobre a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, registrada sob nº 27/70.243, na matrícula nº 70.243, deste Ofício, sendo credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, e devedores **RODNEY GARCIA MONTOSA** e sua mulher **SILVANA BARRETO MONTOSA**, qualificados anteriormente. Funrejus de R\$ 2,50. Dou fé. D/60,00 VRC (R\$ 10,02).-

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1.º Ofício  
Londrina - PR

ka\* *Paula C. Izaque Victorelli*  
Titular  
Londrina, 24 de agosto de 2015  
*Paula C. Izaque Victorelli*

Av.2/102.087 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D41E1.XphmA, Controle:r8DSh.sZMW. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1.º Ofício  
Londrina - PR

am/ka\* *Paula C. Izaque Victorelli*  
Titular  
Londrina, 26 de novembro de 2015  
*Paula C. Izaque Victorelli*

# ANEXO 21



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci. 111267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR  
Rua Sena Martins, 321 - Residência 08***





José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci FI1267

Nº 194/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os *fiis necessários inclusive os judiciais* o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (*espólio*) / SILVANA BARRETO MONTOSA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas 102.087 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 08, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com as divisas, confrontações e demais características constantes na referida matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	Co. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Parqueamento	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.

joseolympiomonteiro@gmail.com



José Olympio Eger Monteiro

Consultoria Imobiliária - creci FI1267

REFERÊNCIAS	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	VALOR (R\$) M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
Villa Volare	128,00 m <sup>2</sup>	4.297,00	R\$ 550.000,00
Vila Florença	120,00 m <sup>2</sup>	4.584,00	R\$ 550.000,00
Prime House	155,00 m <sup>2</sup>	4.130,00	R\$ 640.000,00
Dolce Vie	154,00 m <sup>2</sup>	4.221,00	R\$ 650.000,00
Villagio Santanna	165,00 m <sup>2</sup>	4.122,00	R\$ 680.000,00

A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) agregou-se pelas características de alto padrão de acabamento, com armários e cozinha planejada um percentual aproximado de 7,5%.

## 8 – VALOR DE MERCADO

### 8.1 – O Sobrado

O imóvel está localizado no município e comarca de Londrina, PR, à rua Sena Martins, 321, Residência 08, próximo ao Zerão, às avenidas Juscelino Kubitschek e Higienópolis, e também ao Edifício Eurocenter, com área total de 132,24 m<sup>2</sup> e área útil de 128,54 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 4.590,00 por m<sup>2</sup>, temos:

$$\text{Valor} = 128,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.590,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 590.182,20$$

**OBS:** Este sobrado de alto padrão tem porcelanato, piso de madeira laminada, gesso, blindex, está completo em armários inclusive na cozinha e churrasqueira, tem sala de estar e jantar, lavabo, cozinha, três quartos (1 suíte), bwc social, área de serviço coberta, churrasqueira e área de lazer com duas vagas de garagem.

## 9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO

Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.

Neste imóvel residencial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção, é um condomínio fechado com portaria e vigilância 24 horas, tem áreas de lazer com praça, piscina, playground, espaço gourmet, mirante para o Zerão. Neste residencial existe isolamento acústico nas paredes entre as casas. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel residencial de alto padrão.

O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este condomínio por sua localização, padrão construtivo e qualidade mantém bom nível de valor e de comercialização.

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 11267

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a residência 08 é de R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).

#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 1267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**

**RUA SENA MARTINS, 321. CASA 08**

**CONDOMINIO VILLA VOLARE**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 11267

## JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO

CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816

### BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

### ➤ Metodologia utilizada:

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - CRECI 11267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Frões, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.





## ANEXO 22



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
91.280

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s),  
e encerramento na última.

**MATRÍCULA Nº:** 91.280.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** DATA: 31 de outubro de 2013.-  
Sala nº 405, situada no 4º pavimento superior, do EUROCENTER, localizado à

Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 210,962 m2, sendo 128,92 m2 de área real privativa, 70,042 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 12,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo a essa unidade autônoma as vagas de garagens nºs 112 e 113, do 3º subsolo e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 1,7136%, confrontando-se: "Ao Norte com o recuo junto a Rua Caçilda Becker, ao Sul com a circulação e sala nº 404; a Leste com o recuo junto a data nº 03; e a Oeste com o recuo junto a Avenida Higienópolis". -  
**PROPRIETARIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. nº 8.752.288-SP, CPF nº 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI nº 3.889.127-8-PR, CPF nº 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.212/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 39.850,66 (trinta e nove mil oitocentos e cinquenta reais e sessenta e seis centavos). Dou fé.-

ka\*



Londrina, 31 de outubro de 2013

*Fernanda Izique Victorelli*



SEGUI



Matrícula  
**91.280**

Ficha  
**01**

VENTO

Av. 1/91.280 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE ACÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOZA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D49EI.hsDua, Controle:PxZ7Yj.EFMr. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fe. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL** Nº HJcYR.byzoA.NjXGF, Controle: fgTrq.afc38  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fe. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 313.484 hl* -
Londrina, 05 de setembro de 2016 <i>Valéria C. G. Garanhani Ferracin</i>

Valéria C. G. Garanhani Ferracin  
ESCREVENTE





## ANEXO 23



*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.601 Sala 405 - EUROCENTER***



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 1267

Nº 206/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA.  
CARLOS PICCHI JUNIOR / ARIANE SANTAELLA CATOLDI PICCHI.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 91.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 405, garagens 112, 113, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes na matrícula.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### 7 - PESQUISA DE VALORES

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com





*José Olympio Ezer Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci 01267

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

REFERÊNCIAS	ÁREA UTIL M <sup>2</sup>	VAGAS	RS / M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Eurocenter	54,00 m <sup>2</sup>	01	6.481,48	350.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	6.170,21	290.000,00
Eurocenter	47,00 m <sup>2</sup>	01	5.425,53	255.000,00
City Hall	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.461,54	420.000,00
Centro E. S. Naves	61,00 m <sup>2</sup>	01	5.737,70	350.000,00
Palhano Premium	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.272,73	690.000,00
Jardim Sul	40,00 m <sup>2</sup>	01	7.675,00	307.000,00
Torre Montello	101,00 m <sup>2</sup>	02	6.534,65	660.000,00
Palhano Business	58,00 m <sup>2</sup>	01	6.879,31	399.000,00
Eurocenter	306,00 m <sup>2</sup>	06	7.843,14	2.400.000,00
Torre Pietra	137,00 m <sup>2</sup>	02	6.788,32	930.000,00

*A média homogeneizada permitiu incluir todas as amostras descritas acima e na média aritmética encontrada (que é idêntica) depreciou-se um percentual aproximado de 15%.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – A sala comercial**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, sala 405, garagens 112, 113, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão com a área total de 210,962 m<sup>2</sup> e área útil de 128,92 m<sup>2</sup>. Para o valor médio de R\$ 5.585,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial = 128,92 m<sup>2</sup> x R\$ 5.585,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 720.018,20**

## **9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO**

**Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.**

*Neste imóvel comercial de localização privilegiada, foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio (sprinklers), fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Esta sala em especial está em andar alto, tem ampla metragem, duas vagas de garagem e boa posição no prédio com vista para o Lago Igapó II. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários, salas para uso e café no térreo.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a sala comercial é de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066 / 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.

  
José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci nº 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 SALA 405**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci f11267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avcbom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Toniseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fitolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 24





CART. REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
DO IMÓVEL NA ÚLTIMA PÁGINA DO CARTÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01  
Matrícula  
**91.351**

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s) e  
encerramento na última.

**MATRÍCULA Nº: 91.351.-**

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 124, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a área de uso comum junto a parede divisória com a Rua Cacilda Becker, ao Sul com a circulação; a Leste com a vaga de garagem nº 125; e a Oeste com a vaga de garagem nº 123".-

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CELESTIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, CNPJ nº 07.762.327/0001-40, com sede na Avenida Adhemar Pereira de Barros nº 1.200, apto 2301, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R. 178/48.175 e R.283/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fê.-

ka\*

FERNANDA C. IZQUE VICTORIELI  
ESCRIVÃE

Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI



Matrícula  
**91.351**

Ficha  
**01**

Av. 1/91.351 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL**, Nº szc10.D4BEI.M3Vua, Controle:PXLH6.zAMx. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Tribunal  
Tribunal

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº 4UcYR.byZ8d.TfXGL**, Controle: b4yLq.fzuZH  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



Valéria C. G. Garibaldi Ferraris  
ESCREVENTE

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 313.484 hl*.
Londrina, 05 de setembro de 2016 <i>Valéria C. G. Garibaldi Ferraris</i>

## ANEXO 25





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci FI1267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR***  
***Avenida Higienópolis, 1.601 - Garagens 124/125/126***  
***EDIFÍCIO COMERCIAL EUROCENTER***



*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

Nº 205/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de tres imóveis comerciais sitos no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA /  
CELESTIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas: 91.351 / 91.352 / 91353  
do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

Os imóveis estão localizados no município e comarca de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vagas de garagem 124, 125, 126, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes nas referidas matrículas.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Águas Pluviais	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - cveci 01267

## **7 - PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

## **8 - VALOR DE MERCADO**

### **8.1 - A vaga de garagem 124 - matrícula 91.351**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 124, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23.952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 124 = 23.952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.2 - A vaga de garagem 125 - matrícula 91.352**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 125, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23.952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 125 = 23.952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.3 - A vaga de garagem 126 - matrícula 91.353**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 126, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23.952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 126 = 23.952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

## **9 - CONSIDERAÇÕES DOS IMÓVEIS E DE MERCADO**

Vistoria ao imóvel em 24/08/2016.

*Nos imóveis (salas) comerciais de localização privilegiada e ligados às garagens avaliadas, naqueles foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Estas garagens por serem comerciais e bem localizadas em geral, tem boa procura e liquidez. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários e salas de reunião para uso, além de café que funciona no térreo.*





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci fl1267

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

**\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.**

O valor final adotado corresponde à parte ideal de 50% (*cinquenta por cento*) do valor comercial total de cada imóvel conforme descritos nas matrículas e citados acima, referente aos dois primeiros nomes de proprietários constantes no registro de cada imóvel.

#### **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a vaga de garagem 124 é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 125 é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 126 é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

#### **11 – NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 VAGAS DE GARAGEM**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11.267

**JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO**

**CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816**

**BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL**

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

➤ **Metodologia utilizada:**

*Método comparativo direto de dados de mercado, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.*

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 011267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Frões, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Tonisseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confeções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 26





REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01  
Matrícula  
**91.352**

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s)  
e encerramento na última.

**MATRÍCULA N.º 91.352.-**  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem n.º 125, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a área de uso comum junto a parede divisória com a Rua Cacilda Becker, ao Sul com a circulação; a Leste com a área de uso comum junto a vaga de garagem n.º 126; e a Oeste com a área de uso comum junto a vaga de garagem n.º 124".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados Londrina-PR, e; CELESTIAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 488, apto 81, em sede na Avenida Adhemar Pereira de Barros n.º 1.200, apto 2301, em Londrina-PR.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.284/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.º 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fé.-

ka\*

FERNANDA C. IZOUVE VICTORELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI





Matrícula  
**91.352**

Ficha  
**01**  
verso

Av. 1/91.352 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO.** Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOUSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 52c10.D4YEI.M7Jua, Controle:PVLH6.zXWg. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Pou fê. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



*Paula C. Izique Victorelli*

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº VUcYR.by3JQ.rqXG6**, Controle: jR5Mq.3pMn8  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



Valeria C. G. Genubiani Ferrerini  
ESCREVANTE

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fê. R\$ 16,95.  
Funrejus R\$ 3,05 - 313.484 h/º.-

Londrina, 05 de setembro de 2016

*Valeria C. G. Genubiani Ferrerini*



## ANEXO 27



## ANEXO 28





CART. REG. IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICAÇÃO DE  
FIM DE PROCESSO NA ÚLTIMA FOLHA DO CERTIFICADO

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL

Ficha  
01  
Matrícula  
91.358

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1º, do art. 19, da Lei 1015/73  
só é válida com a(s) filia, atualizad(a)s  
e acrescentada(s) na(s) última.

**MATRÍCULA Nº:** 91.358.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** DATA: 31 de outubro de 2013.

Vaga de garagem nº 131, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a circulação; ao Sul com a área de uso comum junto a rampa; a Leste com a vaga de garagem nº 132; e a Oeste com a área de uso comum junto a parede divisória com a data nº 03".

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. nº 8.752.288-SP, CPF nº 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI nº 3.889.127-8-PR, CPF nº 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.290/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fê.-

ka\*



Londrina, 31 de outubro de 2013



SECIE



Matrícula  
**91.358**

Ficha  
**01**  
verso

Av.1/91.358 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel** objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 5Zc10.D4EE1.M5Tua, Controle: PBLHk.Q5Mc. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Douç. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*

Paula C. Iziqze Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



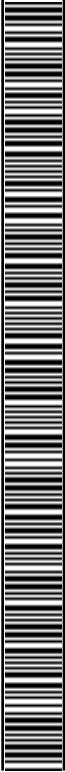
*Valeria C. G. Garanhani Ferreira*

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº 4UcZV.7XAVM.UFXGR**, Controle: wv6vq.tkr6h  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Douç. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 312.916 ct*.-
Londrina, 30 de agosto de 2016 <i>Valeria C. G. Garanhani Ferreira</i>

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE



## ANEXO 29





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóveis em Londrina - PR***  
***Avenida Higienópolis, 1.601 - Garagens 131 / 132 / 136 / 137 / 138***  
**EDIFÍCIO COMERCIAL EUROCENTER**



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

Nº 197/16

### 1 - OBJETIVO

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de cinco imóveis comerciais sites no município e comarca de Londrina, PR.

### 2 - SOLICITANTE

MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94

### 3 - PROPRIETÁRIOS

RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA /  
CARLOS PICCHI JUNIOR / ARIANE SANTAELLA CATOLDI PICCHI.

### 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas: 91.358 / 91.359 / 91360 / 91361 / 91362  
do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

Os imóveis estão localizados no município e comarca de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vagas de garagem 131, 132, 136, 137 e 138, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (Higienópolis), próximo ao Lago Igapô, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com as divisas, confrontações e demais características constantes nas referidas matrículas.

### 5 - INFRA ESTRUTURA

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Água Pluvial	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Passeio	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### 6 - DADOS SOBRE A REGIÃO

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

## **7 – PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santamérica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuai Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – A vaga de garagem 131 – matrícula 91.358**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 131, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 131 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.2 – A vaga de garagem 132 - matrícula 91.359**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 132, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 132 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.3 – A vaga de garagem 136 - matrícula 91.360**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 136, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 136 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.4 – A vaga de garagem 137 - matrícula 91.361**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 137, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 137 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**

### **8.5 – A vaga de garagem 138 – matrícula 91.362**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1601, vaga de garagem 138, Edifício Comercial Eurocenter, no Jardim Lyliam (*Higienópolis*), próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, às avenidas Juscelino Kubitschek, Aminthas de Barros, com a área total de 23,952,00 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.100,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial 138 = 23,952 m<sup>2</sup> x R\$ 2.100,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 50.299,20**





*José Olympio Eger Monteiro*

Consultoria Imobiliária - creci D1267

## **9 – CONSIDERAÇÕES DOS IMÓVEIS E DE MERCADO**

### **Vistoria ao imóvel em 24/08/2016.**

*Nos imóveis (salas) comerciais de localização privilegiada e ligados às garagens avaliadas, naqueles foram adotados altos padrões de construção e tecnologia moderna, como piso elevado, forro modular e sistema pressurizado de proteção contra incêndio fatores estes que mantêm o empreendimento valorizado e com boa procura para venda e locação. Estas garagens por serem comerciais e bem localizadas em geral, tem boa procura e liquidez. O prédio tem atendimento e portaria integrados com as salas comerciais, sanitários e salas de reunião para uso, além de café que funciona no térreo.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, padrão construtivo e qualidade tecnológica, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

**\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogeneizados e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.**

O valor final adotado corresponde à parte ideal de 50% (*cinquenta por cento*) do valor comercial total de cada imóvel conforme descritos nas matrículas e citados acima, referente aos dois primeiros nomes de proprietários constantes no registro de cada imóvel.

## **10 – CONCLUSÃO**

- O valor adotado para a vaga de garagem 131 é de RS 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 132 é de RS 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 136 é de RS 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 137 é de RS 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- O valor adotado para a vaga de garagem 138 é de RS 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

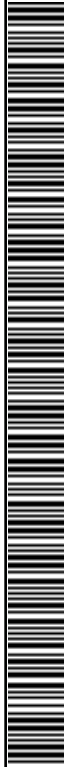
## **II - NÍVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.



José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECI 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci. f11267

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**  
**AVENIDA HIGIENÓPOLIS 1.601 VAGAS DE GARAGEM**  
**EDIFÍCIO EUROCENTER LONDRINA PR.**



Av JK 989, 301 – Londrina – PR – 43. 9994.4590 – 3037.1002 – 9612.1003.  
fatorimoveis@gmail.com





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

## JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO

CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816

### BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemasa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

#### ➤ Metodologia utilizada:

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.



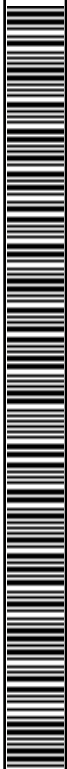
*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 01267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

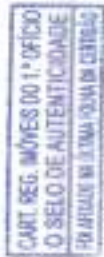
➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Fróes, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Tonisseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confecções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Civas, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisan, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swinia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 30





REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha	01
Matrícula	91.359

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
art. 1º, do art. 18, da Lei 6015/73,  
é válida com efeito, mesmo se  
o encerramento da última...

**MATRÍCULA N.º 91.359.-**  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** DATA: 31 de outubro de 2013.-  
Vaga de garagem n.º 132, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a circulação; ao Sul com a área de uso comum junto a rampa; a Leste com a área de uso comum junto as vagas de garagens n.ºs 133 e 134; e a Oeste com a vaga de garagem n.º 131".  
**PROPRIETÁRIOS:** **RODNEY GARCIA MONTOSA**, arquiteto, CI n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher **SILVANA BARRETO MONTOSA**, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 488, apto 81, em Londrina-PR, e; **CARLOS PICCHI JUNIOR**, comerciante, CI n.º 8.752.288-SP, CPF n.º 360.900.509-20 e sua mulher **ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI**, do lar, CI n.º 3.889.127-8-PR, CPF n.º 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.291/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.ºs 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fé.-

ka\*  
Londrina, 31 de outubro de 2013  
  
FERNANDA C. IZIQUE VICTORELLI  
ESCRIVENTE



SEGUI

Matrícula  
**91.359**

Ficha  
**01**  
verso

Av.1/91.359 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel** objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOZA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 5Zc10.D4uEI.Mr3ua, Controle:PULHK.QDMH. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fê. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº AUCZV.7XAU3.XkXGu**, Controle: hIyLq.IL3ev  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fê. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 312.916 ct*.-
Londrina, 30 de agosto de 2016 <i>Valeria C. G. Garanhani</i>

Valeria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE



# ANEXO 31





CART. RES. IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
POI SERVIR NA FORMA DE COPIA

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA REGISTRO GERAL

Ficha  
01  
Matrícula  
91.360

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 10, da Lei 6.091/73,  
só é válida com esta data, matrícula e  
gratificação mencionada.

**MATRÍCULA Nº:** 91.360.-  
**DATA:** 31 de outubro de 2013  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 136, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis nº 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a vaga de garagem nº 131; ao Sul com a área de uso comum junto a rampa; a Leste com a vaga de garagem nº 137; e a Oeste com a área de uso comum junto a parede divisória com a data nº 03".  
**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. nº 1.103.364-4-PR, CPF nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI nº 8.849.573-0-PR, CPF nº 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. nº 8.752.288-SP, CPF nº 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI nº 3.889.127-8-PR, CPF nº 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos nº 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

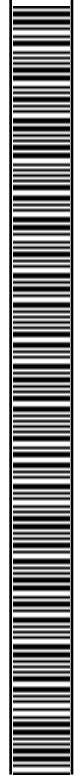
**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.292/48.175, na matrícula nº 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros nº 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fé.-

FERNANDA C. LIQUE VICTORINI  
ESCRITURANTE

Londrina, 31 de outubro de 2013  
*Fernanda Lique*

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º OFÍCIO  
Paula C. Lique Victorini  
TITULAR  
FERNANDA C. LIQUE VICTORINI  
ESCRITURANTE  
LONDRINA - PARANÁ

SEGUIE →



Matrícula  
**91.360**

Ficha  
01

Av.1/91.360 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE ACÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL**. Nº 5Zc10.D4dEI.MdLua, Controle:PULH7.rFMr. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fe. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-

am/ka\*  
Paulo C. Izaque Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº eUcZV.7XAVM.LZXGY**, Controle: eKVvq.M2GGy  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fe. R\$ 16,95. Funrejus R\$ 3,05 - 312.916 ct*.-
Londrina, 30 de agosto de 2016 <i>Valerio C. Garanhani</i>

Valerio C. Garanhani Perreira  
ESCRIVÃO

## ANEXO 32







REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha  
01

Matrícula  
91.361

**MATRÍCULA N.º:** 91.361.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem n.º 137, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a vaga de garagem n.º 132; ao Sul com a área de uso comum junto a rampa; a Leste com a área de uso comum junto as vagas de garagens n.ºs 134, 135 e 44; e a Oeste com a vaga de garagem n.º 136".-

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 25/02/1984, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 488, apto 81, em Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. n.º 8.752.288-SP, CPF n.º 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI n.º 3.889.127-8-PR, CPF n.º 596.065.099-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.178/48.175 e R.293/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício.-  
**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.º 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fê.-

ka\*



Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI



Matrícula  
**91.361**

Ficha  
01  
verso

Av.1/91.361 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO**. Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel** objeto desta matrícula, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funes de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº 5Zc10.D4mEI.#zjua, Controle:PvLH7.rAWM. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).-



am/ka\*  
Paula C. Izique Victorelli  
Titular  
Londrina, 26 de novembro de 2015  
*P. A. G. Garibaldi Ferreira*

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº ZUCZV.7XApV.DNXGr**, Controle: cIk6q.ZJLVh  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE LONDRINA - PR</b>
A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95. Funes R\$ 3,05 - 312.916 ct*.
Londrina, 30 de agosto de 2016 <i>Valério C. G. Ferreira</i>

Valério C. G. Garibaldi Ferreira  
ESCREVENTE

## ANEXO 33





CART. REG. IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
O SELO DE AUTENTICIDADE  
FORNECE INFORMAÇÃO SOBRE A VERDADE

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

Ficha

01

Matrícula

91.362

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 4816/73  
é válida em todo o território  
e encaminhada na alínea.

**MATRÍCULA N.º** 91.362.-

**DATA:** 31 de outubro de 2013.-

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga de garagem n.º 138, situada no 3º subsolo, do EUROCENTER, localizado à Avenida Higienópolis n.º 1601, desta cidade, medindo a área real total de 23,952 m2, sendo 10,00 m2 de área real privativa, 7,952 m2 de área real de uso comum de divisão proporcional e 6,00 m2 de área real de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo à unidade autônoma uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,1946%, confrontando-se: "Ao Norte com a circulação; ao Sul com a vaga de garagem n.º 107; a Leste com a circulação; e a Oeste com a vaga de garagem n.º 106".-

**PROPRIETÁRIOS:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI. n.º 1.103.364-4-PR, CPF n.º 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, comerciante, CI n.º 8.849.573-0-PR, CPF n.º 429.589.209-25, brasileiros, casados Londrina-PR, e; CARLOS PICCHI JUNIOR, comerciante, CI. n.º 8.752.288-SP, CPF n.º 360.900.509-20 e sua mulher ARIANE SANTAELLA CASTOLDI PICCHI, do lar, CI n.º 3.889.127-8-PR, CPF n.º 596.065.099-15, brasileiros, casados Londrina-PR, sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/05/1988, residentes e domiciliados à Rua Santos n.º 1.300, apto 401, em Londrina-PR.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R. 178/48.175 e R. 294/48.175, na matrícula n.º 48.175, deste Ofício.-

**NOTA:** A propriedade deste imóvel foi atribuída aos nomeados acima mencionados, em decorrência de constituição de condomínio e divisão com atribuição de unidades, celebrada por Escrituras Públicas de Constituição de Condomínio e Divisão Amigável de 03.04.2013, Declaratória, Aditivo e Ratificação de 30.08.2013, lavradas às fls. 121/164 e 128/130, dos livros n.º 249-N e 261-N, ambas do 9º Tabelionato local, hoje arquivadas junto ao processo, conforme os registros acima referidos, sendo o imóvel avaliado em R\$ 4.524,53 (quatro mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos). Dou fê.-

ka\*

FERNANDA C. IZQUE VICTORIELLI  
ESCRIVENTE

Londrina, 31 de outubro de 2013



SEGUI



Matrícula  
**91.362**

Ficha  
**01**  
VOLUME

Av.1/91.362 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO** Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação sobre uma parte ideal correspondente a **50% do imóvel** objeto desta matrícula, sendo autores **FILIFE ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLow**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D4hE1.Mfsua, Controle:PTLH7.rXMa. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé. D/60,00VRC (R\$ 10,02).

am/ka

Paulo F. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015



**FUNARPEN - SELO DIGITAL** Nº vUcZV.7XAFj.DxXGA, Controle: yXT5q.zqu5n  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 01 fls. Dou fé. R\$ 16,95.  
Funrejus R\$ 3,05 - 312.916 ct\*.-

Londrina, 30 de agosto de 2016

Valéria C. G. Garanhani Ferreira  
ESCREVENTE

*Valéria C. G. Garanhani Ferreira*



# ANEXO 34







REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º, do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s),  
e encerramento na última.

FICHA  
=43.906/1=

Matrícula  
=43.906=

MATRÍCULA Nº: 43.906.- DATA: 06 de setembro de 1994.-  
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Loja nº 02 situada no pavimento térreo do "Condomi-  
nho Comercial Costa Verde", localizado à Avenida Higienópolis nº 1505, nesta cidade, com  
a área bruta de 248,75123m2, sendo 209,79750m2 de área privativa e 38,95373m2 de área de  
uso comum, correspondendo a fração ideal do terreno de 10,59% área ideal do terreno de  
56,748 m2, confrontando-se: "na frente parte com a área de circulação, parte com a caixa de escafo-  
e parte com a loja nº 01; de um lado com a data nº 03; de outro lado com a data nº 01; e nos fundos com a  
data nº 07".-  
PROPRIETÁRIOS: PIZA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA., CCC nº 78.125.762/0001-01, com sede em  
Cornélio Procopio-Pr; ROSARIO PIRELLI, agricultor, CI nº 184.733-Pr e CIC nº  
003.405.299-20 e sua mulher ORLISA DE ALMEIDA PIRELLI, do lar, CI nº 276.541-1-Pr e CIC  
nº 255.602.989-72, residentes e domiciliados em Cornélio Procopio-Pr; SAMUEL HELENE  
CARDOSO, cirurgião dentista, CI nº 797.612-Pr e CIC nº 187.713.949-15 e sua mulher MARIA  
FERNANDA SIMÕES DEPERON CARDOSO, cirurgiã dentista, CI nº 13.514.759-Pr e CIC nº  
576.807.369-87, casados com conjunto universal de bens; ARTUR FERNANDO COSTA FREITAS,  
representante comercial, CI nº 706.779-8-Pr e CIC nº 013.867.949-53 e sua mulher MARTA  
INEZ ROSSI FREITAS, orientadora educacional, CI nº 472.004-0-Pr e CIC nº 439.615.689-87;  
SERGIO DA CUNHA TRINDADE, cirurgião dentista, CI nº 984.223-Pr e CIC nº 188.115.319-34 e  
sua mulher CELIA ZENNER TRINDADE, do lar, CI nº 1.238.950-Pr e CIC nº 190.470.459-04;  
YONEO TACKAHASHI, cirurgião dentista, CI nº 252.902-Pr e CIC nº 003.592.709-72 e sua  
mulher KIMIKO MIYAZAKI TACKAHASHI, do lar, CI nº 511.118-Pr e CIC nº 648.909.029-53;  
HYGINO HILDEBRANDO PIRELLI JUNIOR, agropecuarista, CI nº 984.179-Pr e CIC nº  
349.171.879-15 e sua mulher ROSANE MONTOSA PIRELLI, do lar, CI nº 873.448-8-Pr e CIC nº  
568.715.039-00; ANTONIO ROMERA FERNANDES, comerciante, CI nº 971.272-Pr e CIC nº  
115.276.509-44 e sua mulher ILLUMINADA GARCIA BARRANCO, do lar, CI nº 971.271-Pr; JOÃO  
TOMOHICO KATO, advogado, CI nº 2.643.755-5-Pr e CIC nº 154.896.398-49 e sua mulher HI-  
TOMI TAGIMA KATO, do lar, CI nº 2.968.359-SP; SANTINO BARROS DE MELO, comerciante, CI nº  
1.746.097-Pr e CIC nº 022.557.159-53 e sua mulher MARIA ARLINDA PEREIRA DE MELO, do lar,  
CI nº 2.157.294-2-Pr; KENJI SATAKE, viúvo, comerciante, CI nº 163.772-Pr e CIC nº  
002.131.879-49; OTAVIO KENITI SATAKE, médico, CI nº 576.199-9-Pr e CIC nº 278.096.929-68  
e sua mulher MERCEDES HATSUE ITIMURA SATAKE, empresária, CI nº 3.962.894-5-Pr e CIC nº  
537.534.029-15; OLGA FUKUE SATAKE SATO, do lar, CI nº 644.014-Pr e seu marido DEOLINDO

Gráfica Cartaz - Fone: 338-7358 - 1000 Bs 3/94



SATO, comerciante, CI nº 713.922-Pr, inscritos no CIC nº 156.772.149-49; JOSE AMANCIO DOS SANTOS, comerciante, CI nº 1.349.704-Pr e CIC nº 209.877.069-34 e sua mulher EVANETH BARBOSA DOS SANTOS, do lar, CI nº 1.882.709-3-Pr; KANEO OKANO, cirurgião dentista, CI nº 255.904-Pr e CIC nº 003.596.889-34 e sua mulher MARIA HELENA OKANO, do lar, CI nº 1.146.394-Pr; RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI nº 1.103.364-4-Pr e CIC nº 444.680.089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, do lar, CI nº 974.396-SC e CIC nº 429.589.202-25; residentes e domiciliados nesta cidade; todos brasileiros.-  
REGISTRO ANTERIOR: R.9/2959 na matricula nº 2959 deste ofício. Dou Fé.-

rg\*sm



Londrina, 06 de setembro de 1994

*Paula C. Izique Victorelli*





FICHA  
=43.906/2=  
Matrícula  
=43.906=

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA**  
**REGISTRO GERAL**

R.1/43.906: **DIVISÃO AMIGÁVEL**. Escrituras Públicas de Divisão Amigável e de Re-Ratificação, de 16.11.1992, 19.07.1994 e 06.09.1994, de fls. 28, 167 e 14, dos Livros 59-N, 61-N e 62-N, respectivamente, do Tabelionato Distrital de Maravilha, desta comarca.-  
**ADQUIRENTES:** RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI nº 1.103.364-4-Pr e CIC nº 444.680.-  
089-20 e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, do lar, CI nº 974.396-SC e CIC nº 429.589-202-25; brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.-

**TRANSMITENTES:** KANEO OKANO, cirurgião dentista, CI nº 255.904-Pr e CIC nº 003.596.889-34 e sua mulher MARIA HELENA OKANO, do lar, CI nº 1.146.394-Pr; brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, e outros referidos e qualificados nesta matrícula.-  
**VALOR:** Cr\$ 112.723.713,00 (cento e doze milhões, setecentos e vinte e três mil, setecentos e treze cruzeiros) inclusive o imóvel matriculado sob nº 43.905. Dou Fé.-

rg\*sm

Londrina, 06 de setembro de 1994

Paula C. Zique Viciorelli  
Jureamentada

Paula C. Zique Viciorelli

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO**  
**COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ**  
A presente certidão, na forma do § 1.º, do art. 19, da Lei 6015/77, só é válida com a(s) fls. Anexa(s), e encerramento na última.



\*\* continua no verso \*\*





|Matricula nº: 43.906|

|Ficha: 2 verso|

R.2/43.906: HIPOTECA. Escritura Pública de Confissão de Dívida, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, de 23.11.95, de fls.470, do Livro 738-N, do 2º Tabelionato local. CREDOR: PARANA BANCO S/A, CGC nº 14.388.334/0001-99, com sede em Curitiba-Pr. DEVEDOR: FRANCISCO LAIRES OLIVEIRA, brasileiro, casado com comunhão universal de bens com Katia Maria Pamplona de Oliveira, antes da vigência da Lei nº 6515/77, empresário, CI nº 803.761-2-pr, CIC nº 163.825.799-04, residente e domiciliado nesta cidade. INTERVENIENTE AVALISTA, PRINCIPAL PAGADOR: ADERSON FERNANDES PAMPLONA, brasileiro, divorciado, empresário, CI nº 3.108.318-4-pr, CIC nº 013.992.689-53, residente e domiciliado nesta cidade.

INTERVENIENTES HIPOTECANTES: RODNEY GARCIA MONTOSA, arquiteto, CI nº 1.103.364-4-pr, = CIC nº 444.680.089-20, e sua mulher SILVANA BARRETO MONTOSA, do lar, CI nº 1/R-974.396-SC, brasileiros, casados com comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade.

VALOR: R\$ 55.000,00(cinquenta e cinco mil reais), pagáveis em 18 amortizações mensais, no valor de R\$ 3.055,56 cada uma, atualizadas pela variação da Taxa Referencial-TR, mais juros de 2% ao mês, através do Contrato de Mutuo nº 387.3. A primeira parcela será paga no dia 23 de dezembro de 1995, e as demais no dia 23 dos meses subsequentes. VALOR DO IMÓVEL: Para os efeitos do Art.818 do Código Civil: R\$ 150.000,00(cento e cinquenta mil reais).-

PRAZO: 18 meses.-

JUROS: 2% ao mês.-

GARANTIA: PRIMEIRA HIPOTECA.- D/2.166,00 VRC.- Dou fé.-

smg--\*

Paula C. Bispo Victorelli  
TITULAR



Londrina, 03 de janeiro de 1996

*Paula C. Bispo Victorelli*

R.3/43.906, em 13-maio-1998. Prenot.132.445. PENHORA. Mandado extraído dos Autos nº = 142/97, de Execução Fiscal, do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível de Londrina-Pr., de = 23.09.97, hoje arquivado, sendo Juiz de Direito, Dr.Francisco Cardozo Oliveira.-

EXEQUENTE: MUNICIPIO DE LONDRINA.-

EXECUTADO: RODNEY GARCIA MONTOSA.-

VALOR: R\$ 2.754,31(dois mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e trinta e um centavos).

DEPOSITÁRIO: Ary Tristão.- D/1.485,00 VRC. Dou fé. Londrina, 13 de maio de 1998

Paula C. Bispo Victorelli  
TITULAR



*Paula C. Bispo Victorelli*

\*\*\*continua na Ficha 03\*\*\*\*

smg/rgr



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1.º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PARANÁ  
A presente certidão, na forma do  
§ 1.º do art. 19, da Lei 6015/77,  
só é válida com a(s) fls. Anexa(s)  
e encerramento na última.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA  
**REGISTRO GERAL**

FICHA  
=03=  
MATRÍCULA  
=43.906=

R. 4/43.906. Prenot. 148377 em 02-maio-2000. PEMHORA. Ofícios nos 692/2000 de 13.04.2000,  
e 1498/2000 de 15.08.2000, ambos extraídos do Processo RT 3966/1998 pelo Diretor de Secre-  
taria da 1ª Vara do Trabalho de Londrina, Dr. Josiãe Becker Brisola; hoje arquivados.-  
EXEQUENTE: EVA IZABEL DA COSTA.-  
EXECUTADA: AUTOBENS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS 5/C LTDA.-  
VALOR: R\$ 158.117,80 (cento e cinquenta e oito mil, cento e dezessete reais e oitenta ==  
centavos).-  
DEPOSITÁRIO: Francisco Lares de Oliveira. D/1.293,60VRC. Dou Fô.-

rg\*uid  
SUELY DE MOURA  
ESCREVENTE

Londrina, 04 de setembro de 2000



R.5/43.906 - Prenot. 169.957, em 30/04/2003. ARRESTO. Mandado extraído dos Autos nº 706/2000, de Execução Fiscal, do  
Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, de 31.03.2003, hoje arquivado, sendo Juiz de Direito, Dr. Luiz  
Gonzaga Tucunduva de Moura.-

AUTOR: MUNICIPIO DE LONDRINA.-

REÚ: RODNEY GARCIA MONTOSA.-

VALOR: R\$ 971,49 (novecentos e setenta e um reais e quarenta e nove centavos).-

DEPOSITÁRIO: Ary Tristão.- D/378,00VRC(R\$ 39,69). Dou fê.-

lu/rgs  
LUIZ GONZAGA TUCUNDUVA DE MOURA  
JUIZ DE DIREITO

Londrina, 05 de maio de 2003

Amanda Vieira



NOVA LONDRES

SEGUIE →





FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº VUcYR.byZFj.DUqvy, Controle: v965w.3pIoX  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE LONDRINA - PR**

A presente certidão, na forma do § 1º, do art. 19 da Lei 6015/73, é composta de 03 fls. Dou fé. R\$ 19,11.  
Funrejus R\$ 3,05 - 313.484 hl\*.-

Londrina, 05 de setembro de 2016

*Valéria C. S. Lima*



MATRÍCULA

=43.906=

FICHA

=03=

VERSO

Valéria C. G. Garrahan Pereira  
ESCREVENTE

Av.6/43.906 - Prenot. 317.756, em 10/07/2015. **CANCELAMENTO.** Conforme Comunicado do Sistema Mensageiro de 09.07.2015, referente ao Ofício nº 273/2015 de 25.06.2015, extraído dos autos nº 11.337-26.2008.8.16.0014 de Execução Fiscal da 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina-PR (antigo 706/2000 da 2ª Vara Cível), hoje arquivado, fica cancelado o Arresto registrado sob nº 5/43.906.-

**CUSTAS e FUNREJUS.** Isento conforme sentença proferida, razão pela qual o levantamento da constrição perante a Serventia de Imóveis deverá ser independente do pagamento de emolumentos. **SELO DIGITAL** Nº DecAO.D42n5.REXOS, Controle:EWka1.8mhu. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.-

em/ka

Fernanda C. Izique Victorelli  
Escrevente

Londrina, 14 de julho de 2015



Av.7/43.906 - Prenot. 323.223, em 16/11/2015. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO.** Conforme Ofícios nºs 1905/2015 e 1904/2015 de 09.11.2015, extraído dos Autos nº 0069222-70.2015.8.16.0014 de Ação Declaratória, do Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, hoje arquivado, fica averbada a existência da ação, sendo autores **FILIPPE ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.199.659-51 e **CECILIA ABELHA STREMLOW**, CPF nº 055.200.569-00 e réus **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 82.429.416/0001-94, **SILVANA BARRETO MONTOSA**, CPF nº 429.589.209-25, **CLARICE BARRETO MONTOSA BERTAN**, CPF nº 049.456.339-75, **BRUNO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 053.338.519-99 e **BERNARDO BARRETO MONTOSA**, CPF nº 068.686.079-97, no valor de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). Guia de Recolhimento Funrejus de R\$ 1.700,00, paga em 20.11.2015. **SELO DIGITAL** Nº sZc10.D48EI.RfUUS, Controle:EtKa1.8mMa. Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>. Dou fé.  
D/60,00VRC-(R\$ 40,02)-  
am/ka

Paula C. Izique Victorelli  
Titular

Londrina, 26 de novembro de 2015

*Paula C. Izique Victorelli*





## ANEXO 35



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de  
Imóvel em Londrina - PR  
Avenida Higienópolis, 1.505 Loja Térrea 02 - COSTA VERDE***



*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci fl1267

Nº 207/16

### **1 - OBJETIVO**

Este parecer tem por objetivo determinar para os fins necessários inclusive os judiciais o justo valor venal de um imóvel comercial sito no município e comarca de Londrina, PR.

### **2 - SOLICITANTE**

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. CNPJ 82.429.416 / 0001 - 94**

### **3 - PROPRIETÁRIOS**

**RODNEY GARCIA MONTOSA (espólio) / SILVANA BARRETO MONTOSA /**

### **4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Matrícula 43.906 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina, PR.**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1.505, Loja Térrea 02, garagens 112, 113, Condomínio Comercial Costa Verde, próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, à av. Juscelino Kubitschek e Colégios Vicente Rijo e José de Anchieta, com as divisas, confrontações e características constantes na matrícula.

### **5 - INFRA ESTRUTURA**

Água	S	Iluminação Pública	S	G. Água Pluvial	S
Esgoto Sanitário	S	Rede Telefônica	S	Transporte Coletivo	S
Rede Elétrica	S	Pavimento	S	Pavimentação	S

( S ) Sim

( N ) Não

### **6 - DADOS SOBRE A REGIÃO**

Equipamentos Comunitários	Situação
Comércio em geral	Sim
Escolas	Sim
Hospital / Posto de saúde	Sim
Delegacia / Posto Policial	Sim
Bancos	Sim

(Aqueles existentes em um raio de 200 metros, ou considerados próximos)

### **7 - PESQUISA DE VALORES**

Para avaliarmos o imóvel pesquisamos em imobiliárias especializadas, construtoras e ofertas na região, utilizando para definir o valor o método comparativo direto.

Av JK 989, 301 - Londrina - PR - 43. 3037.1002 - 9994.4590 - 9612.1003.  
joseolympiomonteiro@gmail.com



*José Olympio Ezer Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

*Principais Fontes de Informação: Imobiliária Mônaco Palhano 3338.1088; 3S Imóveis 3029.2020; Imobiliária Santaméica 3374.5600; Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários 3372.9000; Catuaí Imóveis 3342.5757; Gs Marin 3344.4600; Farah Imóveis 3324.2412.*

## **8 – VALOR DE MERCADO**

### **8.1 – A Loja Térrea Comercial**

O imóvel está localizado no município de Londrina, PR, à avenida Higienópolis, 1.505, Loja Térrea 02, Condomínio Comercial Costa Verde, próximo ao Lago Igapó, ao Zerão, à Sanepar, à avenida Juscelino Kubitschek e Colégios Vicente Rijo e José de Anchieta, com a área total de 248,75123 m<sup>2</sup>. Para o valor de R\$ 2.360,00 por m<sup>2</sup>, temos:

**Valor da Sala Comercial = 248,75 m<sup>2</sup> x R\$ 2.360,00 / m<sup>2</sup> = R\$ 587.052,90**

## **9 – CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL E DE MERCADO**

**Vistoria ao imóvel em 24/08/2.016.**

*Neste imóvel comercial de localização privilegiada e bom padrão, esta loja térrea tem ampla metragem e duas garagens. O prédio tem atendimento e portaria em plena atividade e funcionamento.*

*O mercado imobiliário de Londrina como todo o país enfrenta dificuldades devido ao atual momento político e econômico do Brasil. Mesmo com queda de liquidez e dos valores comerciais, os negócios continuam a ocorrer. Este edifício comercial por sua localização, bom padrão construtivo e metragem, mantém bom nível de valor e de comercialização. Consideramos a liquidez normal para este tipo específico de imóvel.*

Consideramos para esta análise e parecer de valor de mercado, o imóvel em questão como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou impedimentos legais ou documentais que onerem ou tragam possíveis restrições à sua comercialização e / ou locação.

**\* Os cálculos dos valores por m<sup>2</sup> da construção foram considerados já homogêneos e depreciados (segundo os parâmetros estabelecidos na tabela Ross-Heidecke), eliminando-se assim distorções de valor entre as amostras obtidas.**

## **10 – CONCLUSÃO**

- **O valor adotado para a loja térrea comercial é de R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais).**

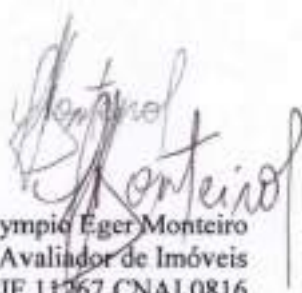


*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

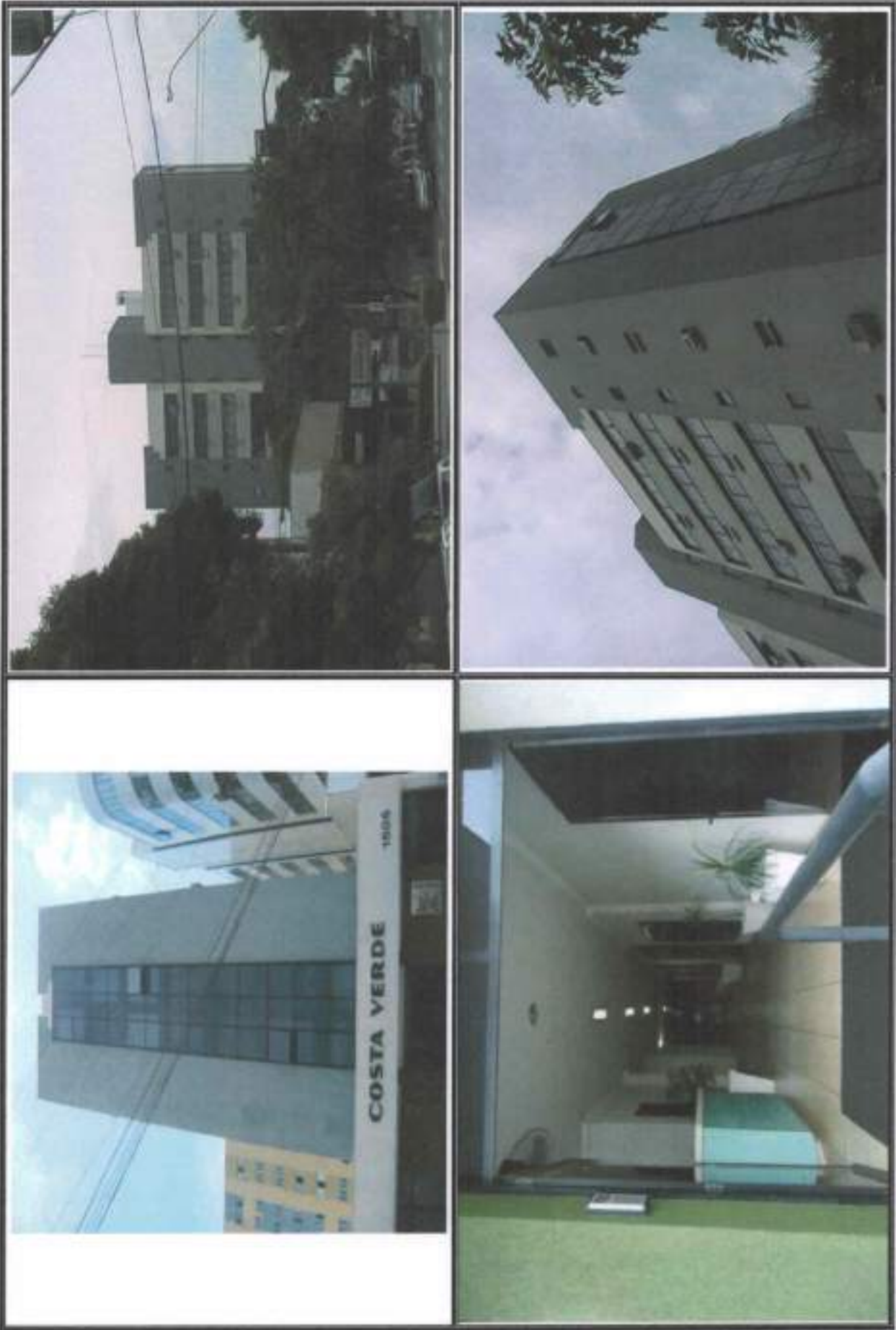
## **II – NIVEL DE RIGOR**

- Este Parecer Técnico de Valor de Mercado foi elaborado em conformidade com os requisitos da Lei 6530 / 78 – art. 3º, das resoluções 1.044 / 2.007 e 1.066/ 2.007 do COFECI, Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, NBR 14.653 1 e NBR 14.653 2 e elaborado e impresso em duas vias de igual teor pelo Corretor de Imóveis, Gestor de Negócios Imobiliários e Perito Avaliador de Imóveis *José Olympio Eger Monteiro*, CRECI 11.267 F 6ª região e CNAI 0816.

Londrina, 25 de agosto de 2016.

  
José Olympio Eger Monteiro  
Perito Avaliador de Imóveis  
CRECIF 11267 CNAI 0816  
43. 9994.4590 / 9612.1003





FOTOS.COSTA.VERDE.LOJA02.





*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 11267

## JOSÉ OLYMPIO EGER MONTEIRO

CRECI 11.267 – F – 6ª REGIÃO PR – CNAI 0816

### BREVE HISTÓRICO PROFISSIONAL

- Brasileiro, casado, nascido em 26/04/60, residente e atuante em Londrina PR.
- Corretor de Imóveis e Gestor de Negócios Imobiliários, Perito Avaliador de Imóveis. Atuante no mercado imobiliário de Londrina e região desde 1.994, sócio proprietário de consultoria imobiliária desde 2.001.
- Inscrito no CRECI (1996) e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (2007).
- Gestor Imobiliário ULBRA – Universidade Luterana do Brasil - (graduado maio 2.009).
- MBA Gestão de Negócios Imobiliários – Barão de Mauá – (em andamento 2013).
- Bacharel em Teologia, 2.002 Faculdade Teológica Sul Americana. FTSA (revalidado MEC por UEL 2007).
- Diplomado em 1.995 no curso de Técnico em Transações Imobiliárias – regulamentado pela lei 6.530 / 78.
- Avaliador de Imóveis da empresa União Administradora de Consórcios Ltda (Consórcio União) desde 1.998 e também da BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda.
- Avaliador de Imóveis credenciado junto ao SICOOB Norte do Paraná desde 2.007.
- Curso de Avaliação de Imóveis – 2.007 – CRECI PR / SINCIL - João Diniz Marcello.
- Curso de Engenharia de Avaliações – 2.000 – SECOVI / SEAL - Francisco Maia Neto.
- Curso de Elementos Básicos na Engenharia de Avaliações, 1.999 – Alexandre Cordeiro.
- Curso de Mercado Imobiliário – 2.005 – CRECI PR / SINCIL – Shiguemassa Iamasaki.
- Simpósio – Desenvolvimento do Mercado Imobiliário – 2.001 – CRECI PR.

#### ➤ Metodologia utilizada:

*Método comparativo direto de dados de mercado*, dados obtidos “in loco” e através de referências de negócios realizados e ofertas na região do imóvel, com homogeneização de dados e exclusão de distorções dos valores encontrados nas amostras obtidas. Emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado segundo Lei 6.530 / 78, resoluções 1044 e 1066 de 2.007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis e elaborado conforme a ABNT e NBR série 14.653 - 1,2,3,4.

Caso seja necessário podem ser utilizados ou associados outros métodos para avaliação dos imóveis.

*José Olympio Eger Monteiro*  
Consultoria Imobiliária - creci 011267

➤ **Serviços realizados**

No período de 1.998 a 2.015 foram realizados pelo perito avaliador de imóveis citado acima, mais de 4.500 serviços de perícias e avaliações patrimoniais de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais e de lazer nos estados do PR, SP, SC, MT, MS e PI, em especial nos estados do Paraná e SP trabalhos feitos diretamente em mais de 150 municípios e ainda muitos outros em parceria com prepostos nos estados de MG, SP, PR, MT, MS, PE, PA, PB, MA, RS, SC, RJ, ES, GO e DF.

➤ **Principais Clientes:**

Consórcio União, BR Consórcios, Agiliza Recebíveis, Teixeira Holzmann Ltda, Sicoob Norte do Paraná, Cohabra, Montosa Construtora, AEBEL / Hospital Evangélico de Londrina, Leão Diesel, DM Frangos, Marco Avicultura, Lotear Loteamentos, Yoshida Agrofruti Imp. e Exportadora, Dinardi Engenharia, International Seals Vedações, Usina e Destilaria Americana, Pavitec, Construtora Curió, Jumbo Eletromecânica, B. Veronesi Hotelaria, Multibelt Correias e Mangueiras, Cattoni Tour, Biolix Combustíveis, Avebom, Ultramed, Sementes Frões, Frigorífico Rainha da Paz, Vectra Construtora, RFA Engenharia, Valleo Comercial, Instituto Cultural Brasil Estados Unidos, Escritório Seara de Adm. e Advocacia, Contamax Perícias e Contabilidade, Rodinato, Engeman, Bohal Ind. e Comércio de Móveis, Osawa Empreendimentos, Expertu, Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários, Farmácias Vale Verde, Flora Cosmética, Tonisseg, Dental Line, DLA Despachantes, Hayamax Componentes Eletrônicos, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, Hábito Confeções, Nhandeara Transportes e Locação, Cideral Adm de Bens, MC8 Emp. e Participações, FW Construções Cíveis, Sato Supermercados, M Spaini Empilhadeiras, Smart Print Fotolitos, Estofados Nobre, Igreja Nova Aliança, African Roots Marketing de Moda, Igreja Batista da Glória, Costa Norte Turismo, Cavisian, C. Daher, Vale de Arcor Empreendimentos Imobiliários, Lotus, Loteadora Rafaelli, Supernova Administradora de Imóveis, M. M. Perfurados, Marmogran, Loteadora e Incorporadora Santa Clarice, CGE Engenharia, Bariani Veículos, Suilondri Distribuidora de Alimentos, Sapia e Sapia Imóveis, Fanns Incorporadora, Raul Fulgêncio Negócios Imobiliários, Céu Consultoria de Marketing de Moda, Bellú Administração Comércio Locação e Participações, Lerroagro Comércio de Produtos Agropecuários, Swínia Serviços, Veltrec Soluções Tecnológicas, Igreja Evangélica Luz do Mundo, Villagio Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda, Redi Fertilizantes, Nova Rio Preto.



## ANEXO 36





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			% TOTAL	
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL		
01	INFRAESTRUTURA	1,00	UN	1.181.562,04	902.274,54	2.083.836,58	1.181.562,04	902.274,54	2.083.836,58	31,21%	
02	46 UNIDADES HABITACIONAIS	1,00	UN	7.820.579,35	7.811.184,27	15.631.763,62	7.820.579,35	7.811.184,27	15.631.763,62	84,09%	
03	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	1,00	UN	621.072,87	252.829,40	873.902,27	621.072,87	252.829,40	873.902,27	4,70%	
<b>TOTAL GERAL</b>											
							9.623.214,26			100,00%	
							962.321,43			1.858.950,25	
							10.585.535,69			20.448.452,72	
				10,00%							

Obras: VILA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR  
 Data: 31/08/16



### RESUMO GERAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/PR  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYS9 7Y4ED TUSAF N8ZNB

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL	
				MAT.	M.G.	MAT.	M.O.		
<b>01</b>	<b>MURO DE FECHAMENTO</b>								
01.01	Escavação de estaca	790,00	m	6,70		28,04	5.293,00	0,25%	
01.02	Escavação manual, profundidade até 2 m	243,50	m3	64,23		29,83	15.640,01	0,75%	
01.03	Regularização e apiloamento	246,25	m2	20,70		11,93	5.097,38	0,24%	
01.04	Leastro de brita, e= 5cm	12,33	m3	69,60		54,52	858,17	0,06%	
01.05	Forma de madeira para fundação com talhua	926,50	m2	12,04		26,18	38.190,33	2,37%	
01.06	Armadura CA 50/60	5.539,00	kg	3,51		4,99	19.512,09	1,43%	
01.07	Concreto estrutural usinado, fck= 20,00 MPa	139,50	m3	232,00		210,80	32.365,03	1,55%	
01.08	Transporte, lançamento e adensamento de concreto - infra	139,50	m3	64,75		32,60	9.032,91	0,43%	
01.09	Avenia de tijolo cerâmico furado 12x20x20cm - 1/2 vez	1.455,00	m2	21,10		30,26	30.700,50	2,88%	
01.10	Chapisco para parede interna/externa	2.910,00	m2	2,69		2,07	7.827,90	0,68%	
01.11	Emboço para parede externa	2.910,00	m2	12,76		17,55	37.131,60	6,81%	
01.12	Textura acrílica em parede externa	2.910,00	m2	2,87		6,66	8.351,70	1,56%	
01.13	Rufo de chapa de aço galvanizado	485,00	m	24,65		15,45	11.955,25	0,57%	
01.14	Reatino manual apilado	22,50	m3	28,55		14,92	642,38	0,03%	
01.15	Botafora de terra	286,00	m3	31,40		11,99	8.980,40	0,43%	
01.16	Cerca elétrica sobre o muro	1,00	vb	10.000,00		11,99	10.000,00	0,48%	
	<b>Total</b>						<b>175.150,30</b>	<b>252.867,99</b>	<b>20,54%</b>
<b>02</b>	<b>MURO NO FUNDO DAS CASAS</b>								
02.01	Escavação de estaca	410,80	m	6,70		28,04	2.752,36	0,13%	
02.02	Escavação manual, profundidade até 2 m	64,03	m3	64,23		29,83	4.112,85	0,20%	
02.03	Regularização e apiloamento	128,05	m2	20,70		11,93	2.650,64	0,13%	
02.04	Leastro de brita, e= 5cm	6,41	m3	69,60		54,52	446,14	0,03%	
02.05	Forma de madeira para fundação com talhua	481,78	m2	12,04		26,18	5.800,63	1,23%	
02.06	Armadura CA 50/60	2.890,68	kg	3,51		4,99	10.146,29	0,74%	
02.07	Concreto estrutural usinado, fck= 20,00 MPa	72,54	m3	232,00		210,80	16.829,28	0,81%	

Cobra: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 INFRAESTRUTURA



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.	
02.08	Transporte, lançamento e adensamento de concreto - Infra	72,54	m³	64,75	32,60	4.696,97	4.696,97	0,23%
02.09	Alvenaria de tijolo cerâmico furado 12x20x20cm - 1/2 vez	756,60	m²	21,10	30,26	15.964,26	31.171,92	1,50%
02.10	Chapisco para parede interna/externa	1.513,20	m²	2,69	2,07	4.070,51	7.399,55	0,36%
02.11	Emboço para parede externa	1.513,20	m²	12,76	17,55	19.308,43	54.475,20	3,54%
02.12	Textura acrílica em parede externa	1.513,20	m²	2,87	6,66	4.342,88	12.559,56	0,81%
02.13	Ruífo de chapas de aço galvanizado	252,20	m	24,65	15,45	6.216,73	6.216,73	0,30%
02.14	Rebatero manual apiloado	11,70	m³	28,55	14,92	334,04	334,04	0,02%
02.15	Boca-fora de terra	148,72	m³	31,40	11,99	4.669,81	4.669,81	0,22%
	<b>Total</b>					<b>85.877,51</b>	<b>327.471,01</b>	<b>10,24%</b>
<b>03</b>	<b>IMPLANTAÇÃO - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>							
03.01	ELETRODUTOS E AFINS							
03.01.01	Eletroduto flexível corrugado DN32 (1")	330,00	m	4,41	1,55	1.455,30	511,50	0,09%
03.01.02	Caixa de passagem em alvenaria com tampa de concreto, dim. 30X30X30cm	13,20	pc	160,05	56,23	2.120,58	742,24	0,14%
03.01.03	Caixa de passagem em alvenaria com tampa de concreto, dim. 50X50X50cm	19,80	pc	207,90	72,77	4.116,42	1.440,85	0,27%
03.01.04	Caixa de passagem em alvenaria com tampa de concreto e subtampa para disp. Para lacre, dim. 50X50X50cm.	6,60	pc	264,60	92,61	357,21	611,23	0,11%
03.01.05	Caixa de passagem em alvenaria com tampa de concreto e subtampa para disp. Para lacre, dim. 60X60X60cm.	2,20	pc	321,30	112,46	433,76	247,41	0,05%
03.01.06	Caixa de passagem em alvenaria com tampa de concreto e subtampa para disp. Para lacre, dim. 80X80X80cm.	2,20	pc	415,80	145,53	561,33	320,17	0,06%
03.01.07	Arame recozido n.14 bug	9,90	kg	19,66	6,88	26,54	68,11	0,01%
03.02	CONDUTORES							
03.02.01	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70°C / 0,6-1 kV, anti-chama, na cor amarela (fase) e nas seguintes bitolas: # 4 mm²	330,00	m	2,75	0,96	907,50	316,80	0,06%
03.02.02	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70°C / 0,6-1 kV, anti-chama, na cor verde (terra) e nas seguintes bitolas: # 4 mm²	330,00	m	2,75	0,96	907,50	316,80	0,06%

Obra: **VILLA PALHANO**  
 Cliente: **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**  
 Local: **LONDREIRA - PR**  
 Data: **31/08/16**

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 INFRAESTRUTURA





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				M.O.	TOTAL		M.O.	TOTAL	
03.02.03	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6-1 kV, anti-chama, na cor cinza (retorno) e nas seguintes bitolas: # 4 mm <sup>2</sup>	440,00	m	2,75	0,96	1.210,00	422,40	1.632,40	0,08%
03.03	ALIMENTADORES DOS QUADROS INTERNOS								
03.03.01	ALIMENTADOR DO CX NS - QPG-01								
	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 750V, anti-chama, nas seguintes bitolas: #120mm <sup>2</sup> - Fases	66,00	m	85,05	29,77	5.613,30	1.964,82	7.578,12	0,36%
03.03.01.02	#120mm <sup>2</sup> - Neutro	22,00	m	85,05	29,77	1.871,10	654,94	2.526,04	0,12%
03.03.01.03	#70mm <sup>2</sup> - Terra	22,00	m	49,14	17,20	1.081,08	378,40	1.459,48	0,07%
03.03.01.04	Eletroduto de PVC rígido DN110 (Ø7)	4,40	br	52,92	18,52	232,85	81,49	314,34	0,02%
03.03.01.05	Curva de 90 graus em PVC rígido, fornecida com 02 luva	8,80	pc	47,25	16,54	415,80	145,55	561,35	0,03%
03.03.01.06	Bucha e arruela em alumínio DN110(Ø4")	8,80	pc	13,23	4,64	116,42	40,83	157,25	0,01%
03.04	ALIMENTADOR DO QPG-01 - CM01								
	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas: #120mm <sup>2</sup> - Fases	132,00	m	85,05	29,77	11.226,60	3.929,64	15.156,24	0,73%
03.04.02	#120mm <sup>2</sup> - Neutro	44,00	m	85,05	29,77	3.742,20	1.309,88	5.052,08	0,24%
03.04.03	#70mm <sup>2</sup> - Terra	44,00	m	49,14	17,20	2.162,16	756,80	2.918,96	0,14%
03.04.04	Eletroduto flexível corrugado DN110 (Ø4")	44,00	m	52,92	18,52	2.328,48	814,88	3.143,36	0,15%
03.05	ALIMENTADOR DO QPG-01 - CM02								
	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas: #120mm <sup>2</sup> - Fases	382,80	m	85,05	29,77	32.557,14	11.395,96	43.953,10	2,11%
03.05.02	#120mm <sup>2</sup> - Neutro	127,60	m	85,05	29,77	10.852,38	3.798,65	14.651,03	0,70%
03.05.03	#70mm <sup>2</sup> - Terra	127,60	m	49,14	17,20	6.270,26	2.194,72	8.464,98	0,41%
03.05.04	Eletroduto flexível corrugado DN110 (Ø4")	127,60	m	52,92	18,52	6.752,59	2.363,15	9.115,74	0,44%
03.06	ALIMENTADORES DAS RESIDÊNCIAS-QDLRES (Quadro Distribuição Residência)								



**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
INFRAESTRUTURA

Obraz: VILLA PALHANO  
Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
Local: LONDRIINA- PR.  
Data: 31/08/16

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-8NQ ASMDR KCCPY 4DCCD

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL		
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.			
<p><b>VILLA PALMIANO</b>  <b>CLIENTE: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b>  <b>LOCAL: LONDRIANA - PR.</b>  <b>DATA: 31/08/16</b></p> <p style="text-align: right;"><b>gheller</b>  <i>Edson Garcia</i>                      Edson Gheller - Engº Civil                      CREA PR-20.399-D</p>										
03.06.01	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas	1.650,00	m	7,51	2,63	10,14	12.391,50	4.339,50	16.731,00	0,80%
03.06.02	#10mm <sup>2</sup> - Fases	550,00	m	7,51	2,63	10,14	4.130,50	1.446,50	5.577,00	0,27%
03.06.03	#10mm <sup>2</sup> - Neutro	550,00	m	7,51	2,63	10,14	4.130,50	1.446,50	5.577,00	0,27%
03.06.04	#10mm <sup>2</sup> - Terra	550,00	m	8,44	2,96	11,40	4.642,00	1.628,00	6.270,00	0,30%
	Eletroduto flexível corrugado DN40 (3 1/4")									
03.06.05	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas	3.300,00	m	15,88	5,56	21,44	52.404,00	18.348,00	70.752,00	3,40%
03.06.06	#16mm <sup>2</sup> - Fases	1.100,00	m	15,88	5,56	21,44	17.468,00	6.116,00	23.584,00	1,13%
03.06.07	#16mm <sup>2</sup> - Neutro	1.100,00	m	15,88	5,56	21,44	17.468,00	6.116,00	23.584,00	1,13%
	#16mm <sup>2</sup> - Terra	1.100,00	m	10,68	3,74	14,42	11.748,00	4.114,00	15.862,00	0,76%
	Eletroduto flexível corrugado DN50 (3 1/2")									
03.06.08	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas	854,00	m	18,14	6,35	24,49	15.564,12	5.448,30	21.012,42	1,01%
03.06.09	#25mm <sup>2</sup> - Fases	286,00	m	18,14	6,35	24,49	5.188,04	1.816,10	7.004,14	0,34%
03.06.10	#25mm <sup>2</sup> - Neutro	286,00	m	18,14	6,35	24,49	5.188,04	1.816,10	7.004,14	0,34%
03.06.11	#25mm <sup>2</sup> - Terra	286,00	m	8,81	3,09	11,90	2.519,66	883,74	3.403,40	0,16%
	Eletroduto flexível corrugado DN60 (2")									
03.07	ALIMENTADOR DO CMO1 - QDL-GUARBITA									
03.07.01	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas	118,80	m	7,51	2,63	10,14	892,19	312,44	1.204,63	0,06%
03.07.02	#10mm <sup>2</sup> - Fases	39,60	m	7,51	2,63	10,14	297,40	104,15	401,55	0,02%
03.07.03	#10mm <sup>2</sup> - Neutro	39,60	m	7,51	2,63	10,14	297,40	104,15	401,55	0,02%
03.07.04	#10mm <sup>2</sup> - Terra	39,60	m	8,44	2,96	11,40	334,22	117,22	451,44	0,02%
	Eletroduto flexível corrugado DN40 (3 1/4")									
03.08	ALIMENTADOR DO QDL-GUARBITA - QDL-01									
03.08.01	Cabo de cobre flexível, encordoamento classe 5, isolamento em PVC-70PC / 0,6/1 kV, anti-chama, nas seguintes bitolas	171,60	m	7,51	2,63	10,14	1.288,72	451,31	1.740,03	0,08%
	# 10 mm <sup>2</sup> - Fases									



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UHL	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			% TOTAL
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL	
03.08.02	# 10 mm <sup>2</sup> - Neutro	57,20	m	7,51	2,63	10,14	429,57	150,44	580,01	0,03%
03.08.03	# 10 mm <sup>2</sup> - Terra	57,20	m	7,51	2,63	10,14	429,57	150,44	580,01	0,03%
03.08.04	Empeduro flexível corrugado DN40 (1,1/4")	57,20	m	8,44	2,96	11,40	482,77	169,33	652,08	0,03%
03.09	CM - CENTRO DE MEDIÇÃO 1 E CENTRO DE MEDIÇÃO 2									
03.09.01	Disjuntor tripolar 200A, Icu = 27ka IEC 898	5,00	PC	4.347,00	1.521,45	5.868,45	21.735,00	7.607,25	29.342,25	1,41%
03.09.02	Disjuntor tripolar termomagnético 50A, Icu=10ka p/ 220V	49,00	PC	117,18	41,01	158,19	5.741,82	2.009,49	7.751,31	0,37%
03.09.03	Centro de medição modulado, módulo para 3 medidores, conforme NTC 9 - 10144 (COPEL)	18,00	PC	604,80	211,68	816,48	10.886,40	3.810,24	14.696,64	0,71%
03.09.04	Centro de medição modulado, módulo para barramentos para 250A, 1"x1/8", conforme NTC 9 - 10144 (COPEL)	5,00	PC	907,20	317,52	1.224,72	4.536,00	1.587,60	6.123,60	0,29%
	<b>Total</b>						<b>299.695,69</b>	<b>104.920,00</b>	<b>404.615,69</b>	<b>19,42%</b>
									0,98	0,00%
<b>04</b>	<b>IMPLANTAÇÃO - REDE DE ÁGUA FRIA</b>									
04.01	Tubo PVC soldável									
04.01.01	50 mm	708,00	m	10,26	10,00	20,26	7.264,08	7.080,00	14.344,08	0,69%
04.01.02	25 mm	1.250,00	m	2,70	8,00	10,70	340,20	1.008,00	1.348,20	0,05%
04.02	Te 90º									
04.02.01	50 x 50 mm	9,00	PC	7,35	2,57	9,92	66,15	23,13	89,28	0,00%
04.02.02	50 x 25 mm	66,00	PC	6,86	2,40	9,26	452,76	158,40	611,16	0,03%
04.03	Joelho 90º									
04.03.01	50 mm	18,00	PC	4,29	1,50	5,79	77,22	27,00	104,22	0,01%
04.03.02	25 mm	66,00	PC	3,30	1,16	4,46	217,80	76,56	294,36	0,01%
04.04	Joelho 45º 50 mm	30,00	PC	5,21	1,82	7,03	156,30	54,60	210,90	0,01%
04.04.01	Registro esfera PVC soldável 25 mm	66,00	PC	16,80	5,88	22,68	1.106,80	388,08	1.496,88	0,07%
	<b>Total</b>						<b>9.683,31</b>	<b>8.815,77</b>	<b>18.499,08</b>	<b>0,89%</b>
<b>05</b>	<b>IMPLANTAÇÃO - REDE DE DRENAGEM</b>									
05.01	Grechas	15,00	un	1.229,76	896,70	2.126,46	18.446,40	13.450,50	31.896,90	1,53%
05.02	Tubo de Concreto 300 mm	261,00	m	52,01	43,04	95,05	13.574,63	11.233,44	24.808,05	1,19%

Obra: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRIINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 INFRAESTRUTURA

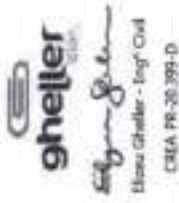





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			% TOTAL
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL	
05.03	Tubo de Concreto 400 mm	72,00	m	58,93	43,04	101,97	4.242,96	3.098,88	7.341,84	0,35%
05.04	Peças de visita	18,00	un	832,65	707,11	1.539,76	14.987,70	12.727,98	27.715,68	1,33%
05.05	Bocas de lobo	6,00	un	466,28	338,18	804,46	2.797,68	2.029,08	4.826,76	0,23%
05.06	Clapp	33,00	un	466,28	338,18	804,46	15.387,24	11.159,94	26.547,18	1,27%
05.07	Tubo de PVC 100 mm	398,00	m	17,12	46,12	63,24	3.389,76	9.131,76	12.521,52	0,60%
	<b>Total</b>						<b>72.826,35</b>	<b>62.831,58</b>	<b>135.657,93</b>	<b>6,51%</b>
<b>06</b>	<b>IMPLANTAÇÃO - REDE DE ESGOTO</b>									
06.01	CE	69,00	un	273,00	198,00	471,00	18.837,00	13.662,00	32.499,00	1,56%
06.02	PV	12,00	un	487,50	414,00	901,50	5.850,00	4.968,00	10.818,00	0,52%
06.03	Tubo de PVC 100mm	150,00	m	10,02	27,00	37,02	1.503,00	4.050,00	5.553,00	0,27%
06.04	Tubo de PVC 150mm	600,00	m	22,82	27,00	49,82	13.692,00	16.200,00	29.892,00	1,43%
	<b>Total</b>						<b>39.882,00</b>	<b>38.880,00</b>	<b>78.762,00</b>	<b>3,78%</b>
<b>07</b>	<b>CALÇADAS INTERNAS</b>									
07.01	Regularização e apiloamento	780,00	m2		29,17	29,17		22.752,60	22.752,60	1,09%
07.02	Lastro de pó de pedra, e= 10cm	78,00	m3	100,28	33,55	133,83	7.821,84	2.616,90	10.438,74	0,50%
07.03	Pavimentação com paver sobre coxim de pedrisco	780,00	m2	36,14	17,13	53,27	28.189,20	13.361,40	41.550,60	1,99%
07.04	Tentio de concreto	520,00	m	20,18	27,38	47,55	10.491,00	14.235,00	24.726,00	1,19%
	<b>Total</b>						<b>46.502,04</b>	<b>52.965,90</b>	<b>99.467,94</b>	<b>4,77%</b>
<b>08</b>	<b>CALÇADAS EXTERNAS</b>									
08.01	Regularização e apiloamento	290,40	m2		29,17	29,17		8.470,97	8.470,97	0,41%
08.02	Lastro de pó de pedra, e= 10cm	29,04	m3	100,28	33,55	133,83	2.912,13	974,29	3.886,42	0,19%
08.03	Pavimentação com paver sobre coxim de pedrisco	290,40	m2	36,14	17,13	53,27	10.495,06	4.974,55	15.469,61	0,74%
08.04	Faixa de piso 168l	132,00	m	33,00	15,75	48,75	4.356,00	2.079,00	6.435,00	0,31%
08.05	Tentio de concreto	132,00	m	20,18	27,38	47,55	2.663,10	3.613,50	6.276,60	0,30%
	<b>Total</b>						<b>20.426,29</b>	<b>20.112,31</b>	<b>40.538,60</b>	<b>1,95%</b>

Obr: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA  
 Local: LONDRINA- PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 INFRAESTRUTURA



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				M.O.	M.O.			M.O.	TOTAL	
<b>VILLA PALHANO</b> <b>CLIENTE: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b> <b>LOCAL: LONDRINA - PR</b> <b>DATA: 31/08/16</b>										
<b>PLANILHA DE ORÇAMENTO</b> <b>INFRAESTRUTURA</b>										
										
<b>09 CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS</b>										
09.01	Regularização e acabamento	1.170,00	m2	29,17		29,17		34.128,90		1,64%
09.02	Lastro de pó de pedra, e= 10cm	117,00	m3	33,55	11.732,76	133,83		3.925,35	15.658,11	0,75%
09.03	Pavimentação com paver sobre cante de pedrisco	1.170,00	m2	36,14	42.283,80	53,27		20.042,10	62.325,90	2,99%
	<b>Total</b>							<b>54.016,56</b>	<b>112.112,91</b>	<b>5,38%</b>
<b>10 GUBAS E SARIJETAS</b>										
10.01	Execução de guias rebocadas, sarjeta (=15cm, com acabamento)	468,00	m	42,05	19.679,40	66,57		11.475,36	31.154,76	1,50%
	<b>Total</b>							<b>19.679,40</b>	<b>31.154,76</b>	<b>1,50%</b>
<b>11 TERRAPLANAGEM (Volumes estimados)</b>										
11.01	Escavação, carga e transporte 0-100m	9.000,00	m3	9,00		9,00		81.000,00		3,89%
	<b>Total</b>							<b>81.000,00</b>	<b>81.000,00</b>	<b>3,89%</b>
<b>12 PAVIMENTAÇÃO COM PEDRA PORTUGUESA</b>										
12.01	Regularização e acabamento	1.639,90	m2	16,32		16,32		26.763,17		1,28%
12.02	Lastro de brita, e= 5cm	82,00	m3	36,74	1.465,48	1.465,48		3.012,50		0,58%
12.03	Concreto estrutural usinado, fck 20 MPa	98,39	m3	388,50	38.206,07	388,50		4.427,73	38.226,07	1,83%
12.04	Bombamento de concreto	98,39	m3	45,00		45,00		6.572,72		0,21%
12.05	Lançamento e adensamento de concreto convencional	98,39	m3	66,80		66,80		54.116,70		0,32%
12.06	Peti paver	1.639,90	m2	49,50	81.175,05	82,50		135.291,75		6,49%
	<b>Total</b>							<b>128.404,17</b>	<b>223.296,99</b>	<b>10,72%</b>
<b>13 GRADIL E PORTÕES</b>										
13.01	Gradil frontal	33,00	m2	265,00	9.405,00	337,50		1.732,50	11.137,50	0,53%
13.02	Portão de comer para veículos	2,00	un	3.465,00	6.930,00	4.207,50		1.485,00	8.415,00	0,40%
13.03	Portão para pedestres	1,00	un	693,00	693,00	841,50		148,50	841,50	0,04%
13.04	Pinçars com tinta esmalte em esquadria de ferro	90,20	m2	7,10	640,42	16,85		879,45	1.519,87	0,07%
13.05	Automação de portões	1,00	vb	5.250,00	5.250,00	5.250,00		5.250,00	5.250,00	0,25%



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UNL	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL	
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.		
	Total					22.918,42	4.245,45	27.163,87	1,30%
<b>14</b>	<b>PAISAGISMO</b>								
14.01	Paisagismo	1,00	vô	120.000,00	48.000,00	120.000,00	48.000,00	168.000,00	8,06%
	Total					120.000,00	48.000,00	168.000,00	8,06%
<b>15</b>	<b>LIMPEZA FINAL</b>								
15.01	Limpeza final e remoção de entulhos	1,00	vô	5.500,00	16.700,00	5.500,00	16.700,00	22.200,00	1,07%
	Total					5.500,00	16.700,00	22.200,00	1,07%
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>1.181.562,04</b>	<b>902.274,54</b>	<b>2.083.837,07</b>	<b>100,00%</b>

Obra: VILLA PALMIANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 INFRAESTRUTURA



Rua João Wycell, 185, CEP 86.050-450, Gibia Palatino, Londrina - PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVJN DMASG CU9JB 4NPZB




ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				M.O.	TOTAL		M.O.	TOTAL	
<b>01</b>	<b>PROJETOS</b>								
<b>01.01</b>	<b>PROJETOS</b>								
01.01.01	Projeto arquitetônico, estrutural e instalações	1,00	vb	314.000,00			314.000,00		2,01%
<b>01.02</b>	<b>OUTROS PROJETOS</b>								
01.02.01	Sondagem	1,00	vb	5.600,00			5.600,00		0,04%
01.02.02	Locação da obra/Projeto de topografia	1,00	vb	10.000,00			10.000,00		0,06%
<b>01.03</b>	<b>CONTROLE TECNOLÓGICO/ENSAIOS</b>								
01.03.01	Controle tecnológico de concreto	478,00	cps	26,00			12.428,00		0,08%
<b>01.04</b>	<b>CÓPIAS HELIOGRÁFICAS</b>								
01.04.01	Despesas com cópias e fotocópias	36,00	ms	280,00			10.080,00		0,06%
<b>01.05</b>	<b>DESpesas COM APROVAÇÃO</b>								
01.05.01	Despesas com aprovação do projeto arquitetônico	8.394,14	m2	0,55			4.616,78		0,03%
01.05.02	Despesas com aprovação do projeto de combate a incêndio	8.394,14	m2	0,06			503,65		0,00%
01.05.03	Taxas (CREA e outros órgãos públicos)	1,00	vb	980,00			980,00		0,01%
<b>01.06</b>	<b>ORÇAMENTO GERENCIAL</b>								
01.06.01	Orçamento gerencial	1,00	vb	5.000,00			5.000,00		0,03%
<b>01.07</b>	<b>ACOMPANHAMENTO GERENCIAL</b>								
01.07.01	Acompanhamento técnico	36,00	ms	4.900,00			176.400,00		1,13%
	<b>Total</b>						<b>539.608,43</b>		<b>3,45%</b>
<b>02</b>	<b>DESpesas COM O PESSOAL DO CANTEIRO</b>								
<b>02.01</b>	<b>EQUIPE ADMINISTRATIVA</b>								
02.01.01	Estagiário	36,00	ms	3.600,00			129.600,00		0,83%
02.01.02	Mestre-de-obras	36,00	ms	9.776,49			351.953,76		2,25%
02.01.03	Administrativo	36,00	ms	4.417,41			159.026,63		1,02%
02.01.04	Apoentador /Almoxarife	36,00	ms	4.417,41			159.026,63		1,02%
<b>02.02</b>	<b>EQUIPE DE APOIO</b>								

Obra: **VILLA PALHANO**  
 Cliente: **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**  
 Local: **LONDRIANA- PR.**  
 Data: **31/08/16**

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
**46 UNIDADES RESIDENCIAIS**



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UM.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				M.O.	M.O.			M.O.	TOTAL	
<p>Obra: <b>VILLA PALMANO</b>                      Cliente: <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b>                      Local: <b>LONDRINA - PR.</b>                      Data: <b>31/08/16</b></p> <p style="text-align: right;">   <b>ghejler</b>                      Edson Ghejler - Engº Civil                      CREA PR-20.199-D                 </p>										
<b>02.02.01</b>	<b>EQUIPE DE APOIO - OBRA</b>									
02.02.01.01	Carpinteiro - 1 operário	36,00	ms	4.417,41		4.417,41		159.026,63	159.026,63	1,02%
02.02.01.02	Pedreiro - 1 operário	36,00	ms	4.417,41		4.417,41		159.026,63	159.026,63	1,02%
02.02.01.03	Servente - 3 operários	36,00	ms	9.419,99		9.419,99		339.119,62	339.119,62	2,17%
02.02.01.04	Operador de betoneira - 01 operário	36,00	ms	3.140,00		3.140,00		113.039,87	113.039,87	0,72%
<b>02.02.02</b>	<b>EQUIPE DE LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA</b>									
02.02.02.01	Retirada permanente de entulho - 04 caçambas mês	36,00	mvs	720,00		720,00	25.920,00		25.920,00	0,17%
02.02.02.02	Limpeza permanente da obra - 02 operários	36,00	mvs	6.279,99		6.279,99		226.079,75	226.079,75	1,45%
<b>02.02.03</b>	<b>VIGILÂNCIA DA OBRA</b>									
02.02.03.01	Infraestrutura	1,00	vb	8.000,00		8.000,00	8.000,00		8.000,00	0,05%
02.02.03.02	Vigilância eletrônica	36,00	mvs	180,00		180,00	6.480,00		6.480,00	0,04%
	<b>Total</b>						<b>40.400,00</b>	<b>1.795.899,52</b>	<b>1.836.299,52</b>	<b>11,75%</b>
<b>03</b>	<b>INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS</b>									
<b>03.01</b>	<b>LIGAÇÕES PROVISÓRIAS - ENTRADA</b>									
03.01.01	Ligação provisória de luz e força para obra	1,00	un	1.600,00		1.600,00	2.100,00	1.600,00	3.700,00	0,02%
03.01.02	Ligação provisória de água para obra	1,00	un	1.500,00		1.500,00	1.200,00	1.500,00	2.700,00	0,02%
<b>03.02</b>	<b>FECHAMENTO DA ÁREA / CONSERVAÇÃO</b>									
03.02.01	Tapume de chapa metálica	1.067,00	m2	43,02		71,52	45.902,34	30.409,50	76.311,84	0,49%
03.02.02	Portão de ferro de abrir - Veículos	8,80	m2	165,00		225,63	1.452,00	533,54	1.985,54	0,01%
03.02.03	Portão de ferro de abrir - Pedestres	2,64	m2	165,00		225,63	435,60	160,06	595,66	0,00%
03.02.04	Automação de portões	2,00	un	1.800,00		1.800,00	3.600,00		3.600,00	0,02%
<b>03.03</b>	<b>CANTEIRO - CONST/LOC/REMANEJ/CONSERV.</b>									
03.03.01	Aluguel de container para administração	3,00	ms	700,00		700,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	0,01%
03.03.02	Aluguel de container para armazenado	3,00	ms	700,00		700,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	0,01%
03.03.03	Aluguel de container para vestiário	3,00	ms	700,00		700,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	0,01%
03.03.04	Aluguel de container para banheiro	3,00	ms	850,00		850,00	2.550,00	2.550,00	2.550,00	0,02%
03.03.05	Barracão de obra	140,00	m2	280,00		448,00	39.200,00	22.400,00	61.600,00	0,39%



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	PREÇO UNHT. (R\$)		MATERIAL	TOTAL	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL	
			MAT.	M.O.			M.O.	TOTAL		
03.03.06	Desmobilização de canteiro	1,00	vb	2.000,00	4.500,00	6.500,00	2.000,00	4.500,00	6.500,00	0,04%
<b>03.04</b>	<b>CANTEIRO - MÓVEIS/QTOS/PLACAS RESP. TÉC.</b>									
03.04.01	Placa de obra	10,00	m2	110,20	20,25	130,45	1.102,00	202,50	1.304,50	0,03%
03.04.02	Equipamentos para escritório da obra	1,00	vb	6.000,00		6.000,00	6.000,00		6.000,00	0,04%
<b>03.05</b>	<b>CENTRAIS DE PRODUÇÃO/USINA</b>									
03.05.01	Central de armadureira/carpimaria/argamassa - Cobertura e piso	50,00	m2	200,00	120,00	320,00	10.000,00	6.000,00	16.000,00	0,10%
<b>03.06</b>	<b>LIGAÇÕES PROVISÓRIAS DISTRIBUIÇÃO</b>									
03.06.01	Rede interna de distribuição	1,00	vb	7.800,00	4.200,00	12.000,00	7.800,00	4.200,00	12.000,00	0,08%
03.06.02	Instalações provisórias de canteiro	1,00	vb	3.200,00	2.200,00	5.400,00	3.200,00	2.200,00	5.400,00	0,03%
03.06.03	Ligações provisórias de distribuição - Tomadas, cabos e disjuntores	1,00	vb	10.000,00	3.000,00	13.000,00	10.000,00	3.000,00	13.000,00	0,08%
	<b>Total</b>						<b>142.841,94</b>	<b>76.705,60</b>	<b>219.547,54</b>	<b>1,40%</b>
<b>04</b>	<b>EQUIPAMENTOS</b>									
<b>04.01</b>	<b>EQUIPAMENTOS DIVERSOS - COMPRA</b>									
04.01.01	Guincho de coluna com suporte	1,00	un	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00	0,06%
04.01.02	Betoneira	1,00	un	5.500,00		5.500,00	5.500,00		5.500,00	0,04%
04.01.03	Ferramentas de pequeno porte	1,00	vb	10.000,00		10.000,00	10.000,00		10.000,00	0,06%
<b>04.02</b>	<b>EQUIPAMENTOS DIVERSOS - LOCAÇÃO</b>									
04.02.01	Retroscavadeira e bob cat - Serviços de terra durante e final de obra	1,00	ms	18.000,00		18.000,00	18.000,00		18.000,00	0,12%
04.02.02	Locação de ferramentas	36,00	ms	1.800,00		1.800,00	64.800,00		64.800,00	0,41%
04.02.03	Manutenção de ferramentas	36,00	ms	1.200,00		1.200,00	43.200,00		43.200,00	0,28%
<b>04.03</b>	<b>LOCAÇÃO DE BALANÇES</b>									
04.03.01	Balanço - Locação	1,00	vb	25.000,00		25.000,00	25.000,00		25.000,00	0,16%
04.03.02	Montagem e desmontagem de balanço	1,00	vb		6.000,00	6.000,00	6.000,00		6.000,00	0,04%
	<b>Total</b>						<b>175.500,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>181.500,00</b>	<b>1,16%</b>
<b>05</b>	<b>DESPESAS MENSIAIS</b>									
<b>05.01</b>	<b>CONTAS MENSIAIS</b>									

Obra: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA- PR  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 46 UNIDADES RESIDENCIAIS



Edson Garcia Pereira  
 Edson Gheiler - Engº Civil  
 CREA PR-20.399-D





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			M.O.	TOTAL	N. TOTAL
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL			
05.01.01	Consumo de água	36,00	ms	950,00		950,00	34.200,00		34.200,00		0,22%	
05.01.02	Consumo de energia elétrica	36,00	ms	1.400,00		1.400,00	50.400,00		50.400,00		0,32%	
05.01.03	Consumo de telefone	36,00	ms	400,00		400,00	14.400,00		14.400,00		0,09%	
<b>05.02</b>	<b>DESPESAS MENSUAIS</b>											
05.02.01	Despesas com materiais de limpeza e higiene	36,00	ms	300,00		300,00	10.800,00		10.800,00		0,07%	
05.02.02	Despesas com materiais de escritório	36,00	ms	350,00		350,00	12.600,00		12.600,00		0,08%	
05.02.03	Despesas com medicamentos de primeiros socorros	36,00	ms	100,00		100,00	3.600,00		3.600,00		0,02%	
	<b>Total</b>						<b>126.000,00</b>		<b>126.000,00</b>		<b>0,81%</b>	
<b>06</b>	<b>SEGURANÇA DO TRABALHO</b>											
06.01	Despesas com EPIs, EPCs e uniformes	36,00	ms	800,00		800,00	28.800,00		28.800,00		0,18%	
06.02	Segurança do trabalho	36,00	ms	3.400,00		3.400,00	122.400,00		122.400,00		0,78%	
	<b>Total</b>						<b>151.200,00</b>		<b>151.200,00</b>		<b>0,97%</b>	
<b>07</b>	<b>SERVIÇOS EM TERRA</b>											
07.01	Serviço de terraplanagem	9.649,00	m3	8,00		7,00	77.192,00		77.192,00		0,49%	
	<b>Total</b>						<b>77.192,00</b>		<b>77.192,00</b>		<b>0,49%</b>	
<b>08</b>	<b>FUNDAÇÕES</b>											
08.01	Escavação de estaca Ø 30cm	11.040,00	m	7,20	1,50	8,70	79.488,00		16.560,00		0,61%	
08.02	Armadura CA 50/60	6.242,96	kg	3,51	1,85	5,36	21.912,79		33.462,27		0,21%	
08.03	Concreto estrutural usinado, fck 20 MPa	780,37	m3	232,00		232,00	181.045,84		181.045,84		1,18%	
08.04	Lançamento e adensamento de concreto convencional	780,37	m3	64,75		64,75	50.528,96		50.528,96		0,32%	
08.05	Bota-fora de terra	1.014,48	m3	31,40		31,40	31.854,70		31.854,70		0,20%	
	<b>Total</b>						<b>314.301,33</b>		<b>78.638,44</b>		<b>2,51%</b>	
<b>09</b>	<b>BLOCOS E BALDRAMES</b>											
09.01	Escavação manual, profundidade até 2 m	596,43	m3	64,23		64,23	38.308,52		38.308,52		0,25%	

Obrat: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA  
 Local: LONDRINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 48 UNIDADES RESIDENCIAIS



Edson Garcia Pereira  
 Ilustr. Gheller - Engº Civil  
 CREA PR-20.199-D



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)	TOTAL	N. TOTAL
				MAT.	M.O.						
09.02	Regularização e acabamento	920,00	m2	20,70		20,70			19.044,00	19.044,00	0,12%
09.03	Leitro de linta, e= 5cm	46,00	m3	69,60	35,68	105,28	3,201,60		4.842,88	4.842,88	0,03%
09.04	Forma de madeira para fundação com tubuia	4.518,10	m2	12,04	41,22	53,26	54.397,88		186.235,93	240.633,81	1,54%
09.05	Armadura CA 50/60	26.839,22	kg	3,51	1,85	5,36	94.205,67		49.652,56	143.858,23	0,92%
09.06	Concreto estrutural usinado, fck 30 MPa	298,21	m3	260,00		260,00	77.535,53		77.535,53	77.535,53	0,50%
09.07	Lançamento e adensamento de concreto convencional	298,21	m3	64,75		64,75	19.309,33		19.309,33	19.309,33	0,12%
09.08	Impermeabilização com pintura asfáltica	552,00	m2	6,88	7,85	14,73	3.797,76		4.333,20	8.130,96	0,05%
09.09	Releito compactado	252,21	m3	28,55		28,55	7.200,70		7.200,70	7.200,70	0,05%
09.10	Bota-fora de terra	447,48	m3	31,40		31,40	14.050,80		14.050,80	14.050,80	0,09%
	<b>Total</b>					31,40	<b>247.189,24</b>		<b>325.725,52</b>	<b>572.914,76</b>	<b>3,67%</b>
<b>10</b>	<b>ESTRUTURA (PILARES, VIGAS, LAJES, CAIXA D'ÁGUA E PLATIBANDA)</b>										
10.01	Forma de chapa de madeira plastificada (Fabricando 1 jogo para 6 casas)	2.922,20	m2	37,49	41,22	78,71	109.553,27		120.453,08	230.006,35	1,47%
10.02	Forma de chapa de madeira plastificada (Montagem e desmontagem)	16.802,65	m2	41,22		41,22	259.054,70		692.605,18	692.605,18	4,43%
10.03	Laje pré-moldada	6.693,92	m2	38,70	20,00	58,70	75.975,99		16.132,35	392.933,10	2,51%
10.04	Tela soldada	6.693,92	m2	11,35	2,41	13,76	473.932,73		249.793,60	92.108,34	0,59%
10.05	Armadura CA 50/60	135.023,57	kg	3,51	1,85	5,36	340.882,95		39.332,65	340.882,95	2,18%
10.06	Concreto estrutural usinado, fck 30 MPa	1.311,09	m3	260,00		260,00	109.069,43		109.069,43	109.069,43	0,70%
10.07	Bombamento de concreto	1.311,09	m3	30,00		30,00					
10.08	Lançamento e adensamento de concreto bombeado	1.311,09	m3	83,19		83,19					
	<b>Total</b>					83,19	<b>1.259.399,64</b>		<b>1.361.264,69</b>	<b>2.620.664,33</b>	<b>16,76%</b>
<b>11</b>	<b>PAREDES DE ALVENARIA DE TUILOS</b>										
11.01	Alvenaria de tijolo cerâmico furado 11,5x19x19cm - 1/2 vez	18.110,49	m2	21,10	20,10	41,20	382.131,75		364.020,77	746.152,02	4,77%
11.02	Encunhamento de alvenaria com argamassa	6.834,15	m	9,29	7,90	17,19	63.489,21		53.989,75	117.478,96	0,75%
11.03	Vergo reta moldada no local	1.280,28	m	14,57	10,47	25,04	18.653,68		13.404,53	32.058,21	0,21%
11.04	Emborecamento das prumadas em alvenaria de tijolo cerâmico	975,20	m2	33,76	24,74	58,50	32.922,75		24.126,45	57.049,20	0,36%
	<b>Total</b>					58,50	<b>497.196,89</b>		<b>455.541,50</b>	<b>952.738,39</b>	<b>6,09%</b>

Obrá: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 46 UNIDADES RESIDENCIAIS



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UNH.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				M.O.	M.O.			M.O.	TOTAL	
<p>Obra: <b>VILLA PALMIANO</b>                      Cliente: <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b>                      Local: <b>LONDRINA - PR.</b>                      Data: <b>31/08/16</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PLANILHA DE ORÇAMENTO</b> 46 UNIDADES RESIDENCIAIS</p> <p style="text-align: right;"><b>gheller</b> Edson Gheller - Engº Civil CREA PR-20.199-D</p>										
<b>12</b>	<b>REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS INTERNOS - PAREDES</b>									
12.01	Chapisco para parede interna/externa	21.371,77	m2	1,48	1,99	3,47	31.630,22	42.329,82	74.160,04	0,47%
12.02	Taliscamento de emboço interno	21.371,77	m2	0,84	2,24	3,08	17.952,29	47.872,77	65.825,06	0,42%
12.03	Emboço para parede interna	21.371,77	m2	9,83	20,13	29,96	210.084,50	430.213,74	640.298,24	4,10%
	<b>Total</b>						<b>259.667,01</b>	<b>520.616,33</b>	<b>780.283,34</b>	<b>4,99%</b>
<b>13</b>	<b>REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS INTERNOS - TETOS</b>									
13.01	Chapisco em teto	224,72	m2	1,70	2,15	3,85	382,02	483,15	865,17	0,01%
13.02	Taliscamento de emboço interno	224,72	m2	0,96	2,54	3,50	215,73	570,79	786,52	0,01%
13.03	Emboço em teto	224,72	m2	10,05	22,40	32,45	2.258,44	5.033,73	7.292,17	0,05%
	<b>Total</b>						<b>2.856,19</b>	<b>6.087,67</b>	<b>8.943,86</b>	<b>0,06%</b>
<b>14</b>	<b>REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS EXTERNOS</b>									
14.01	Chapisco para parede interna/externa	13.582,15	m2	2,69	2,20	4,89	36.535,98	29.880,72	66.416,70	0,42%
14.02	Emboço para parede externa	13.582,15	m2	12,76	36,00	48,76	173.308,20	488.957,31	662.265,51	4,24%
	<b>Total</b>						<b>209.844,18</b>	<b>518.838,03</b>	<b>728.682,21</b>	<b>4,66%</b>
<b>15</b>	<b>BATEDENTES E PORTAS DE MADEIRA</b>									
15.01	PM1 - Porta de madeira de abrir 0,90x2,10m	46,00	un	271,42	58,50	329,92	12.485,10	2.691,00	15.176,10	0,10%
15.02	PM2 - Porta de madeira de abrir 0,70x2,10m	168,00	un	271,42	58,50	329,92	45.597,75	9.828,00	55.425,75	0,35%
15.03	PM3 - Porta de madeira de correr 0,80x2,10m	46,00	un	271,42	58,50	329,92	12.485,10	2.691,00	15.176,10	0,10%
15.04	PM4 - Porta de madeira de abrir 0,60x2,10m	200,00	un	271,42	58,50	329,92	54.283,04	11.700,00	65.983,04	0,42%
	<b>Total</b>						<b>124.850,99</b>	<b>26.910,00</b>	<b>151.760,99</b>	<b>0,97%</b>
<b>16</b>	<b>FERRAGENS</b>									
16.01	Fechadura para porta externa	46,00	un	75,00	29,25	104,25	3.450,00	1.345,50	4.795,50	0,03%
16.02	Fechadura para portas internas	214,00	un	55,00	29,25	84,25	11.770,00	6.259,50	18.029,50	0,12%





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UNID.	PREÇO UNIT. (R\$)			TOTAL	MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)	M.O.	TOTAL	% TOTAL
				MAT.	M.O.	TOTAL						
16.03	Fechadura para porta de banheiro	200,00	un	55,00	28,13	83,13	13.000,00	5.626,00	16.626,00	0,11%		
16.04	Dobradica Arouca CBA 3" x 2 1/2"	1.380,00	un	9,50		9,50	13.110,00		13.110,00	0,08%		
	<b>Total</b>						<b>39.336,00</b>	<b>13.231,00</b>	<b>52.567,00</b>	<b>0,34%</b>		
<b>17</b>	<b>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</b>											
17.01	JV2 - Janela de alumínio veneziana de correr 1,45x1,10m	92,00	un	877,25	111,65	988,90	80.707,00	10.271,80	90.978,80	0,58%		
17.02	VAL - Janela veneziana fixa 1,15x0,30m	92,00	un	189,75	70,00	259,75	17.457,00	6.440,00	23.897,00	0,15%		
17.03	JAA - Esquadria especial 2,55x2,10m	8,00	un	2.945,25	374,85	3.320,10	23.562,00	2.998,80	26.560,80	0,17%		
17.04	PA1 - Porta de alumínio de abrir 0,80x2,10m	46,00	un	924,00	117,60	1.041,60	42.504,00	5.409,60	47.913,60	0,31%		
17.05	PA2 - Porta de alumínio de abrir 0,80x1,60m	46,00	un	704,00	80,60	784,60	32.384,00	4.121,60	36.505,60	0,23%		
17.06	PA3 - Porta de alumínio veneziana de abrir 0,60x1,20m	8,00	un	396,00	70,00	466,00	3.168,00	560,00	3.728,00	0,02%		
17.07	PA6 - Porta de alumínio veneziana de abrir 0,80x2,10m	8,00	un	924,00	117,60	1.041,60	7.392,00	940,80	8.332,80	0,05%		
17.08	PJ1 - Esquadria especial de correr 5,70x2,20m	46,00	un	6.897,00	877,80	7.774,80	317.262,00	40.378,80	357.640,80	2,29%		
17.09	PJ2 - Esquadria especial de correr 5,20x2,10m	8,00	un	6.075,30	773,22	6.848,52	48.602,40	6.185,76	54.788,16	0,35%		
	<b>Total</b>						<b>573.038,40</b>	<b>77.307,16</b>	<b>650.345,56</b>	<b>4,16%</b>		
<b>18</b>	<b>VIDRIOS</b>											
18.01	Vidro liso 4mm	1.030,62	m2	46,90		46,90	47.398,08		47.398,08	0,30%		
18.02	Vidro tipo fantasia	157,13	m2	39,90		39,90	6.269,41		6.269,41	0,04%		
	<b>Total</b>						<b>53.667,49</b>		<b>53.667,49</b>	<b>0,34%</b>		
<b>19</b>	<b>ESQUADRIAS DIVERSAS</b>											
19.01	Corrimão de ferro	432,00	m	95,60	43,00	138,60	41.299,20	18.576,00	59.875,20	0,38%		
19.02	Escada marinho	15,00	m	93,56	49,00	142,56	1.403,40	735,00	2.138,40	0,01%		
19.03	Alçaço de ferro	46,00	un	279,00	76,00	305,00	10.534,00	3.496,00	14.030,00	0,09%		
19.04	Serralheria complementar	1,00	vb	20.000,00	6.500,00	26.500,00	20.000,00	6.500,00	26.500,00	0,17%		
	<b>Total</b>						<b>73.236,60</b>	<b>29.307,00</b>	<b>102.543,60</b>	<b>0,66%</b>		

VILA PALHANO  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
LONDRIANA - PR  
31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
46 UNIDADES RESIDENCIAIS



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: PJDKV EPAYP 7VPG8 2E3P3

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.	
<b>20</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÕES</b>							
<b>20.01</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DAS LAJE EXPOSTAS DE COBERTURA</b>							
20.01.01	Regularização da superfície para impermeabilização	1.009,33	m2	5,84	9,76	5.894,49	9.851,06	0,10%
20.01.02	Impermeabilização com manta asfáltica	1.009,33	m2	45,50	12,30	45.924,52	12.414,76	0,37%
20.01.03	Proteção mecânica de impermeabilização	1.009,33	m2	5,62	9,76	5.672,44	9.851,06	0,10%
20.01.04	Tratamento de ralos	92,00	un	5,50	16,78	506,00	1.543,76	0,01%
<b>20.02</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DE SACADAS EXPOSTAS</b>							
20.02.01	Regularização da superfície para impermeabilização	259,18	m2	5,84	9,76	1.513,62	2.529,60	0,03%
20.02.02	Impermeabilização com manta asfáltica	259,18	m2	45,50	12,30	11.792,73	3.187,92	0,10%
20.02.03	Proteção mecânica de impermeabilização	259,18	m2	5,62	9,76	1.456,60	2.529,60	0,03%
20.02.04	Tratamento de ralos	16,00	un	5,50	16,78	88,00	268,48	0,00%
<b>20.03</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DE BANHEIROS</b>							
20.03.01	Regularização da superfície para impermeabilização	779,98	m2	5,84	9,76	4.555,06	7.612,57	0,08%
20.03.02	Impermeabilização com argamassa polimérica	779,98	m2	25,60	8,00	19.967,39	6.941,79	0,17%
20.03.03	Tratamento de ralos	146,00	un	5,50	16,78	803,00	2.449,88	0,02%
	<b>Total</b>					<b>98.173,85</b>	<b>59.180,48</b>	<b>1,01%</b>
<b>21</b>	<b>COBERTURA</b>							
21.01	Estrutura de madeira para telha ondulada de fibrocimento	2.239,15	m2	29,19	41,22	65.360,85	92.297,85	1,01%
21.02	Estrutura metálica para cobertura das garagens	1.501,19	m2	57,40	41,00	86.168,13	61.548,67	0,94%
21.03	Estrutura metálica da marquise	144,00	m2	70,00	50,00	10.080,00	7.200,00	0,11%
21.04	Cobertura com telha ondulada de fibrocimento	2.507,85	m2	26,58	8,60	66.658,67	21.567,51	0,56%
21.05	Cobertura das garagens do térreo com policarbonato	1.501,19	m2	95,00		142.612,77		0,91%
21.06	Cobertura da piscina com telhas metálica	115,00	m2	32,20	12,30	3.703,00	1.414,50	0,03%
21.07	Demus com policarbonato nos banheiros	92,00	un	170,00	65,00	15.640,00	5.980,00	0,14%
21.08	Calha de chapa galvanizada	286,00	m	33,30		9.523,80		0,06%
21.09	Rufo de chapa de aço galvanizado	1.781,64	m	24,65		43.917,43		0,28%
	<b>Total</b>					<b>443.664,65</b>	<b>190.008,53</b>	<b>4,05%</b>



**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
46 UNIDADES RESIDENCIAIS

Obra: **VILLA PALHANO**  
 Cliente: **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**  
 Local: **LONDRINA- PR.**  
 Data: **31/08/16**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5L 6MWPK PKKSV AYSQR



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.				MAT.	M.O.	
<p><b>VILLA PALHANO</b>  <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b>  <b>LONDRINA - PR.</b>  <b>31/08/16</b></p> <p style="text-align: right;"><b>gheller</b>  <i>Edson Garcia</i>                      Edson Gheiler - Engº Civil                      CREA PR-20.399-D</p>											
<b>22</b>	<b>FORRO</b>										
22.01	Forro de gesso em placas	5.084,15	m2	21,56	16,80	38,36	109.614,32	85.413,75	195.028,07	1,25%	1,25%
	<b>Total</b>						<b>109.614,32</b>	<b>85.413,75</b>	<b>195.028,07</b>	<b>1,25%</b>	<b>1,25%</b>
<b>23</b>	<b>REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO - PISOS E PAREDES</b>										
23.01	Porcelanato polido Elane Panna Plus 60x60	3.056,44	m2	66,10	35,10	101,20	202.030,68	107.281,04	309.311,72	1,98%	1,98%
23.02	Porcelanato Polido Elane Sepia 60x60	170,48	m2	97,43	35,10	132,53	16.609,87	5.983,85	22.593,72	0,14%	0,14%
23.03	Porcelanato Natural Elane Sepia 60x60	146,24	m2	79,24	35,10	114,34	11.588,06	5.133,02	16.721,08	0,11%	0,11%
23.04	Piso laminado Floorest Home Freijó	1.990,88	m2	58,60		58,60	116.665,57		116.665,57	0,75%	0,75%
23.05	Degrau Floorest Home Freijó	108,00	pav	1.900,00		1.900,00	205.200,00		205.200,00	1,31%	1,31%
23.06	Cimentado	54,24	m2	5,23	10,23	15,46	283,68	554,88	838,56	0,01%	0,01%
23.07	Azelejo cerâmico	3.410,75	m2	32,40	27,60	60,00	110.508,39	94.136,78	204.645,17	1,31%	1,31%
23.08	Rodapé cerâmico	7.412,91	m	6,57	9,60	16,17	48.782,82	71.163,94	119.946,76	0,77%	0,77%
23.09	Regantamento de porcelanato	3.373,16	m2	2,20	3,80	6,00	7.420,95	12.818,01	20.238,96	0,13%	0,13%
23.10	Regantamento de azulejo	3.410,75	m2	2,20	3,80	6,00	7.503,66	12.960,86	20.464,52	0,13%	0,13%
	<b>Total</b>						<b>726.513,68</b>	<b>310.032,38</b>	<b>1.036.546,06</b>	<b>6,63%</b>	<b>6,63%</b>
<b>24</b>	<b>PISO CIMENTADO</b>										
<b>24.01</b>	<b>PISO DE CONCRETO (SOBRE TERRA)</b>										
24.01.01	Regularização e aploamento	2.599,40	m2	68,60	20,70	20,70			53.807,58	0,34%	0,34%
24.01.02	Lastro de brita, e= 5cm	129,97	m3	68,60	35,68	105,28	9.045,91	4.837,33	13.883,24	0,09%	0,09%
24.01.03	Concreto estrutural usinado, fck 20 MPa	259,94	m3	232,00		232,00	60.306,08		60.306,08	0,39%	0,39%
24.01.04	Bombeamento de concreto	259,94	m3	30,00		30,00		7.798,20	7.798,20	0,05%	0,05%
24.01.05	Lançamento e adensamento de concreto convencional	259,94	m3	64,75		64,75		16.831,12	16.831,12	0,11%	0,11%
24.01.06	Despenamento de piso	2.599,40	m2	11,00		11,00		28.593,40	28.593,40	0,18%	0,18%
<b>24.02</b>	<b>CONTRAPISO NO PAVIMENTO TERREO</b>										
24.02.01	Contrapiso de argamassa, e= 5cm	2.599,40	m2	14,02	17,55	31,57	36.443,59	45.619,47	82.063,06	0,52%	0,52%





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		MAT.	TOTAL	MAT.	PREÇO TOTAL (R\$)	M.O.	TOTAL	% TOTAL
				M.O.	TOTAL							
<p><b>VILLA PALHANO</b>  <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b>  <b>LONDRINA- PR.</b>  <b>31/08/16</b></p> <p><b>gheller</b>  <i>Edson Garcia Pereira</i>                  Engº Civil                  CREA PR-20.399-D</p> <p align="center"><b>PLANILHA DE ORÇAMENTO</b>  <b>46 UNIDADES RESIDENCIAIS</b></p>												
<b>24.03</b>	<b>CONTRAPISO NOS PAVIMENTO SUPERIORES</b>											
24.03.01	Contrapiso de argamassa, e= 5cm	3.053,51	m2	14,02	17,55	42.810,24	31,57	42.810,24	53.589,14		96.399,38	0,62%
24.03.02	Piso cimentado desempenado	54,26	m2	5,23	10,23	283,68	15,46	283,68	554,88		838,56	0,01%
	<b>Total</b>					<b>148.889,50</b>		<b>148.889,50</b>	<b>211.431,12</b>		<b>360.320,62</b>	<b>2,31%</b>
<b>25</b>	<b>GRANITOS</b>											
25.01	Soleira de granito natural para porta	704,88	m	45,60	22,10	32.142,53	67,70	32.142,53	15.577,85		47.720,38	0,31%
25.02	Pingadeira de granito natural para janela	259,60	m	45,60	22,10	11.837,76	67,70	11.837,76	5.737,16		17.574,92	0,11%
25.03	Tampo de granito natural para lavabo	277,00	m	223,00	58,75	61.771,00	281,75	61.771,00	16.273,75		78.044,75	0,50%
25.04	Tampo de granito natural para pia de cozinha	78,20	m	243,00	58,75	19.002,60	301,75	19.002,60	4.594,25		23.596,85	0,15%
25.05	Pingadeira de granito natural para sacada	82,00	m	52,34	22,10	4.291,88	74,44	4.291,88	1.812,20		6.104,08	0,04%
25.06	Granito ao redor da banheira	262,20	m	52,34	58,75	13.723,55	111,09	13.723,55	15.404,25		29.127,80	0,19%
	<b>Total</b>					<b>142.769,12</b>		<b>142.769,12</b>	<b>59.399,46</b>		<b>202.168,78</b>	<b>1,29%</b>
<b>26</b>	<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>											
26.01	Materiais hidráulicos	1,00	vb	292.000,00		292.000,00	292.000,00	292.000,00			292.000,00	1,87%
26.02	Instalações hidráulicas - Mão-de-obra	8.394,14	m2	35,00		35,00	35,00	293.794,90			293.794,90	1,88%
	<b>Total</b>					<b>292.000,00</b>		<b>292.000,00</b>	<b>293.794,90</b>		<b>585.794,90</b>	<b>3,75%</b>
<b>27</b>	<b>INSTALAÇÕES DE GÁS</b>											
27.01	Instalações de gás	1,00	vb	20.930,00	8.970,00	20.930,00	29.900,00	20.930,00	8.970,00		29.900,00	0,19%
	<b>Total</b>					<b>20.930,00</b>		<b>20.930,00</b>	<b>8.970,00</b>		<b>29.900,00</b>	<b>0,19%</b>
<b>28</b>	<b>LOUÇAS</b>											
28.01	Bacia de louça com caixa acoplada	192,00	un	242,20	72,66	314,86	314,86	46.502,40	13.950,72		60.453,12	0,39%
28.02	Cuba de louça de semi-encabe	238,00	un	318,00	95,40	413,40	413,40	75.684,00	22.705,20		98.389,20	0,63%
28.03	Cuba de aço inoxidável simples	46,00	un	115,00	34,50	149,50	149,50	5.290,00	1.587,00		6.877,00	0,04%
28.04	Tanque de louça com coluna	46,00	un	234,56	70,37	304,93	304,93	10.789,76	3.237,02		14.026,78	0,09%



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.	
28.05	Banheira de hidromassagem	46,00	un	2.400,00	800,00	3.200,00	110.400,00	0,94%
	<b>Total</b>						<b>248.666,16</b>	<b>2,09%</b>
<b>29</b>	<b>METAIS SANITÁRIOS</b>							
29.01	Registro de gaveta bruto	284,00	un	18,00	5,40	23,40	5.112,00	0,04%
29.02	Registro cromado	284,00	un	45,00	13,50	58,50	12.780,00	0,11%
29.03	Torneira para pia de cozinha	46,00	un	112,75	33,83	146,58	5.186,50	0,04%
29.04	Torneira para lavatório	238,00	un	98,30	29,49	127,79	23.395,40	0,19%
29.05	Torneira para tanque	46,00	un	70,00	21,00	91,00	3.220,00	0,03%
29.06	Válvula de fundo para pia de cozinha	46,00	un	39,20	11,76	50,96	1.803,20	0,01%
29.07	Válvula de fundo para lavatório	238,00	un	39,20	11,76	50,96	9.329,60	0,08%
29.08	Válvula de fundo para tanque	46,00	un	39,20	11,76	50,96	1.803,20	0,01%
29.09	Engate flexível metálico	238,00	un	39,20	11,76	50,96	9.329,60	0,08%
29.10	Sifão de PVC para tanque	46,00	un	8,50	2,55	11,05	391,00	0,00%
29.11	Sifão metálico para lavatórios e pias	284,00	un	39,66	11,90	51,56	11.263,44	0,09%
29.12	Miscelâneas	1,00	vb	4.500,00	1.350,00	5.850,00	4.500,00	0,04%
	<b>Total</b>						<b>88.113,94</b>	<b>0,73%</b>
<b>30</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>							
30.01	Materiais elétricos	1,00	vb	412.000,00		412.000,00	412.000,00	2,64%
30.02	Instalações elétricas - Mão-de-obra	8.394,34	m2	52,00		52,00	436.495,28	2,79%
	<b>Total</b>						<b>412.000,00</b>	<b>5,43%</b>
<b>31</b>	<b>PINTURAS</b>							
31.01	Textura acrílica em parede externa	13.582,15	m2	2,87	8,30	11,17	38.980,76	0,97%
31.02	Emassamento de paredes com massa corrida com duas demãos	17.073,44	m2	3,45	7,20	10,65	58.903,37	1,16%
31.03	Emassamento de teto com massa corrida com duas demãos	5.084,15	m2	3,45	7,90	11,35	17.540,32	0,37%
31.04	Látex PVA em tetos	5.084,15	m2	3,49	7,50	10,99	17.743,69	0,36%
	<b>Total</b>						<b>114.548,92</b>	<b>0,73%</b>



**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
46 UNIDADES RESIDENCIAIS

**VILLA PALHANO**  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
LONDRIANA- PR.  
31/08/16

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-US5E 4GBZY GDA5A RB6P3

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.				MAT.	M.O.	
31.05	Lâtes acrílico em parede interna	17.073,44	m2	3,49	7,50	10,99	59.586,31		128.050,80		1,20%
31.06	Pintura com tinta esmalte em esquadria de ferro	341,12	m2	4,73	15,50	20,23	667,50		2.187,36		0,02%
31.07	Soldador acrílico em esquadria de madeira	1.989,54	m2	6,09	24,00	30,09	12.116,30		47.748,96		0,38%
31.08	Tinta acrílica em piso de concreto	54,24	m2	2,55	4,56	7,11	138,31		247,33		0,00%
31.09	Esmalte sobre corrimão metálico	432,00	m	1,72	7,50	9,22	743,04		3.240,00		0,03%
31.10	Pintura esmalte sobre caixas metálicas e acessórios	1.000,00	m2	4,73	15,50	20,23	4.730,00		15.500,00		0,13%
	<b>Total</b>						<b>211.149,60</b>		<b>510.930,99</b>		<b>4,62%</b>
<b>32</b>	<b>INSTALAÇÕES MECÂNICAS</b>										
32.01	Medidor de água (hidrômetro)	46,00	un	285,00		285,00			13.110,00		0,08%
	<b>Total</b>								<b>13.110,00</b>		<b>0,08%</b>
<b>33</b>	<b>INFRAESTRUTURA PARA AR CONDICIONADO</b>										
33.01	Pontos - 4 pontos por apart. (1 sala + 1 dormit. 1 + 1 dormit. 2 + 1 suite)	184,00	un	321,00	380,00	701,00			69.920,00		0,83%
	<b>Total</b>								<b>69.920,00</b>		<b>0,83%</b>
<b>34</b>	<b>DIVERSOS</b>										
34.01	Comunicação visual	1,00	vb	12.000,00		12.000,00			12.000,00		0,08%
34.02	Central de interfonos (Portaria)	1,00	vb	35.000,00		35.000,00			35.000,00		0,22%
	<b>Total</b>								<b>47.000,00</b>		<b>0,30%</b>
<b>35</b>	<b>LIMPEZA FINAL</b>										
35.01	Primeira limpeza	46,00	un		250,00	250,00			11.500,00		0,07%
35.02	Segunda limpeza	46,00	un		220,00	220,00			10.120,00		0,06%
35.03	Limpeza final externa	1,00	vb	2.800,00	6.000,00	8.800,00			6.000,00		0,06%
	<b>Total</b>								<b>27.620,00</b>		<b>0,19%</b>
	<b>TOTAL GERAL</b>						<b>7.820.579,35</b>		<b>7.811.184,27</b>		<b>100,00%</b>

Obrá: VILLA PALHANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRIANA - PR.  
 Data: 31/08/16


**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 46 UNIDADES RESIDENCIAIS




Edson Garcia  
 Büro Gheller - Engº Civil  
 CREA PR-20.399-D






ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		M.O.	TOTAL	% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.			
<b>Obra:</b> VILLA PALHANO <b>Cliente:</b> MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. <b>Local:</b> LONDREINA - PR <b>Data:</b> 31/08/16										
<b>PLANILHA DE ORÇAMENTO</b> EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS										
 CREA PR-20.399-D										
<b>01</b>	<b>FUNDAÇÕES</b>									
01.01	Escavação de estaca Ø 30cm	442,00	m	7,20	1,50	8,70	3.182,40	663,00	3.845,40	0,44%
01.02	Armadura CA 50/60	249,72	kg	3,51	1,85	5,36	876,52	461,98	1.338,50	0,15%
01.03	Concreto estrutural usinado, fck 30 MPa	31,21	m³	232,00		232,00	7.240,72		7.240,72	0,83%
01.04	Lançamento e adensamento de concreto convencional	31,21	m³		64,75	64,75		2.020,85	2.020,85	0,23%
01.05	Bota-fora de terra	40,58	m³	31,40		31,40	1.274,21		1.274,21	0,15%
	<b>Total</b>						<b>12.573,85</b>	<b>3.145,83</b>	<b>15.719,68</b>	<b>1,80%</b>
<b>02</b>	<b>BLOCOS E MALDRAMES</b>									
02.01	Escavação manual, profundidade até 2 m	23,86	m³		64,23	64,23		1.532,53	1.532,53	0,18%
02.02	Regularização e aplicação	36,80	m²		20,70	20,70		761,76	761,76	0,09%
02.03	Lastro de brita, e= 5cm	1,84	m³	69,60	35,68	105,28	128,06	65,65	193,71	0,02%
02.04	Forma de madeira para fundação com tabua	180,72	m²	12,04	41,22	53,26	2.175,87	7.449,28	9.625,15	1,10%
02.05	Armadura CA 50/60	1.073,57	kg	3,51	1,85	5,36	3.768,23	1.986,10	5.754,33	0,66%
02.06	Concreto estrutural usinado, fck 30 MPa	11,93	m³	232,00		232,00	2.767,76		2.767,76	0,32%
02.07	Lançamento e adensamento de concreto convencional	11,93	m³		64,75	64,75		772,47	772,47	0,09%
02.08	Impermeabilização com pintura asfáltica	22,08	m²	6,88	7,85	14,73	151,91	173,33	325,24	0,04%
02.09	Reaterro compactado	10,09	m³		28,55	28,55		288,07	288,07	0,03%
02.10	Bota-fora de terra	17,90	m³	31,40		31,40	562,06		562,06	0,06%
	<b>Total</b>						<b>9.553,89</b>	<b>11.029,19</b>	<b>22.583,08</b>	<b>2,58%</b>
<b>03</b>	<b>ESTRUTURA (PILARES, VIGAS, LAJES, CAIXA D'ÁGUA E PLATIBANDA)</b>									
03.01	Forma de chapa de madeira plastificada (fabricando 1 jogo para 6 casas)	116,89	m²	37,49	41,22	78,71	4.382,21	4.818,21	9.200,42	1,05%
03.02	Forma de chapa de madeira plastificada (Montagem e desmontagem)	672,11	m²		41,22	41,22		27.704,37	27.704,37	3,17%
03.03	Laje pré-moldada	267,76	m²	38,70	20,00	58,70	10.362,31	5.355,20	15.717,51	1,80%
03.04	Tela soldada	267,76	m²	11,35	2,41	13,76	3.639,08	645,30	3.684,38	0,42%
03.05	Armadura CA 50/60	5.400,94	kg	3,51	1,85	5,36	18.957,30	9.991,74	28.949,04	3,31%
03.06	Concreto estrutural usinado, fck 30 MPa	52,44	m³	232,00		232,00	12.166,08		12.166,08	1,39%

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			% TOTAL	
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL		
<b>VILLA PALHANO</b> <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b> <b>LONDREMA - PR.</b> <b>31/08/16</b>											
 Elton Gheller - Engº Civil CREA PR-20.399-0											
03.07	Bombasmento de concreto	52,44	m3		32,00	32,00		1.678,08		1.678,08	0,19%
03.08	Lançamento e adensamento de concreto bombasdo	52,44	m3		83,19	83,19		4.362,48		4.362,48	0,50%
	<b>Total</b>							<b>48.906,98</b>		<b>103.462,36</b>	<b>11,84%</b>
<b>04</b>	<b>PAREDES DE ALVENARIA DE TIJOLOS</b>										
04.01	Alvenaria de tijolo cerâmico furado 11,5x19x19cm - 1/2 vez	277,18	m2	21,10	20,10	41,20	5.848,41	5.571,23		11.419,64	1,31%
04.02	Alvenaria de tijolo cerâmico furado 11,5x19x19cm - 1 vez	69,97	m2	28,65	25,60	54,25	2.004,74	1.791,32		3.796,06	0,43%
04.03	Encunhamento de alvenaria com argamassa	114,95	m	9,29	7,90	17,19	1.067,89	908,11		1.976,00	0,23%
04.04	Verja rede moldada no local	43,50	m	14,57	10,47	25,04	633,80	455,45		1.089,25	0,12%
04.05	Emboçamento das pumadas em alvenaria de tijolo cerâmico	15,10	m2	33,76	24,74	58,50	509,78	373,57		883,35	0,10%
	<b>Total</b>						<b>10.064,42</b>	<b>9.099,68</b>		<b>19.164,30</b>	<b>2,19%</b>
<b>05</b>	<b>REVESTIMENTOS ARMAGASSADOS INTERNOS - PAREDES</b>										
05.01	Chapisco para parede interna/externa	420,41	m2	1,48	1,99	3,47	622,20	836,61		1.458,81	0,17%
05.02	Taliscamento de emboço interno	420,41	m2	0,84	2,24	3,08	353,14	941,72		1.294,86	0,15%
05.03	Emboço para parede interna	420,41	m2	9,83	20,13	29,96	4.132,62	8.462,83		12.595,45	1,46%
	<b>Total</b>						<b>5.107,96</b>	<b>10.241,16</b>		<b>15.349,12</b>	<b>1,76%</b>
<b>06</b>	<b>REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS INTERNOS - TETOS</b>										
06.01	Chapisco em teto	242,99	m2	1,70	2,15	3,85	413,08	522,43		935,51	0,11%
06.02	Taliscamento de emboço interno	242,99	m2	0,96	2,54	3,50	233,27	617,19		850,46	0,10%
06.03	Emboço em teto	242,99	m2	10,05	22,40	32,45	2.442,05	5.442,98		7.885,03	0,90%
	<b>Total</b>						<b>3.088,40</b>	<b>6.582,60</b>		<b>9.671,00</b>	<b>1,11%</b>
<b>07</b>	<b>REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS EXTERNOS</b>										
07.01	Chapisco para parede interna/externa	283,19	m2	2,69	2,20	4,89	761,77	623,01		1.384,78	0,16%
07.02	Emboço para parede externa	283,19	m2	13,76	36,00	49,76	3.613,45	10.194,67		13.808,12	1,58%
	<b>Total</b>						<b>4.375,22</b>	<b>10.817,68</b>		<b>15.192,90</b>	<b>1,74%</b>






ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL	
				MAT.	M.O.				MAT.	M.O.		
<b>VILLA PALHANO</b> <b>MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.</b> <b>CONDURINA - PR.</b> <b>31/08/16</b>												
 <b>PLANILHA DE ORÇAMENTO</b> <b>EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</b>												
<b>08</b>	<b>BATENTES E PORTAS DE MADEIRA</b>											
08.01	PMS - Porta de madeira de abrir 0,80x2,10m	4,00	un	271,42	58,50	329,92	1.085,68	234,00	1.319,68	0,15%	1.319,68	0,15%
	<b>Total</b>						<b>1.085,68</b>	<b>234,00</b>	<b>1.319,68</b>	<b>0,15%</b>		
<b>09</b>	<b>FERRAGENS</b>											
09.01	Fechadura para porta externa	4,00	un	75,00	29,25	104,25	300,00	117,00	417,00	0,05%	417,00	0,05%
09.02	Dobradça Acouca CRA 3" x 2 3/2"	12,00	un	9,50		9,50	114,00		114,00	0,01%	114,00	0,01%
	<b>Total</b>						<b>414,00</b>	<b>117,00</b>	<b>531,00</b>	<b>0,06%</b>		
<b>10</b>	<b>ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO</b>											
10.01	PAA - Porta veneziana de alumínio de abrir 0,80x2,10m	5,00	un	924,00	109,20	1.033,20	4.620,00	546,00	5.166,00	0,59%	5.166,00	0,59%
10.02	PAS - Porta veneziana de alumínio de abrir 0,60x2,10m	2,00	un	693,00	81,90	774,90	1.386,00	163,80	1.549,80	0,18%	1.549,80	0,18%
10.03	PJ3 - Esquadria especial de correr/fixa 13,32x2,20m	1,00	un	14.065,92	1.904,76	15.970,68	14.065,92	1.904,76	15.970,68	1,83%	15.970,68	1,83%
10.04	PJ4 - Esquadria especial de correr/fixa 10,54x2,60m	1,00	un	13.153,92	1.781,26	14.935,18	13.153,92	1.781,26	14.935,18	1,71%	14.935,18	1,71%
10.05	PJ5 - Esquadria especial de correr/fixa 7,66x3,20m	1,00	un	11.765,76	1.593,28	13.359,04	11.765,76	1.593,28	13.359,04	1,53%	13.359,04	1,53%
10.06	JAS - Janela máximo-ar 0,60x0,60m	6,00	un	216,00	65,00	281,00	1.296,00	390,00	1.686,00	0,19%	1.686,00	0,19%
10.07	JAS - Esquadria especial - Vidro fixo 4,77x0,60m	1,00	un	1.373,76	186,03	1.559,79	1.373,76	186,03	1.559,79	0,18%	1.559,79	0,18%
	<b>Total</b>						<b>47.661,36</b>	<b>6.565,13</b>	<b>54.226,49</b>	<b>6,21%</b>		
<b>11</b>	<b>VIDROS</b>											
11.01	Vidro Iso 4mm	84,08	m2	43,00		43,00	3.615,53		3.615,53	0,41%	3.615,53	0,41%
11.02	Vidro tipo fantasia	2,16	m2	32,00		32,00	69,12		69,12	0,01%	69,12	0,01%
11.03	Porta de vidro temperado pivotante 1,15x2,20m	2,53	m2	220,00		220,00	556,60		556,60	0,06%	556,60	0,06%
	<b>Total</b>						<b>4.241,25</b>		<b>4.241,25</b>	<b>0,49%</b>		
<b>12</b>	<b>ESQUADRIAS DIVERSAS</b>											
12.01	Serralheria complementar	1,00	v6	7.000,00	3.200,00	10.200,00	7.000,00	3.200,00	10.200,00	1,17%	10.200,00	1,17%
	<b>Total</b>						<b>7.000,00</b>	<b>3.200,00</b>	<b>10.200,00</b>	<b>1,17%</b>		





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL	
				MAT.	M.O.				MAT.	M.O.		
<p>Obra: VILLA PALHANO                      Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.                      Local: LONDRINA - PR.                      Data: 31/08/16</p> <p style="text-align: right;">                       Edson G. Pereira                      Engenheiro Civil                      CREA PR-20.359-D                 </p>												
<b>13</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÕES</b>											
13.01	<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DAS LAJE EXPOSTAS DE COBERTURA</b>											
13.01.01	Regularização da superfície para impermeabilização	72,13	m <sup>2</sup>	5,84	9,76	15,60			421,24	703,99	1.125,23	0,13%
13.01.02	Impermeabilização com manta asfáltica	72,13	m <sup>2</sup>	45,50	12,30	57,80			3.281,92	887,20	4.169,12	0,48%
13.01.03	Proteção mecânica de impermeabilização	72,13	m <sup>2</sup>	5,62	9,76	15,38			405,37	703,99	1.109,36	0,13%
13.01.04	Tratamento de telas	6,00	un	5,50	16,78	22,28			33,00	100,68	133,68	0,02%
	<b>Total</b>								<b>4.141,53</b>	<b>2.995,86</b>	<b>6.537,39</b>	<b>0,75%</b>
<b>14</b>	<b>COBERTURA</b>											
14.01	Estrutura de madeira para telha ondulada de fibrocimento	170,86	m <sup>2</sup>	29,19	41,22	70,41			4.987,40	7.042,85	12.030,25	1,38%
14.02	Cobertura com telha ondulada de fibrocimento	187,95	m <sup>2</sup>	26,58	8,60	35,18			4.995,60	1.616,34	6.611,94	0,76%
14.03	Calha de chapa galvanizada	66,50	m	33,30		33,30			2.214,45		2.214,45	0,25%
14.04	Ruífo de chapa de aço galvanizado	93,77	m	24,65		24,65			2.311,43		2.311,43	0,26%
	<b>Total</b>								<b>14.508,88</b>	<b>8.659,19</b>	<b>23.168,07</b>	<b>2,65%</b>
<b>15</b>	<b>REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO - PISOS E PAREDES</b>											
15.01	Porcelanato polido Eliane Parma Plus 60x60	72,06	m <sup>2</sup>	66,10	35,10	101,20			4.763,17	2.529,31	7.292,48	0,83%
15.02	Piso cerâmico Eliane Etienne Branco 45x45	65,16	m <sup>2</sup>	97,43	35,10	132,53			6.348,54	2.287,12	8.635,66	0,99%
15.03	Porcelanato Natural Eliane Sepia 60x60	105,77	m <sup>2</sup>	79,24	35,10	114,34			8.381,21	3.712,53	12.093,74	1,38%
15.04	Azelejo cerâmico	151,37	m <sup>2</sup>	32,40	27,60	60,00			4.904,47	4.177,88	9.082,35	1,04%
15.05	Rodapé cerâmico	100,03	m	6,57	9,60	16,17			657,20	960,29	1.617,49	0,19%
15.06	Rejuntamento de porcelanato	242,99	m <sup>2</sup>	2,20	3,80	6,00			534,58	923,36	1.457,94	0,17%
15.07	Rejuntamento de azulejo	151,37	m <sup>2</sup>	2,20	3,80	6,00			333,02	575,22	908,24	0,10%
	<b>Total</b>								<b>25.922,19</b>	<b>15.185,71</b>	<b>41.087,90</b>	<b>4,70%</b>
<b>16</b>	<b>PISO CIMENTADO</b>											
16.01	<b>PISO DE CONCRETO (SOBRE TERRA)</b>											
16.01.01	Regularização e apiloamento	242,99	m <sup>2</sup>		20,70	20,70				5.029,89	5.029,89	0,58%
16.01.02	Lastro de brita, e= 5cm	12,15	m <sup>3</sup>	69,60	35,68	105,28			845,61	433,49	1.279,10	0,15%



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)			PREÇO TOTAL (R\$)			% TOTAL
				MAT.	M.O.	TOTAL	MAT.	M.O.	TOTAL	
Obra:	VILLA PALHANO									
Cliente:	MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.									
Local:	LONDRIANA - PR.									
Data:	31/08/16									
16.01.03	Concreto estrutural usinado, fck 20 MPa	24,30	m3	232,00		232,00	5.637,37		5.637,37	0,65%
16.01.04	Bombasamento de concreto	24,30	m3		30,00	30,00	728,97		728,97	0,08%
16.01.05	Lançamento e adernamento de concreto convencional	24,30	m3		64,75	64,75	1.573,36		1.573,36	0,18%
16.01.06	Desenpenamento de piso	242,99	m2		11,00	11,00	2.672,89		2.672,89	0,31%
<b>16.02</b>	<b>CONTRAPISO NO PAVIMENTO TÉRREO</b>									
16.02.01	Contrapiso de argamassa, e= 5cm	242,99	m2	14,02	17,55	31,57	3.406,72	4.264,47	7.671,19	0,88%
	<b>Total</b>						<b>9.889,70</b>	<b>14.703,67</b>	<b>24.592,77</b>	<b>2,81%</b>
<b>17</b>	<b>GRANITOS</b>									
17.01	Solaina de granito natural para porta	39,92	m	45,60	22,10	67,70	1.820,35	887,23	2.702,58	0,31%
17.02	Pingadeira de granito natural para janela	3,60	m	45,60	22,10	67,70	164,16	79,56	243,72	0,03%
17.03	Tampo de granito natural para pia de cozinha	6,00	m	243,00	58,75	301,75	1.458,00	352,50	1.810,50	0,21%
	<b>Total</b>						<b>3.442,51</b>	<b>1.314,29</b>	<b>4.756,80</b>	<b>0,54%</b>
<b>18</b>	<b>INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS</b>									
18.01	Materiais hidráulicos	1,00	vb	15.600,00		15.600,00	15.600,00		15.600,00	1,79%
18.02	Instalações hidráulicas - Mão-de-obra	242,99	m2		35,00	35,00	8.504,65		8.504,65	0,97%
	<b>Total</b>						<b>15.600,00</b>	<b>8.504,65</b>	<b>24.104,65</b>	<b>2,76%</b>
<b>19</b>	<b>INSTALAÇÕES DE GÁS</b>									
19.01	Instalações de gás	1,00	vb	1.800,00	450,00	2.250,00	1.800,00	450,00	2.250,00	0,26%
	<b>Total</b>						<b>1.800,00</b>	<b>450,00</b>	<b>2.250,00</b>	<b>0,26%</b>
<b>20</b>	<b>LOUÇAS</b>									
20.01	Bacia de louça com caixa acoplada	7,00	un	222,20	66,66	288,86	1.555,40	466,62	2.022,02	0,23%
20.02	Levatório com coluna	7,00	un	145,60	43,68	189,28	1.019,20	305,76	1.324,96	0,15%
20.03	Caixa de aço inoxidável simples	1,00	un	110,00	33,00	143,00	110,00	33,00	143,00	0,02%
	<b>Total</b>						<b>2.684,60</b>	<b>805,38</b>	<b>3.489,98</b>	<b>0,40%</b>



**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

CREA PR-20.99-D





ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		M.O.	TOTAL	% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.			
<b>21</b>	<b>METAIS SANITÁRIOS</b>									
21.01	Registro de gaveta bruto	7,00	un	18,00	5,40	126,00	37,80	163,80	0,02%	
21.02	Registro cromado	2,00	un	45,00	13,50	90,00	27,00	117,00	0,01%	
21.03	Torneira para pia de cozinha	1,00	un	112,75	33,83	146,58	33,83	146,58	0,02%	
21.04	Torneira para lavatório	7,00	un	85,00	25,50	595,00	178,50	773,50	0,09%	
21.05	Válvula de fundo para pia de cozinha	1,00	un	39,20	11,76	39,20	11,76	50,96	0,01%	
21.06	Válvula de fundo para lavatório	7,00	un	39,20	11,76	274,40	82,32	356,72	0,04%	
21.07	Engate Resível metálico	7,00	un	39,20	11,76	274,40	82,32	356,72	0,04%	
21.08	Sifão metálico para lavatórios e pias	8,00	un	35,66	11,90	317,28	95,20	412,48	0,05%	
21.09	Miscelâneas	1,00	vb	800,00	240,00	800,00	240,00	1.040,00	0,12%	
	<b>Total</b>					<b>2.629,03</b>	<b>788,73</b>	<b>3.417,76</b>	<b>0,39%</b>	
<b>22</b>	<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>									
22.01	Materiais elétricos	1,00	vb	22.100,00		22.100,00		22.100,00	2,53%	
22.02	Instalações elétricas - Mão-de-obra	242,99	m2		52,00		12.635,48	12.635,48	1,45%	
	<b>Total</b>					<b>22.100,00</b>	<b>12.635,48</b>	<b>34.735,48</b>	<b>3,97%</b>	
<b>23</b>	<b>PINTURAS</b>									
23.01	Textura acrílica em parede externa	283,19	m2	2,87	8,30	812,74	2.350,44	3.163,18	0,36%	
23.02	Emassamento de paredes com massa corrida com duas demãos	269,04	m2	3,45	7,20	928,17	1.937,06	2.865,23	0,33%	
23.03	Emassamento de teto com massa corrida com duas demãos	242,99	m2	3,45	7,90	838,32	1.919,62	2.757,94	0,32%	
23.04	Látex PVA em tetos	242,99	m2	3,49	7,50	848,04	1.822,43	2.670,47	0,31%	
23.05	Látex acrílico em parede interna	269,04	m2	3,49	7,50	938,94	2.017,77	2.956,71	0,34%	
23.06	Selador acrílico em esquadria de madeira	20,16	m2	6,09	24,00	122,77	483,84	606,61	0,07%	
23.07	Pintura esmalte sobre cabos metálicos e acessórios	180,00	m2	4,73	15,50	851,40	2.790,00	3.641,40	0,42%	
	<b>Total</b>					<b>5.340,38</b>	<b>13.321,16</b>	<b>18.661,54</b>	<b>2,14%</b>	
<b>24</b>	<b>INSTALAÇÕES MECÂNICAS</b>									
24.01	Medidor de água (hidrômetro)	1,00	un	285,00		285,00		285,00	0,03%	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5HU LDQQ5 F79VE 9GXJD



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.	MAT.	M.O.	
				Total		285,00	285,00	0,03%
<b>25</b>	<b>INFRAESTRUTURA PARA AR CONDICIONADO</b>							
25.01	Pontos - 4 pontos por apart. (1 sala + 1 dormit. 1 + 1 dormit. 2 + 1 suite)	7,00	un	321,00	380,00	701,00	2.247,00	4.907,00
				Total		2.247,00	2.660,00	4.907,00
<b>26</b>	<b>PISCINA</b>							
26.01	Escavação mecanizada	87,36	m3		8,00	8,00	698,88	698,88
26.02	Escavação manual, profundidade até 2 m	17,47	m3		64,23	64,23	1.122,23	1.122,23
26.03	Regularização e aplicação	64,00	m2		20,70	20,70	1.324,80	1.324,80
26.04	Lastro de brita, e= 5cm	3,20	m3	69,60	35,68	105,28	222,72	114,18
26.05	Fôrma de madeira para fundação com tábuas	95,36	m2	12,04	41,22	53,26	1.148,13	3.830,74
26.06	Armadura CA 50/60	1.677,28	kg	3,51	1,85	5,36	5.887,25	3.102,97
26.07	Concreto estrutural usinado, fck= 20,00 MPa	20,97	m3	232,00		232,00	4.864,11	4.864,11
26.08	Transporte, lançamento e adensamento de concreto - Infra	20,97	m3		64,75	64,75	1.357,55	1.357,55
26.09	Regularização da superfície para impermeabilização	78,78	m2	5,84	9,76	15,60	460,08	768,89
26.10	Impermeabilização com manta asfáltica	78,78	m2	45,50	12,30	57,80	3.584,49	968,99
26.11	Proteção mecânica de impermeabilização	78,78	m2	5,62	9,76	15,38	442,74	768,89
26.12	Chapisco para parede interna/externa	78,78	m2	2,69	2,20	4,89	211,92	173,12
26.13	Emboço para parede externa	78,78	m2	12,76	36,00	48,76	1.005,23	2.836,08
26.14	Pastilha cerâmica rejuntada	78,78	m2	87,60	43,50	131,19	6.908,22	3.426,93
26.15	Borda da piscina	42,40	m	97,55	27,68	125,23	4.136,12	1.173,63
26.16	Equipamentos para piscina	1,00	vô	18.000,00		18.000,00	18.000,00	18.000,00
26.17	Deck de madeira - Cumaru	20,84	m2	300,00		300,00	6.252,00	6.252,00
				Total			<b>53.123,01</b>	<b>21.768,08</b>
<b>27</b>	<b>DECK SOLARIUM</b>							
27.01	Regularização e aplicação	131,89	m2		20,70	20,70	2.730,12	2.730,12
27.02	Lastro de brita, e= 5cm	6,59	m3	69,60	35,68	105,28	458,96	694,27

Obra: VILLA PALHAHO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS



Edson Garcia - Engº Civil  
 CREA PR-20.399-D



ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN.	PREÇO UNIT. (R\$)		TOTAL	MAT.	M.O.	PREÇO TOTAL (R\$)		% TOTAL
				MAT.	M.O.				MAT.	M.O.	
27.03	Concreto estrutural usinado, fck 20 MPa	13,19	m3	232,00		232,00	3.059,85		3.059,85		0,35%
27.04	Bombamento de concreto	13,19	m3	30,00		30,00		395,67	395,67		0,05%
27.05	Lançamento e adensamento de concreto convencional	13,19	m3	64,75		64,75		853,99	853,99		0,10%
27.06	Despermiamento de piso	13,19	m2	11,00		11,00		145,08	145,08		0,02%
27.07	Deck de madeira	131,89	m2	300,00		300,00	39.567,00		39.567,00		4,53%
	<b>Total</b>						<b>41.065,83</b>	<b>4.360,15</b>	<b>47.445,98</b>		<b>5,43%</b>
<b>28</b>	<b>DIVERSOS</b>										
28.01	Pergolado	1,00	vb	20.300,00	7.000,00	27.300,00			27.300,00		3,12%
28.02	Redário	1,00	vb	28.000,00	12.600,00	40.600,00			40.600,00		4,65%
28.03	Mobiliários do espaço gourmet	1,00	vb	80.000,00		80.000,00			80.000,00		9,15%
28.04	Mobiliários do espaço academia	1,00	vb	55.000,00		55.000,00			55.000,00		6,29%
28.05	Mobiliários da piscina	1,00	vb	45.000,00		45.000,00			45.000,00		5,15%
28.06	Comunicação visual	1,00	vb	7.000,00		7.000,00			7.000,00		0,80%
28.07	Central de interfonos (Portaria)	1,00	vb	22.000,00		22.000,00			22.000,00		2,52%
	<b>Total</b>						<b>257.300,00</b>	<b>19.600,00</b>	<b>276.900,00</b>		<b>31,69%</b>
<b>29</b>	<b>LIMPEZA FINAL</b>										
29.01	Primeira limpeza	3,00	un		250,00	250,00			750,00		0,09%
29.02	Segunda limpeza	3,00	un		220,00	220,00			660,00		0,08%
29.03	Limpeza final externa	1,00	vb	2.900,00	6.700,00	9.600,00	2.900,00		6.700,00	9.600,00	1,10%
	<b>Total</b>						<b>2.900,00</b>	<b>8.110,00</b>	<b>11.010,00</b>		<b>1,26%</b>
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>621.072,87</b>	<b>252.829,40</b>	<b>873.902,27</b>		<b>100,00%</b>

Obra: VILLA PALMIANO  
 Cliente: MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.  
 Local: LONDRINA - PR.  
 Data: 31/08/16

**PLANILHA DE ORÇAMENTO**  
 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J84C 2PLE9 NPG2W 6UA7Y

# ANEXO 37







Entre em contato  
(43) 3345.3996  
(43) 9175.4043  
CRECI: F22403

## CARTA DE INTERESSE EM COMERCIALIZAÇÃO.

A **SPAGNOLO IMÓVEIS**, representada pelo seu diretor, Bruno Gambarine Spagnolo, brasileiro, casado, corretor de imóveis, registrado no CRECI sob nº. F22403, portador do CI-RG nº8.222.809-8 SSP.PR., inscrito no CPF/MF sob nº. 062.937.679-42, com escritório profissional na Av. Higienópolis, nº. 1601, sala 404, na cidade de Londrina, PR, declara a **MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**, que tem interesse na comercialização e formação do grupo de investidores para o lançamento do empreendimento residencial denominado Villa Palhano, que será construído pelo sistema de condomínio a preço de custo.

O empreendimento é um condomínio residencial fechado, com 46 casas, sendo:

- 30 unidades duplex com área total de 165,72 m<sup>2</sup>;
- 08 unidades triplex com área total de 201,50 m<sup>2</sup>;
- 08 unidades triplex com área total de 226,32 m<sup>2</sup>.

Londrina, 01 de setembro de 2016.

**Bruno Gambarine Spagnolo**  
CRECI: F22403



# ANEXO 38



UNA STUDIOS  
AYRTON SENNA



ARQUITETOS: BRUNO MONTOSA | MARLON OSTROVSKI | VALDIR SECCO

  
**Sierra Massif**  
CONSTRUTORA

**MONTOSA**  
SERVIÇOS INTEGRADOS IMOBILIÁRIOS





## ANEXO 39



## Secretaria Municipal de Gestão Pública

Serviços Online    Protocolo Online    Consulta de Processos

### Informações do Processo

Nº Processo: 60282

Ano: 2016

Nome: CONSULTA PRÉVIA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE  
Processo: CONSTRUÇÃO (S- EXISTENTE)

Data da  
Criação: 22/07/2016

Nome: LUCIANO GARDANO ELIAS BUCCHARLES

Email: [bruno@montosa.com.br](mailto:bruno@montosa.com.br)

### Movimentação do Processo

Seqüência: 1

Situação: ENVIADO

Setor: 020940 - Diretoria de Aprovação de Projetos



## ANEXO 40





UNA 415

**ACORDO PARA DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO ENTRE CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO  
LTDA E MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**, em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 82.429.416/0001-94, com sede na Av. Higienópolis, nº. 1.601, 14º. andar, na cidade de Londrina, PR., neste ato representada por Silvana Barreto Montosa, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI-RG nº8.849.573-0 SSP.PR., inscrito no CPF/MF sob nº.429.589.209-25 e com escritório profissional no endereço supra, doravante denominada **MONTOSA**; e

**CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.181.507/0001-05, com sede na rua Fermino Barbosa, nº. 188, ap. 402, torre 1., na cidade de Londrina, PR., neste ato representada por Cristiano Frandina dos Santos, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº. 047.591.729-47, doravante denominada **SIERRA MASSIF**;

Denominadas isoladamente “Parte” ou coletivamente como “Partes”.

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) **MONTOSA** é uma empresa pioneira no mercado imobiliário de Londrina, atua nos segmentos residencial, comercial e industrial;
- b) **SIERRA MASSIF** e **MONTOSA** demonstram interesse em realizar em conjunto Empreendimento Imobiliário no imóvel localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, consistente nos lotes nº 4 e nº 5, com área de 435,63m<sup>2</sup> e 431,64m<sup>2</sup>, ambos subdivisão do lote 6-V Remanescente, da Gleba Fazenda Palhano, objetos da matrícula nº 62.412 e nº 62.413, do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina, PR.
- c) O Empreendimento Imobiliário será feito pelo sistema de condomínio a preço de custo, e para isso, as Partes juntarão forças para a formação do grupo de investidores que assumirão a responsabilidade pelo empreendimento.



### RESOLVEM AS PARTES:

Firmar o presente Acordo Preliminar para Desenvolvimento de Empreendimento segundo as cláusulas e condições que se seguem:

### CLÁUSULA PRIMEIRA- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

- 1.1 Este contrato vigorará por prazo indeterminado, iniciando-se a partir de sua assinatura.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO:

- 2.1 Pela utilização da marca “**MONTOSA**” e originação do Empreendimento a ser realizado no imóvel descrito neste contrato, a **MONTOSA** ficará com a fração de 1,9134 da área total do empreendimento, já estipulada pela Loja 03, no térreo do empreendimento, com área privativa de 51,42m<sup>2</sup>, área de garagem de 10,58m<sup>2</sup>, área de uso comum de 35,0194m<sup>2</sup>, totalizando a área total de 97,0194m<sup>2</sup>.
- 2.2 A **MONTOSA** será também responsável pelo projeto arquitetônico e pela compatibilização dos projeto complementares, e seus honorários serão definidos em contrato específico feito diretamente com o condomínio.

### CLÁUSULA TERCEIRA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO:

- 3.1 A construtora **SIERRA MASSIF**, sob responsabilidade técnica do engenheiro civil Cristiano Frandina dos Santos, será a responsável pela construção do empreendimento no modelo de construção a preço de custo, e será remunerada com uma taxa de administração estipulada em 10% do custo total da obra, pré orçada em R\$ 8.873.410,00 (oito milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e dez reais), diretos e indiretos, e deverá assinar contrato específico com o condomínio assim que se atingir 70% de reserva das cotas do empreendimento.



#### CLÁUSULA QUARTA – DA NOVACÃO:

- 4.1 A tolerância de quaisquer das Partes, em relação a eventuais infrações contratuais da outra Parte, não importará em modificação, novação ou renúncia de direito.

#### CLÁUSULA QUINTA – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO:

- 5.1 Fica desde já estipulada a proibição de cessão ou transferência dos direitos e deveres que este contrato produz por qualquer uma das Partes, seja a que título for, sem mediante a prévia e expressa autorização das outras Partes envolvidas.

#### CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 6.1 O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, passando a vigorar entre as Partes a partir da data de sua assinatura.
- 6.2 Ajustam as Partes que no caso de nulidade ou anulação de qualquer das cláusulas ou condições desse instrumento por decisão judicial ou administrativa em qualquer instância, o presente instrumento não será anulado, sendo simplesmente excluída do Constrato a cláusula inválida.
- 6.2.1 Caso tal cláusula seja indispensável à validade do Contrato, será firmado novo instrumento adequando-se a cláusula anulada, mantendo-se o equilíbrio contratual.
- 6.3 O presente Contrato deverá ser respeitado pelas Partes, seus herdeiros e/ou sucessores.
- 6.4 Qualquer alteração no presente Contrato somente será válida se efetuada por escrito e de comum acordo entre as Partes, mediante um Aditivo ao presente Contrato.
- 6.5 Em toda e qualquer divulgação do Empreendimento de qualquer natureza, a exposição das marcas **MONTOSA** e **SIERRA MASSIF**, deverão ser realizadas na mesma qualidade e nas proporções a serem combinado entre as Partes.





**CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO:**

7.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas porventura oriundas da aplicação ou interpretação deste Contrato.

E, por estarem justas e acordadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas e a tudo presentes.

Londrina, 01 de agosto de 2016.



\_\_\_\_\_  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.



\_\_\_\_\_  
CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

**Testemunhas:**

NOME: SAULO SLOMPO PIRES

CPF: 072.895.434-74

ASSINATURA: 

NOME: BRUNO BAPTISTA MONTOSA

CPF: 053.373.719-99

ASSINATURA: 



# ANEXO 41



## ACORDO PARA DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ENTRE NAVARRO ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA. E MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

**NAVARRO ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 18.965.078/0001-06, com sede na Av. Brasil, nº. 1295, sala 01, na cidade de Faxinal, PR., neste ato representada por Silvia Cristina Dantas Navarro Nogueira Dutra, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, portadora da CI-RG nº 7.850.443-9 SSP.PR., inscrita no CPF/MF sob nº. 034.268.499-09 e com escritório profissional no endereço supra, doravante denominada **NAVARRO CONSTRUTORA**; e

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**, em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 82.429.416/0001-94, com sede na Av. Higienópolis, nº. 1.601, 14º. andar, na cidade de Londrina, PR., neste ato representada por Silvana Barreto Montosa, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI-RG nº8.849.573-0 SSP.PR., inscrito no CPF/MF sob nº.429.589.209-25 e com escritório profissional no endereço supra, doravante denominada **MONTOSA**;

Denominadas isoladamente "Parte" ou coletivamente como "Partes".

### CONSIDERANDO QUE:

- a) **MONTOSA** é uma empresa pioneira no mercado imobiliário de Londrina, atua no desenvolvimento de empreendimentos nos segmentos residencial, comercial e industrial;
- b) **NAVARRO CONSTRUTORA** é uma empresa pioneira no mercado imobiliário de Faxinal atuando na construção de empreendimentos residenciais;
- c) **NAVARRO CONSTRUTORA** e **MONTOSA** demonstram interesse em realizar em conjunto Empreendimento Imobiliário localizado na Cidade de Faxinal, Estado do Paraná, em lote de propriedade da **NAVARRO CONSTRUTORA**.

18.965.078/0001-06  
NAVARRO ENGENHARIA E  
ASSESSORIA LTDA.  
AV. BRASIL, Nº 1295, SALA 01  
CENTRO - CEP 85800-000  
FAXINAL - PR

*Dutra SM*





d) O Empreendimento Imobiliário será feito pelo sistema de condomínio a preço de custo, em terreno permutado em área construída estipulada em uma loja térrea e um apartamento tipo. Ao todo serão 11 (onze) apartamentos tipo, uma cobertura duplex e uma loja comercial no térreo do edifício. As Partes juntarão forças para a formação do grupo de investidores que assumirão a responsabilidade pelo empreendimento.

### **RESOLVEM AS PARTES:**

Firmar o presente Acordo Preliminar para Desenvolvimento de Empreendimento segundo as cláusulas e condições que se seguem:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

- 1.1 Este contrato vigorará por prazo indeterminado, iniciando-se a partir de sua assinatura.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO:**

- 2.1 Pelo desenvolvimento do empreendimento, pela utilização da marca “MONTOSA” e pelo suporte técnico que será dado durante a execução da obra, a MONTOSA fará jus a uma remuneração mensal estipulada em 2% do custo total da obra, estimado em R\$4.338.594,00 (quatro milhões, trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e quatro reais), que será pago conforme medição mensal.
- 2.2 A MONTOSA será também responsável pelo projeto arquitetônico e pela compatibilização dos projeto complementares, e seus honorários serão definidos em contrato específico feito diretamente com o condomínio.

18.965.078/0001-06  
NAVARRO ENGENHARIA E  
ASSESSORIA LTDA  
AV BRAGA, 1205, SALA 01  
CENTRO - CEP 08040-000  
FAXINAL - PR

*Autras Sm*



### CLÁUSULA TERCEIRA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO:

3.1 A **NAVARRO CONSTRUTORA**, sob responsabilidade técnica do engenheiro civil José Luiz Navarro e da arquiteta Silvia Navarro Nogueira Dutra, será a responsável pela construção do empreendimento no modelo de construção a preço de custo, e será remunerada com uma taxa de administração estipulada em 10% do custo total da obra, diretos e indiretos, e deverá assinar contrato específico com o condomínio assim que se atingir a reserva da cobertura e de nove apartamentos tipo do empreendimento.

### CLÁUSULA QUARTA – DA NOVAÇÃO:

4.1 A tolerância de quaisquer das Partes, em relação a eventuais infrações contratuais da outra Parte, não importará em modificação, novação ou renúncia de direito.

### CLÁUSULA QUINTA – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO:

5.1 Fica desde já estipulada a proibição de cessão ou transferência dos direitos e deveres que este contrato produz por qualquer uma das Partes, seja a que título for, sem mediante a prévia e expressa autorização das outras Partes envolvidas.

### CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 6.1 O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, passando a vigorar entre as Partes a partir da data de sua assinatura.
- 6.2 Ajustam as Partes que no caso de nulidade ou anulação de qualquer das cláusulas ou condições desse instrumento por decisão judicial ou administrativa em qualquer instância, o presente instrumento não será anulado, sendo simplesmente excluída do Contrato a cláusula inválida.
- 6.2.1 Caso tal cláusula seja indispensável à validade do Contrato, será firmado novo instrumento adequando-se a cláusula anulada, mantendo-se o equilíbrio contratual.

18.055.078/0001-06  
NAVARRO ENGENHARIA E  
ARQUITETIA LTDA  
AV. BRAS. 1774, JARDIM  
CENTRO - DEPARTAMENTO  
FAX: (11) 5081-1111

*Silvia* *Sm*






- 6.3 O presente Contrato deverá ser respeitado pelas Partes, seus herdeiros e/ou sucessores.
- 6.4 Qualquer alteração no presente Contrato somente será válida se efetuada por escrito e de comum acordo entre as Partes, mediante um Aditivo ao presente Contrato.
- 6.5 Em toda e qualquer divulgação do Empreendimento de qualquer natureza, a exposição das marcas **MONTOSA** e **NAVARRO CONSTRUTORA**, deverão ser realizadas na mesma qualidade e nas proporções a serem combinado entre as Partes.

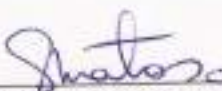
#### CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO:

- 7.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Faxinal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas porventura oriundas da aplicação ou interpretação deste Contrato.


E, por estarem justas e acordadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas e a tudo presentes.

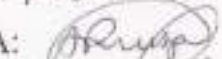
Faxinal, 16 de agosto de 2016.

  
\_\_\_\_\_  
NAVARRO ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.

#### Testemunhas:

NOME: Saulo Stampo Aires  
CPF: 072.895439-71  
ASSINATURA: 

NOME: Angélica R. M. Apai  
CPF: 562.99.969-53  
ASSINATURA: 





## ANEXO 42

# EDIFÍCIO MANACÁ

FAXINAL - PR



ARQUITETOS: BRUNO MONTOSA | MARLON OSTROVSKI | VALDIR SECCO



## ANEXO 43



## UNA SANTOS



ARQUITETOS: BRUNO MONTOSA | MARLON OSTROVSKI | VALDIR SECCO



# ANEXO 44



UNA SANTOS

**ACORDO PARA DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO ENTRE BRUNO GAMBARINI SPAGNOLO,  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA. E  
CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**BRUNO GAMBARINI SPAGNOLO**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, registrado no CRECI sob nº. F22403, portador do CI-RG nº8.222.809-8 SSP.PR., inscrito no CPF/MF sob nº. 062.937.679-42, com escritório profissional na Av. Higienópolis, nº. 1601, sala 404, na cidade de Londrina, PR, doravante denominado **SPAGNOLO**.

**MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.**, em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 82.429.416/0001-94, com sede na Av. Higienópolis, nº. 1601, 14º. andar, na cidade de Londrina, PR., neste ato representada por Silvana Barreto Montosa, brasileira, viúva, empresária, portadora da CI-RG nº8.849.573-0 SSP.PR., inscrito no CPF/MF sob nº.429.589.209-25 e com escritório profissional no endereço supra, doravante denominada **MONTOSA**; e

**CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.181.507/0001-05, com sede na rua Fermino Barbosa, nº. 188, ap. 402, torre 1,, na cidade de Londrina, PR., neste ato representada por Cristiano Frandina dos Santos, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº. 047.591.729-47, doravante denominada **SIERRA MASSIF**;

Denominadas isoladamente "Parte" ou coletivamente como "Partes".

**CONSIDERANDO QUE:**

a) **MONTOSA** é uma empresa pioneira no mercado imobiliário de Londrina, atua nos segmentos residencial, comercial e industrial;

b) **SIERRA MASSIF** e **MONTOSA** demonstram interesse em realizar em conjunto Empreendimento Imobiliário no imóvel localizado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, consistente no Lote nº 14, da quadra nº 121, com 768,75m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 20.306, do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina, PR. O terreno está localizado na Rua Santos, entre as ruas Sergipe e Benjamin Constant.



BS

Sy



c) O Empreendimento Imobiliário será feito pelo sistema de condomínio a preço de custo, e para isso, **SPAGNOLO** ficará responsável pela formação do grupo de investidores que assumirá a responsabilidade pelo empreendimento.

### **RESOLVEM AS PARTES:**

Firmar o presente Acordo Preliminar para Desenvolvimento de Empreendimento segundo as cláusulas e condições que se seguem:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

1.1 Este contrato vigorará por prazo indeterminado, iniciando-se a partir de sua assinatura.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VENDA:**

2.1 **SPAGNOLO** será responsável pela venda/reserva das unidades imobiliárias do empreendimento, e para isso, fará jus a um percentual de 6% do valor estimado de cada unidade. Somente após a efetiva reserva de 70% do total do empreendimento, será instituído o condomínio e efetivado o pagamento desse percentual pelos investidores.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO:**

3.1 Pela utilização da marca “**MONTOSA**” e originação do Empreendimento a ser realizado no imóvel descrito neste contrato, a **MONTOSA** ficará com um apartamento tipo, de 1 (um) dormitório, com área aproximada de 45m<sup>2</sup>, situado em pavimento intermediário do edifício.

3.2 A **MONTOSA** será também responsável pelo projeto arquitetônico e pela compatibilização dos projeto complementares, e seus honorários serão definidos em contrato específico feito diretamente com o condomínio.



BS



#### **CLÁUSULA QUARTA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO:**

- 4.1 A construtora **SIERRA MASSIF**, sob responsabilidade técnica do engenheiro civil Cristiano Frandina dos Santos, será a responsável pela construção do empreendimento no modelo de construção a preço de custo, e será remunerada com uma taxa de administração estipulada em 10% do custo total da obra, diretos e indiretos, e deverá assinar contrato específico com o condomínio assim que se atingir 70% de reserva das cotas do empreendimento.
- 4.2 Como o projeto arquitetônico desenvolvido pela **MONTOSA** ainda está em fase inicial, não se pode ainda estimar os valores de obra e das unidades.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA NOVAÇÃO:**

- 5.1 A tolerância de quaisquer das Partes, em relação a eventuais infrações contratuais da outra Parte, não importará em modificação, novação ou renúncia de direito.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO:**

- 5.1 Fica desde já estipulada a proibição de cessão ou transferência dos direitos e deveres que este contrato produz por qualquer uma das Partes, seja a que título for, sem mediante a prévia e expressa autorização das outras Partes envolvidas.

BS  




## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

7.1 O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, passando a vigorar entre as Partes a partir da data de sua assinatura.

7.2 Ajustam as Partes que no caso de nulidade ou anulação de qualquer das cláusulas ou condições desse instrumento por decisão judicial ou administrativa em qualquer instância, o presente instrumento não será anulado, sendo simplesmente excluída do Contrato a cláusula inválida.

7.2.1 Caso tal cláusula seja indispensável à validade do Contrato, será firmado novo instrumento adequando-se a cláusula anulada, mantendo-se o equilíbrio contratual.

7.3 O presente Contrato deverá ser respeitado pelas Partes, seus herdeiros e/ou sucessores.

7.4 Qualquer alteração no presente Contrato somente será válida se efetuada por escrito e de comum acordo entre as Partes, mediante um Aditivo ao presente Contrato.

7.5 Em toda e qualquer divulgação do Empreendimento de qualquer natureza, a exposição das marcas **MONTOSA** e **SIERRA MASSIF**, deverão ser realizadas na mesma qualidade e nas proporções a serem combinado entre as Partes.





### CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO:

7.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas porventura oriundas da aplicação ou interpretação deste Contrato.

E, por estarem justas e acordadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas e a tudo presentes.

Londrina, 22 de agosto de 2016.



\_\_\_\_\_  
MONTOSA CONSTRUTORA LTDA.



\_\_\_\_\_  
CBENGE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

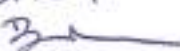


\_\_\_\_\_  
BRUNO GAMBARINI SPAGNOLO

#### Testemunhas:

NOME: BRUNO BARRETO MONTOSA

CPF: 057.728.511-99

ASSINATURA: 

NOME: SANDO CLAUDIO PIRES

CPF: 072.895.439-71

ASSINATURA: 



## ANEXO 45

## COMERCIAL MONTEVIDEO



ARQUITETOS: BRUNO MONTOSA | MARLON OSTROYSKI | VALDIR SECCO





# ANEXO 46



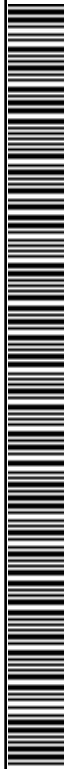
## EDIFÍCIO GARAGEM 1ª IPI LONDRINA



ARQUITETOS: BRUNO MONTOSA | MARLON OSTROVSKI | VALDIR SECCO



## ANEXO 47





Previsão Fluxo de Caixa Montosa Construtora até 09/2017

Descrição (Recorrência)	Total	out/2016	nov/2016	dez/2016	jan/2017	fev/2017	mar/2017	abr/2017	mai/2017	jun/2017	jul/2017	ago/2017	set/2017
Receitas	903.294,24	32.100,00	34.550,00	39.550,00	51.550,00	112.659,30	48.775,68	30.775,68	107.070,43	116.213,29	111.013,29	111.013,29	111.013,29
Total (Receitas)	903.294,24	32.100,00	34.550,00	39.550,00	51.550,00	112.659,30	48.775,68	30.775,68	107.070,43	116.213,29	111.013,29	111.013,29	111.013,29
Despesas mensais	Total	out/2016	nov/2016	dez/2016	jan/2017	fev/2017	mar/2017	abr/2017	mai/2017	jun/2017	jul/2017	ago/2017	set/2017
Fornecedores/diversos	(158.609,52)	(13.180,06)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)	(13.219,96)
Folha de pagamento	(66.914,05)	(5.138,18)	(6.653,57)	(8.043,99)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)	(5.138,18)
Impostos e/ receitas	(129.442,07)	(4.589,83)	(4.951,02)	(5.667,02)	(7.387,12)	(16.145,51)	(5.702,95)	(4.410,15)	(15.343,19)	(16.510,06)	(15.806,20)	(15.908,20)	(15.906,20)
Total despesas mensais	(354.965,64)	(22.928,07)	(24.824,54)	(26.931,46)	(25.745,26)	(34.503,65)	(25.061,10)	(22.768,30)	(33.701,34)	(34.868,21)	(34.544,57)	(34.544,57)	(34.544,57)
Saldo	548.328,60	9.171,93	9.725,46	12.618,54	25.804,74	78.155,65	21.714,58	8.007,38	73.369,09	80.345,08	78.468,72	76.468,72	76.468,72
Despesas vencidas parceladas	Total	out/2016	nov/2016	dez/2016	jan/2017	fev/2017	mar/2017	abr/2017	mai/2017	jun/2017	jul/2017	ago/2017	set/2017
Credores (Plano de Rec. Judicial)	(40.612,97)	-	-	-	-	-	-	(8.768,83)	(8.768,83)	(8.768,83)	(8.768,83)	(8.768,83)	(8.768,83)
Impostos, taxas e contribuições	(109.684,36)	(8.875,99)	(8.961,77)	(9.048,41)	(8.837,91)	(8.026,29)	(9.015,55)	(9.105,71)	(9.196,77)	(9.288,73)	(9.381,62)	(9.475,44)	(9.570,19)
Total Pagamento Credores	(150.297,36)	(8.875,99)	(8.961,77)	(9.048,41)	(8.837,91)	(8.026,29)	(9.031,55)	(15.874,54)	(15.965,60)	(16.057,56)	(16.150,45)	(16.244,27)	(16.339,02)
Saldo	398.031,25	295,94	763,69	3.570,13	16.966,83	69.239,35	12.699,03	7.867,16	57.403,50	64.287,52	60.318,27	60.224,45	60.129,70
Saldo Final Acumulado	398.031,25	295,94	1.059,63	4.629,76	21.596,59	90.835,94	103.534,97	95.667,81	153.071,31	217.358,83	277.677,10	337.901,55	398.031,25

