

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULA Nº 10.093 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cambé-PR

Rua Defendente Mazzei, próximo ao nº
1.026, Recanto Santa Andréia
Cambé – Paraná - Brasil

RESUMO EXECUTIVO

Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

CNPJ 20.237.599/0001-99

Contratada: Yasmim Isabella Moretti – Serviços de Engenharia – Moretti Engenharia, com sede na Avenida Paraná, 354, sala 106, CEP 86.010-390, na cidade de Londrina-PR.

CNPJ 34.762.941/0001-84

Objetivo da avaliação: Determinação do Valor de compra e venda de imóvel e Determinação do Valor Locatício de imóvel

Finalidade da avaliação: A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

Endereço completo: Rua Defendente Mazzei, próximo ao nº 1.026

Data de Terras sob nº 16 e Quadra nº 02

Bairro: Recanto Santa Andréia

Cidade: Cambé – Paraná - Brasil

Área total: 5.004,24 m²

Matrícula do imóvel: nº 10.093, do Registro de imóveis do 1º ofício comarca de Cambé/PR .

ART Nº 1720215922585 – link de acesso <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art/view>

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Modelo de Regressão Linear com Inferência Estatística

METODOLOGIA APLICADA: REGRESSÃO LINEAR

NATUREZA DA METODOLOGIA APLICADA: ESTATÍSTICO CIENTÍFICO

Especificação da avaliação - venda: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO I.

Especificação da avaliação - locação: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO I.

Manifestação sobre a garantia sob os aspectos técnicos de engenharia: O terreno encontra-se sem benfeitorias construtivas, vago para construção, sem divisas e confrontações bem definidas, aparentemente sem manutenção da camada vegetativa, sem placa de identificação e não contemplando uma calçada em concreto.

RESULTADOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas.

- **Valor mínimo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 203.143,00 (Duzentos e três mil, cento e quarenta e três reais);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 411.792,07 (Quatrocentos e onze mil, setecentos e noventa e dois reais, sete centavos).
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 289.245,07 (Duzentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais, sete centavos).

Fator de comercialização: redução de 10%

O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 182.500,00 (Cento e oitenta e dois mil, quinhentos reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 2.327,32;

- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 3.815,69;

- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 2.902,46

Fator de comercialização: redução de 80% - ZPP

O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 465,00 (Quatrocentos e setenta e cinco reais).

Cambé, 26 de Novembro de 2021.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO - ANEXO I
LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO – IMÓVEL EXISTENTE

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor mercadológico de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

A unidade objeto deste relatório é um terreno, integrante do bairro Recanto Santa Andréia, Lote nº 16 e Quadra nº 02, no município de Cambé, estado de Paraná, na região Sul do Brasil, (conforme fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais). Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.



Frente ao imóvel, 2021.

2. FINALIDADE

A finalidade do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

- Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, CNPJ 20.237599/0001-99, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

2.1 DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 18 de Outubro de 2021 e essa avaliação tem como base a data de referência de 20 de Setembro a 26 de Novembro de 2021.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 DOCUMENTAÇÃO

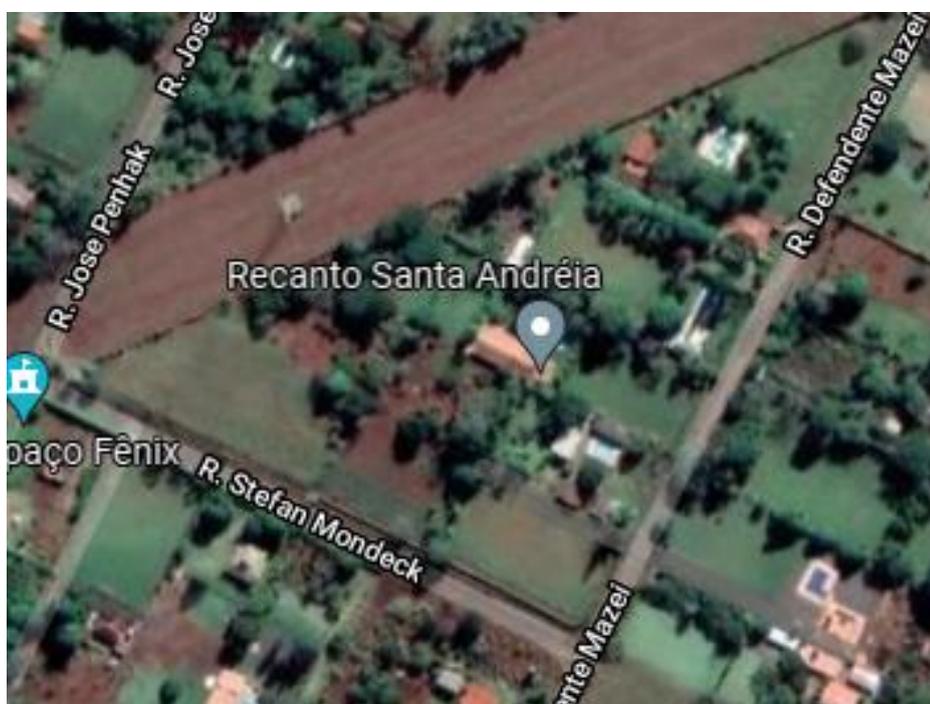
Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel está registrado no 1º Serviço de Registro de imóveis de Cambé/PR sob Transcrição nº 10.093

Os documentos de referência foram apresentados pelo solicitante e compõem o anexo.

3.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando em estudo e da presente avaliação, localiza-se Rua Defendente Mazzei, próximo ao nº 1.026, Recanto Santa Andréia, Cambé – Paraná – Brasil.



Localização do imóvel avaliando, Google Maps (2021).

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Cambé, no bairro chamado de Recanto Santa Andréia é um bairro localizado na zona não Central de Cambé, isto é, região perimetral. Sendo considerado uma das regiões pouco valorizadas da cidade.

O bairro possui principalmente imóveis residenciais, possui infraestrutura incompleta e outros melhoramentos, tais como:

- Energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;

- Transporte coletivo;

3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis residenciais em edificações horizontais, edificações térreas comerciais e poucas opções de infraestruturas antigas e modernas. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Entorno, Google imagens (2021).



Entorno, Google imagens (2021).

3.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado atualmente, sem benfeitorias construtivas, vago para construção, sem divisas e confrontações bem definidas, aparentemente sem manutenção da camada vegetativa, sem placa de identificação e não contemplando uma calçada em concreto.

O imóvel em análise tem as seguintes características conforme certidão de matrícula:

Transcrição 10.093 (REGISTRO DE IMOVEIS - 1º OFICIO COMARCA DE CAMBÉ PR):

“...Data de terras sob o nº 16 (Dezesseis), da quadra nº 02 (dois), com a área de 5.004,24 metros quadrados, situada no Recanto Santa Andréia ...”



Vista ampla aérea do avaliando e da região de entorno, *Google Earth*® (2021).

4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Situado em localização economicamente ativa da cidade de Cambé, em região não central, trata-se de uma Zona de Preservação Permanente – ZPP, destinam-se exclusivamente à preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e reservas florestais legais. Quaisquer obras nessas zonas restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura e equipamentos públicos de suporte às atividades de lazer e recreação, observado as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e demais legislações de âmbito Municipal, Estadual e Federal aplicáveis à matéria, por fim trata-se de um imóvel com baixa liquidez para fins de venda ou locação.

5. ASPECTOS INTRÍSECOS

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas no local com base nos conhecimentos técnicos do profissional responsável por este laudo técnico. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas da documentação disponibilizada:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	
ÁREA	5.004,24 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Acentuadas Ondulações
ZONEAMENTO	ZPP
TESTADA	119,34 m
LOCALIZAÇÃO	dist. 20,00 km do centro

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada junto ao bairro ao qual o terreno pertence e também em bairros distintos da mesma cidade.

As áreas dos imóveis que serviram de amostra para o presente trabalho foram

levantadas por medição direta pelo autor deste trabalho ou por documentações apresentadas pelos vendedores.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações, dentre os quais 50 (cinquenta) eventos foram passíveis de aproveitamento para efeito de venda do imóvel e 13 (treze) eventos foram passíveis de aproveitamento para efeito de locação do mesmo, sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se incompletos e/ ou inconsistentes (sem valor confirmado, supervalorizados, subvalorizados, etc.).

Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se anexos a este trabalho.

7. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Nos ANEXOS, apresentamos a base amostral, coletadas nos meses de Setembro a Novembro de 2021, justificadas e analisadas segundo até cinco variáveis de influência.

As variáveis utilizadas para o efeito de venda do imóvel estão discriminadas conforme:

ÁREA

Definição	Área total do imóvel em m ²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	250,00 a 35.670,00

TESTADA

Definição	Medida em metros da frente do imóvel
Tipo	Quantitativa
Amplitude	8 a 200

LOCALIZAÇÃO

Refere-se ao bairro e logradouro onde se encontra localizado o imóvel.

Definição	Localização do imóvel no contexto urbano conforme distancia em quilometro do centro de Cambé Pr.
Tipo	Proxy
Amplitude	0,45 a 20

TOPOGRAFIA

Definição	Refere-se as características da topografia do imóvel
Tipo	Código alocado
Amplitude	1 a 3

Topografia	Descrição	Valor
Plano	Mesmo nível	3
Leve ondulações e declive	Leves diferenças de níveis e/ou declives	2
Acentuadas ondulações e aactive	Acentuadas diferenças de níveis e/ou declives	1

ZONEAMENTO

Definição	Zoneamento do local
Tipo	Código alocado
Amplitude	1 a 2,00

Zona	Descrição	Valor
Residencial	Uso residencial	1
Comercial	Uso comercial	2

UNITÁRIO/M²

Valor por metro quadrado de construção;

Variável dependente;

Amplitude 50,00 a 1212,12

As variáveis utilizadas para o efeito de locação do imóvel estão discriminadas conforme:

ÁREA

Definição	Área total do imóvel em m ²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	250,00 a 35.670,00

LOCALIZAÇÃO

Refere-se ao bairro e logradouro onde se encontra localizado o imóvel.

Definição	Localização do imóvel no contexto urbano conforme distancia em quilometro do centro de Cambé Pr.
Tipo	Proxy
Amplitude	0,45 a 20

UNITÁRIO/M²

Valor por metro quadrado de construção;

Variável dependente;

Amplitude 50,00 a 1212,12

7.1 MODELO INSERIDO

O modelo de inferência justificado que mostrou melhor aderência aos pontos de amostra, tem a seguinte forma estatística:

Equação da Reta - VENDA:

$$\text{UNITÁRIA} = 5334,3483 * \text{ÁREA}^{-0,37061864} * \text{TOPOGRAFIA}^{0,36833016} * e^{(0,20780412 * \text{ZONA})} * e^{(-6,6209768 * 1/\text{TESTADA})} * e^{(-0,076018635 * \text{LOCALIZACAO})}$$

Equação da Reta - LOCAÇÃO:

$$\text{VALOR} = 1 / (-0,53437561 + 0,15363362 * \ln(\text{ÁREA}) + 0,047826104 * \text{LOCALIZAÇÃO})$$

8. POTENCIAL CONSTRUTIVO-REPRODUTIVO / VISÃO TÉCNICA

Conforme o Projeto de Lei Complementar Nº 49/2019 que trata da revisão do ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO do Município de Cambé, o imóvel encontra-se inserido no zoneamento denominado ZPP, isto é, caracteriza-se por zona destinada predominantemente As Zonas de Preservação Permanente – ZPP, destinam-se exclusivamente à preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e reservas florestais legais. Quaisquer obras nessas zonas restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura e equipamentos públicos de suporte às atividades de lazer e recreação, observado as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – e demais legislações de âmbito Municipal, Estadual e Federal aplicáveis à matéria.

Desta forma a título meramente sugestivo a empresa de engenharia contratada indica como potencial construtivo/reprodutivo para o imóvel o arredamento das terras para plantio e culturas rentáveis.

9. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO	
ÁREA	5.0004,24 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Acentuadas Ondulações
ZONEAMENTO	ZPP
TESTADA	119,,34 m
LOCALIZAÇÃO	Dist. 20,00 km do centro

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado fornece a estimativa de *valor da moda* para o imóvel avaliado, bem como um **intervalo de confiança de 80%** para esta moda, calculado a partir da estatística “t” de Student, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor [total] mínimo: R\$ 203.143,00

Valor [total] médio: R\$ 289.245,07

Valor [total] máximo: R\$ 411.792,07

*Fator comercialização de 10%, isto é, a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição

10. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CONCESSÃO REAL DE USO A TÍTULO ONEROSO DO IMÓVEL – VALOR DE LOCAÇÃO

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO	
ÁREA	5.004,24 m ²
LOCALIZAÇÃO	Dist. 20,00 km do centro

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado fornece a estimativa de *valor da moda* para o imóvel avaliado, bem como um **intervalo de confiança de 80%** para esta moda, calculado a partir da estatística “t” de Student, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor [total] mínimo: R\$ 2.327,32

Valor [total] médio: R\$ 2.902,46

Valor [total] máximo: R\$ 3.815,99

*Fator comercialização de 80%, isto é, a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição. A utilização deste percentual se deu em razão da falta de procura para esse produto no mercado imobiliário



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

11. RELATÓRIO FOTOGRAFICO





MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



12. CONCLUSÃO

A norma NBR 14.653 – 1 – ITEM 7.7.1 – Procedimentos gerais 0 recomenda que se arredonde o valor com tolerância máxima de 1% para mais ou para menos.

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas, desta forma conclui-se que:

- **Valor mínimo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 203.143,00 (Duzentos e três mil, cento e quarenta e três reais);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 411.792,07 (Quatrocentos e onze mil, setecentos e noventa e dois reais, sete centavos).
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 289.245,07 (Duzentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais, sete centavos).

Fator de comercialização: redução de 10%

O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 182.500,00 (Cento e oitenta e dois mil, quinhentos reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 2.327,32;
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 3.815,69;
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 2.902,46

Fator de comercialização: redução de 80% - ZPP

O valor arbitrado para o imóvel é de **R\$ 465,00 (Quatrocentos e setenta e cinco reais)**.

13. ENCERRAMENTO

O presente LAUDO PERICIAL é composto por 43 (Quarenta e Três) laudas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Londrina, 26 de Novembro de 2021.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

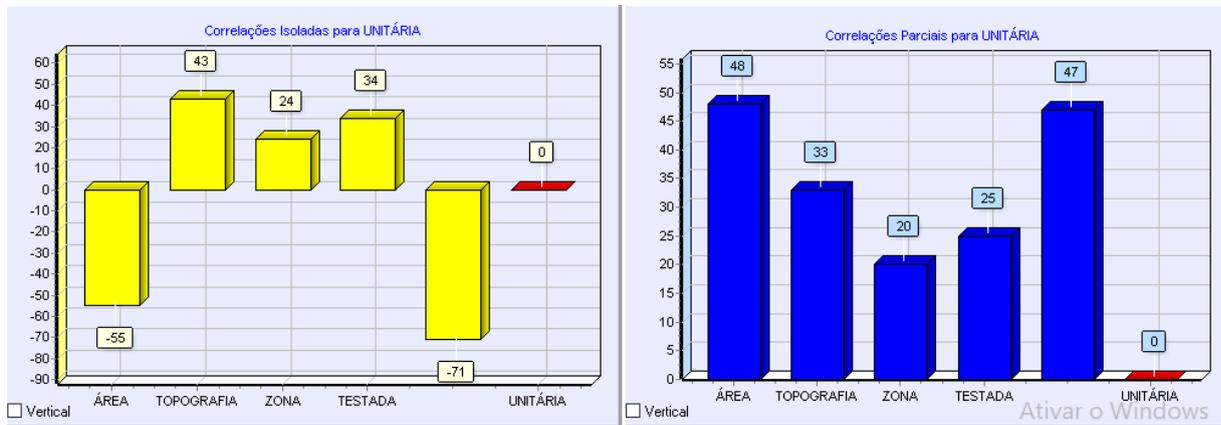
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

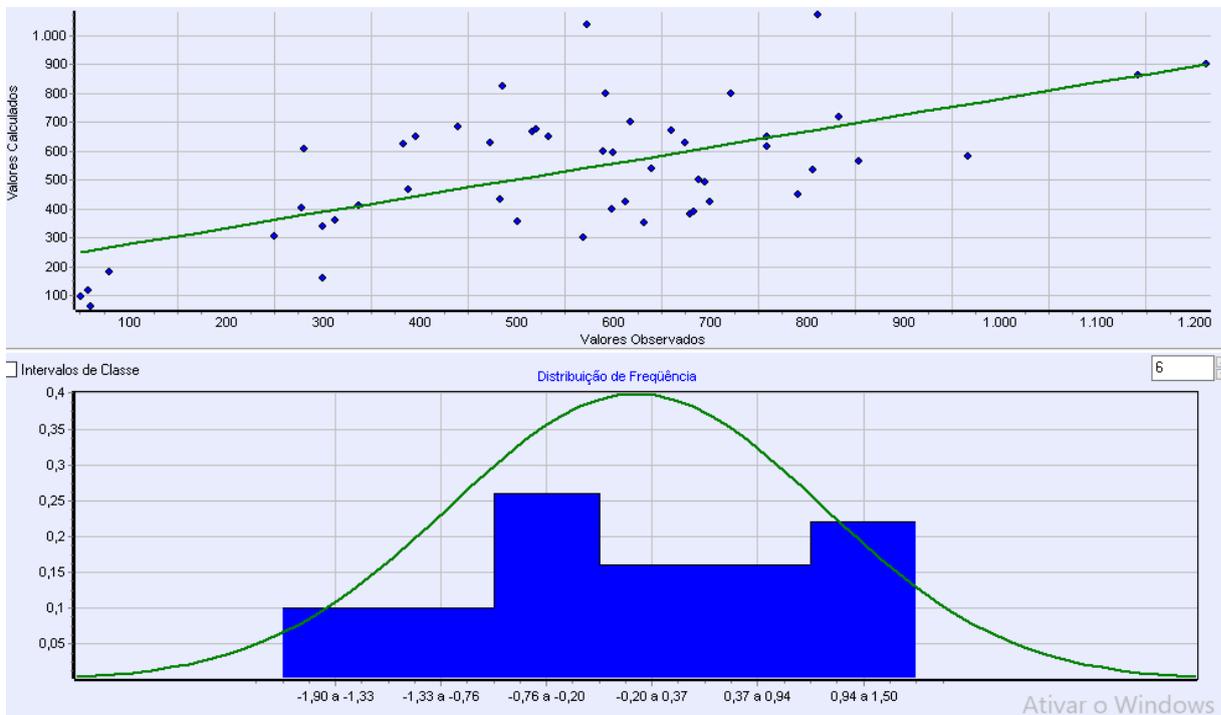
Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

ANEXO II – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - VENDA

CORRELAÇÕES



ADERÊNCIA

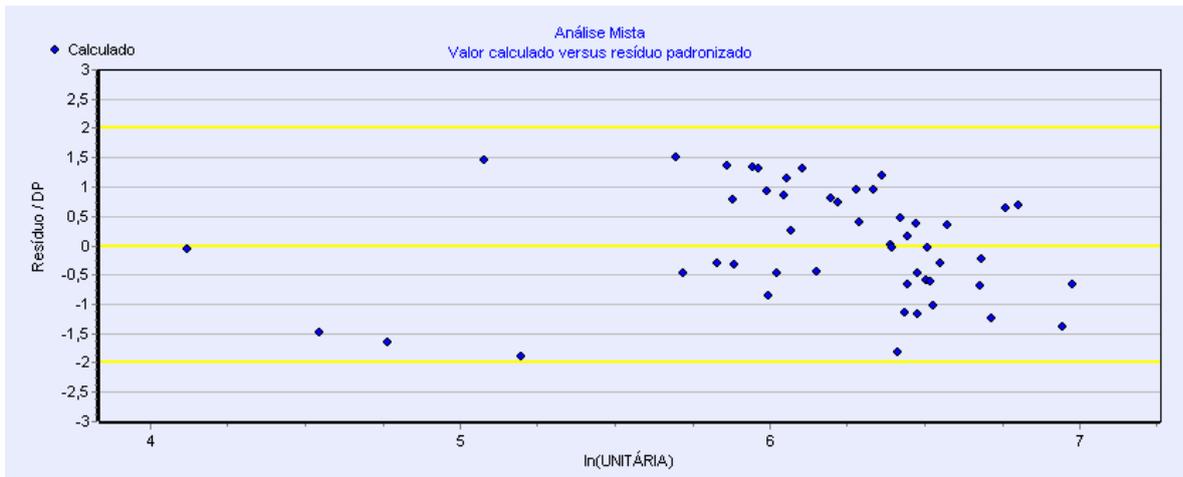




MORETTI

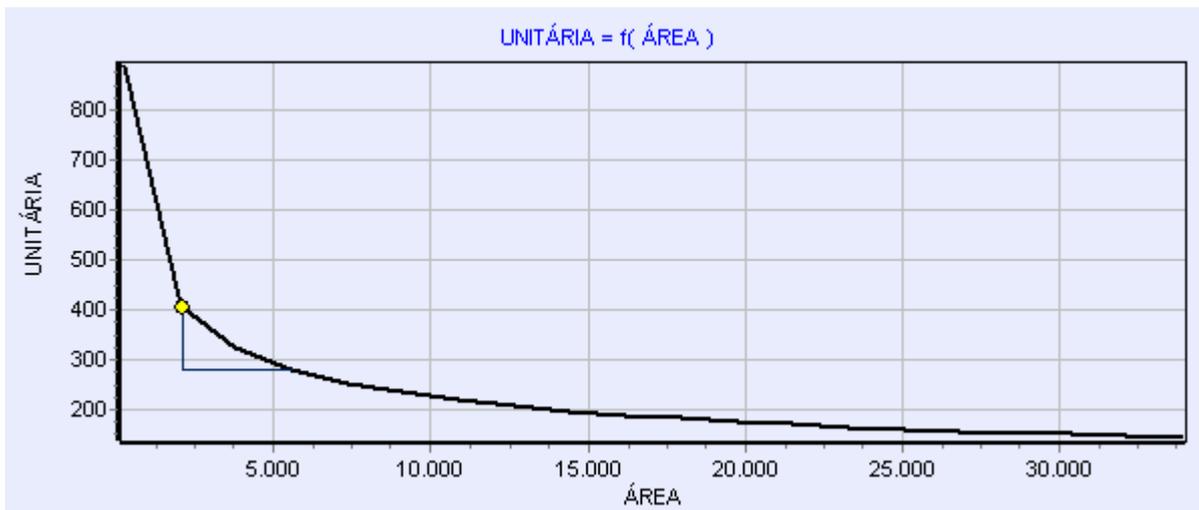
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

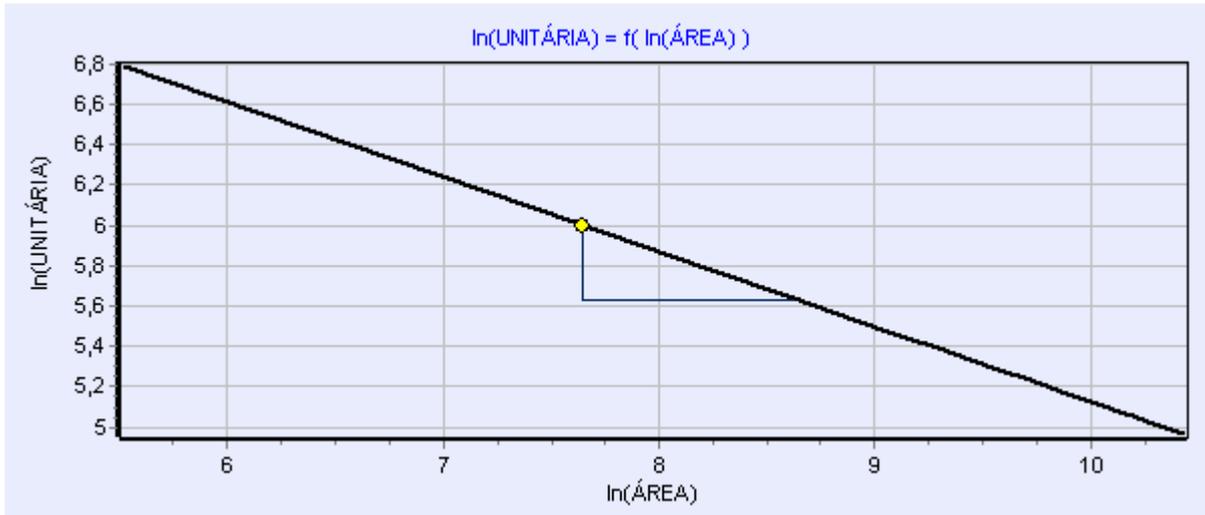




MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

LINEAR



ANEXO III - RELATÓRIO DO SOFTWARE TS-SISREG PARA VENDA

MODELO: MODELOO

Data: 11/11/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 56	Total	: 6
Utilizados	: 50	Utilizadas	: 6
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 44

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

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,81772	Total	: 24,53686
Determinação	: 0,66867	Residual	: 8,12979
Ajustado	: 0,63102	Desvio Padrão	: 0,42985

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 17,75964	D-Calculado	: 1,99644
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 5334,348330 * X_1^{-0,370619} * X_2^{0,368330} * 2,718^{(0,207804 * X_3)} * 2,718^{(-6,620977 * 1/X_4)} * 2,718^{(-0,076019 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

AMOSTRA

Média	: 557,57
Varição Total	: 3120810,52
Variância	: 62416,21
Desvio Padrão	: 249,83

MODELO

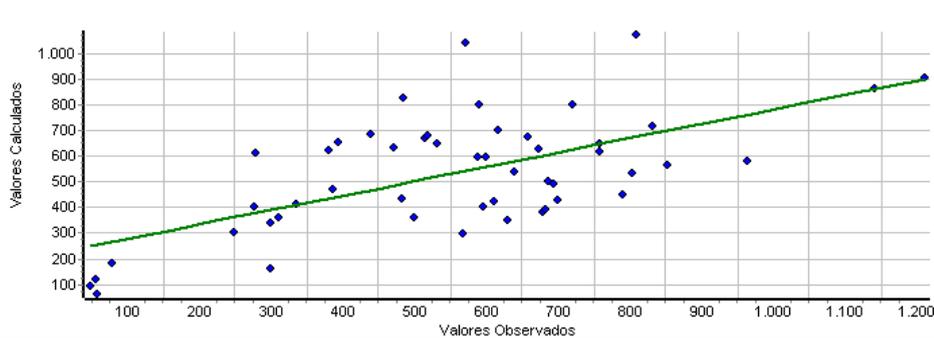
Coefic. Aderência	: 0,31627
Varição Residual	: 2133783,38
Variância	: 48495,08
Desvio Padrão	: 220,22



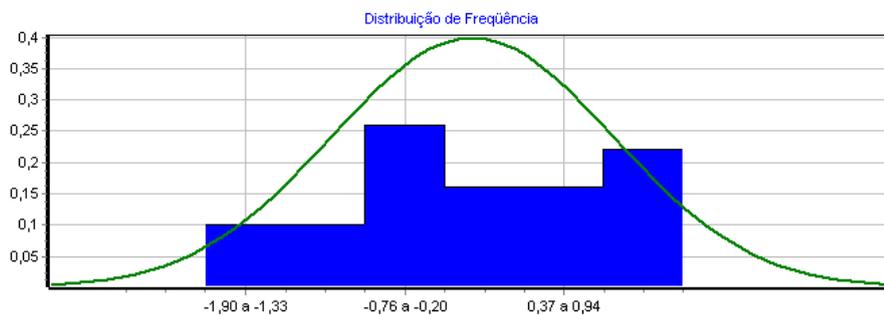
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

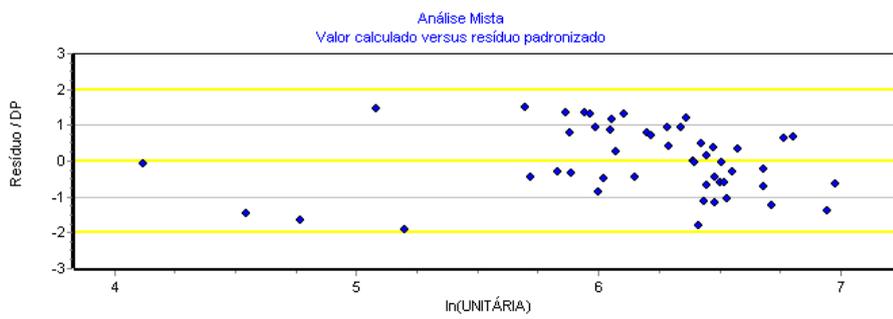
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



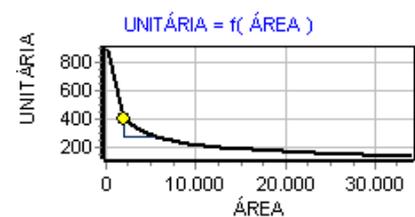
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 35670,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -30,80 % na estimativa



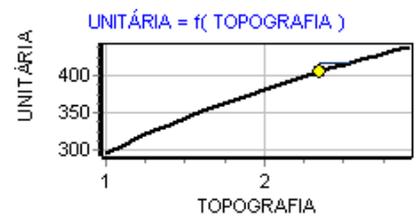


MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

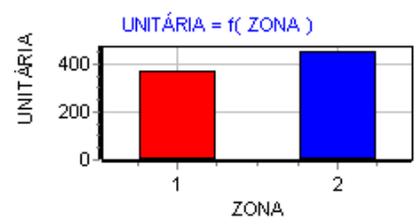
X₂ TOPOGRAFIA

3 - PLANO
2- ACLIVE E SEMI ONDULACOES
1 - DECLIVE E GRAVES ONDULACOES
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,07 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



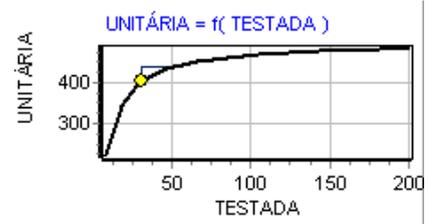
X₃ ZONA

1 - RESIDENCIAL
2 - COMERCIAL
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 23,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



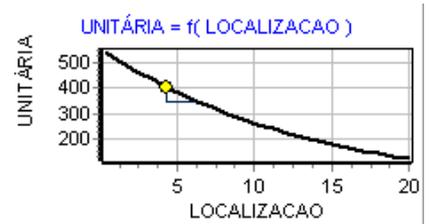
X₄ TESTADA

MEDIDA DE FRENTE EM METROS
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8,00 a 200,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,81 % na estimativa



X₅ LOCALIZACAO

DISTANCIA DO CENTRO EM KM
Tipo: Proxy
Amplitude: 0,45 a 20,00
Impacto esperado na dependente:
10% da amplitude na média: -13,80 % na estimativa



Y UNITÁRIA

Tipo: Dependente
Amplitude: 50,00 a 1212,12

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student <i>Calculado</i>	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63102)
X ₁ ÁREA	ln(x)	-3,58	0,0850958	0,53410
X ₂ TOPOGRAFIA	ln(x)	2,30	2,62	0,59579
X ₃ ZONA	x	1,37	17,82	0,62387
X ₄ TESTADA	1/x	-1,73	9,08	0,61471
X ₅ LOCALIZACAO	x	-3,57	0,0875576	0,53466

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

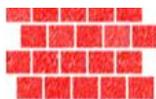
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	TOPOGRAFIA	ZONA	TESTADA	LOCALIZACAO	UNITÁRIA
X ₁	ln(x)		19	15	80	3	48
X ₂	ln(x)	-16		3	14	6	33
X ₃	x	27	12		20	29	20
X ₄	1/x	-86	14	-38		11	25
X ₅	x	43	-35	-31	-30		47
Y	ln(y)	-55	43	24	34	-71	

ANEXO IV – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR PARA VENDA

Tabela - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15%	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

9.2.1.1. Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- adoção da estimativa de tendência central.

Tabela - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I
Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Quanto a Precisão, o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU I

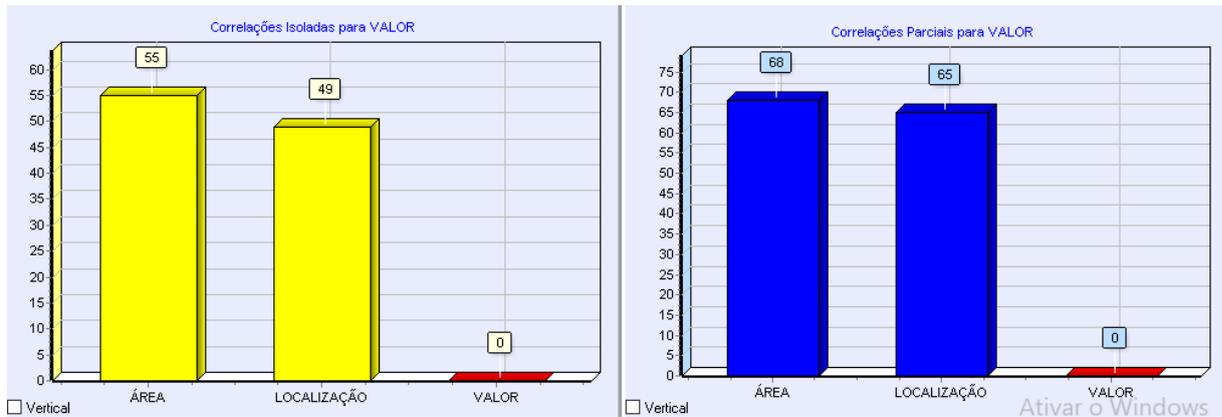
Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO

ANEXO V – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA VENDA

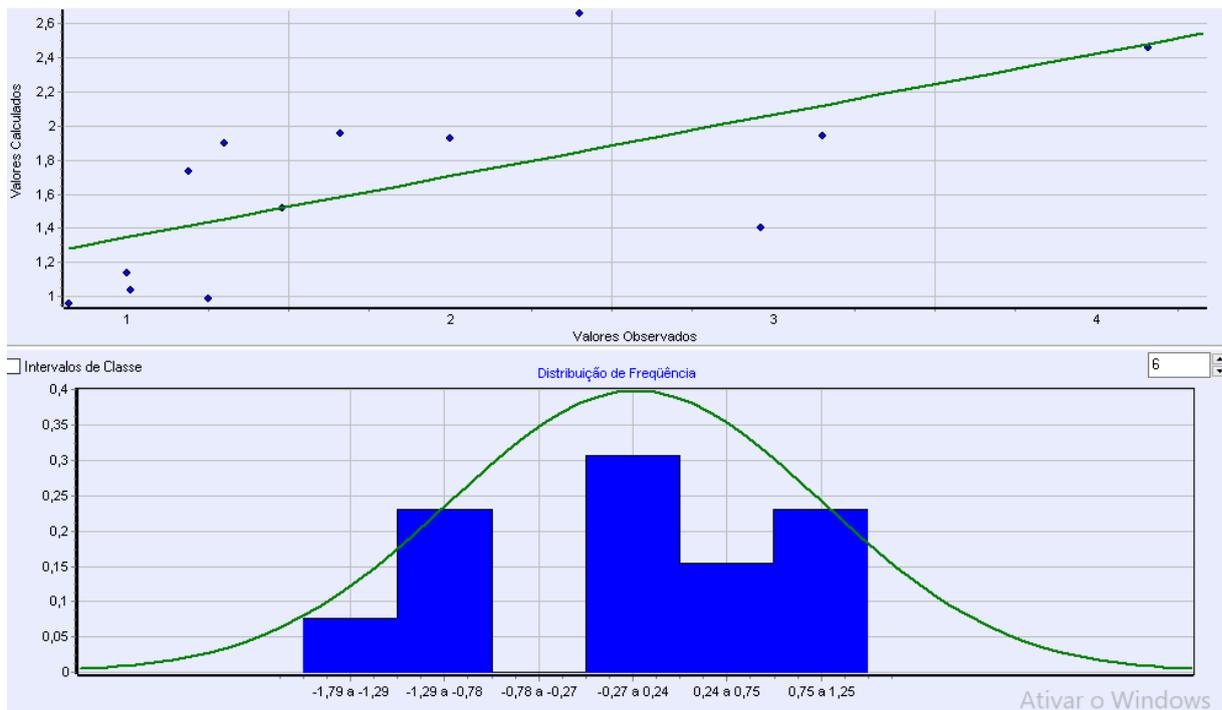
Dados	Endereço	Observação	ÁREA	TOPOGRA	ZONA	TESTADA	LOCALIZA	UNITÁRIA
1	RUA ANTONIO VICENTIN, 258, VILA	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	1.768,28	3,00	2,00	26,75	0,65	520,28
2	RUA GABRIEL DE LARA, 124, JD SILV	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	500,00	3,00	2,00	10,00	8,30	598,00
3	RUA NAPOLIS, RESIDENCIAL MONTE	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	2,00	1,00	12,00	6,70	700,00
4	RUA ANTONINA, RESIDENCIAL MON	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	325,00	1,00	1,00	10,50	6,60	569,23
5	RUA ESPANHA, Q01 L01 - CENTRO	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	305,45	3,00	2,00	14,90	1,00	572,92
6	RUA RIACHUELO, 302, JARDIM ALVC	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	275,00	3,00	1,00	11,00	1,90	618,18
7	RUA PIO XII, PARQUE SANTA HELEN	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	1,00	1,00	10,00	1,70	483,33
8	AVENIDA ANTONIO RAMINELLI, 399,	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	300,00	3,00	2,00	10,00	4,00	1.800,00
9	AVENIDA ANTONIO RAMINELLI, 182,	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	317,00	3,00	2,00	16,00	4,30	1.545,74
10	RUA STEFANO PARANZINI, JARDIM	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	531,50	2,00	2,00	18,11	3,50	395,48
11	AVENIDA JOSÉ BONIFÁCIO, VILA ATA	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	2.078,00	2,00	2,00	22,00	3,70	336,86
12	JARDIM VITÓRIA	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	772,00	2,00	2,00	20,00	2,60	673,57
13	RUA CURITIBA, 431, CENTRO	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	292,86	3,00	2,00	10,00	2,10	1.707,30
14	RUA DEFENDENTE MAZZEI, RECAN	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	5.000,00	3,00	1,00	25,00	10,00	80,00
15	RUA RIO GRANDE DO NORTE =, 281	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	370,09	3,00	2,00	18,00	0,65	810,62
16	RUA BOM SUCESSO, 63, VILA MESQ	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	351,76	2,00	1,00	10,00	0,75	852,85
17	RUA RIO PARANÁ, 174, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	302,99	2,00	2,00	15,00	5,30	759,10
18	RUA ESPANHA, 1236, CENTRO	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	350,00	2,00	2,00	14,00	1,00	485,71
19	RUA SEBASTIAO DOS SANTOS DE JI	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	405,00	3,00	1,00	13,50	3,00	382,72
20	RUA OCEANO PACIFICO, JARDIM BEI	IMOBILIÁRIA MÁTRIZ 43 32	252,00	3,00	1,00	12,00	3,60	515,87
21	RUA NORUEGA, CENTRO	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	1.921,00	3,00	2,00	75,00	1,60	832,89
22	RUA ESTADOS UNIDOS, 1586, CENT	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	490,00	3,00	2,00	12,00	0,75	591,84
23	RUA RIO PARANÁ, JARDIM DO CAFÉ	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	279,57	2,00	1,00	18,00	5,40	965,77
24	RUA RIO PARANÁ, 161, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	338,43	3,00	1,00	8,00	5,90	679,60
25	RUA ANNA GARCIA BANDEIRA, 307,	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	250,10	3,00	1,00	10,00	5,00	639,74
26	RUA ERMENEGILDO SABANI, 118, JA	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	500,00	1,00	1,00	12,00	3,80	300,00
27	RUA FAZENDA SAO MANOEL, JARDI	IMOBILIÁRIA CASAGRANDE	252,00	1,00	1,00	10,00	3,50	277,77
28	RUA NORUEGA, 594, CENTRO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	7.350,00	3,00	2,00	70,00	1,90	612,24
29	RODOVIA MELLO PEIXOTO, KM 165,	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	4.840,00	2,00	2,00	275,00	5,50	247,93
30	RUA PLANALTO, PARQUE RESIDENC	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	1.092,64	1,00	2,00	50,00	2,30	805,38
31	RUA PARÁ, 323, CENTRO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	561,00	3,00	2,00	16,50	0,45	1.212,12
32	AVENIDA JOSÉ BONIFÁCIO, 73 - VILA	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	521,00	3,00	2,00	16,00	1,20	1.141,81
33	RUA ADELINO BIANCHINI, 300, CHAC	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	897,14	3,00	1,00	13,87	6,60	501,59
34	RUA DO BRAZ, JARDIM MORUMBI	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	575,63	1,00	2,00	16,24	2,90	694,98
35	RUA DAS EMABIXADAS, 682, CAMBÉ	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	346,63	3,00	1,00	19,13	2,40	721,23
36	RUA RIACHUELO, JARDIM ALVORAD	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	275,00	2,00	1,00	11,00	2,00	589,09
37	RUA SANTOS, 487, VILA SALOMÉ	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	359,00	2,00	2,00	12,00	2,30	440,11
38	RUA DALTO, 1072, PARQUE ANA RO	IMOBILIÁRIA CONDOR 43 3	300,00	3,00	1,00	12,00	3,50	473,00
39	RUA ESTADOS UNIDOS, CENTRO	IMOBILIÁRIA RG 43 3174-00	600,00	3,00	2,00	10,00	1,00	533,33
40	AVENIDA ESPERANÇA, JARDIM DO C	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	4.432,00	3,00	1,00	85,00	4,30	631,76
41	RUA BELO HORIZONTE, 2102, CENT	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	1.500,00	1,00	2,00	18,00	5,50	866,67
42	RUA DEFENDENTE MAZZEI	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	6.000,00	1,00	1,00	45,00	11,00	58,00
43	RUA MIGUEL ADAIR, JARDIM CAFÉ 2	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	290,04	2,00	1,00	12,00	2,00	758,51
44	RUA MADRI, JARDIM ESPANHA	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	300,00	3,00	1,00	10,00	2,80	600,00
45	RUA RIACHUELO, JARDIM ALVORAD	IMOBILIÁRIA BACEN 43 988	250,00	3,00	1,00	10,00	2,10	660,00
46	RUA TAMOIOS, 290, JARDIM TUPI	IMOBILIÁRIA AXE 43 3254-3	250,00	3,00	1,00	10,00	3,40	280,00
47	RUA MARECHAL TEODORO DA FON	IMOBILIÁRIA MONACO 43	316,00	3,00	1,00	15,00	9,20	791,00
48	PARQUE RESIDENCIAL MANELA	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	35.670,00	2,00	2,00	200,00	5,80	300,00
49	PARQUE RESIDENCIAL MANELA	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	28.275,00	2,00	2,00	180,00	5,80	300,00
50	JARDIM DO CAFÉ	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	3.073,00	2,00	2,00	94,00	5,60	683,00
51	RUA 19 DE DEZEMBRO	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	4.797,00	2,00	2,00	100,00	6,70	250,00
52	JARDIM SANTO ANTONIO	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	1.805,00	2,00	1,00	26,00	0,60	388,00
53	RUA OCEANO PACIFICO, 1765	IMOBILIÁRIA C21 CLASS	276,00	3,00	1,00	12,00	6,90	688,00
54	ENTRADA DE CAMBÉ	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	4.797,00	3,00	2,00	135,00	6,70	313,00
55	RESIDENCIAL SANTA ANDREIA	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	5.000,00	1,00	1,00	50,00	15,00	50,00
56	RESIDENCIAL SANTA ANDREIA	IMOBILIÁRIA AURORA 43 3	6.000,00	1,00	1,00	60,00	20,00	60,00

ANEXO VI – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

CORRELAÇÕES



ADERÊNCIA

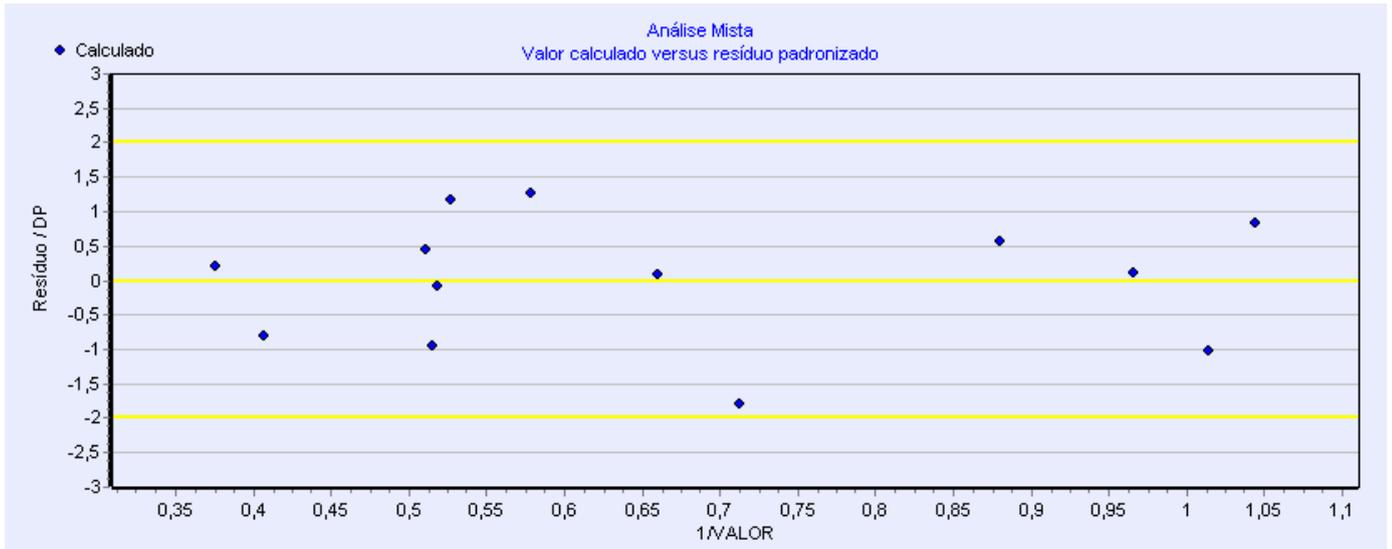




MORETTI

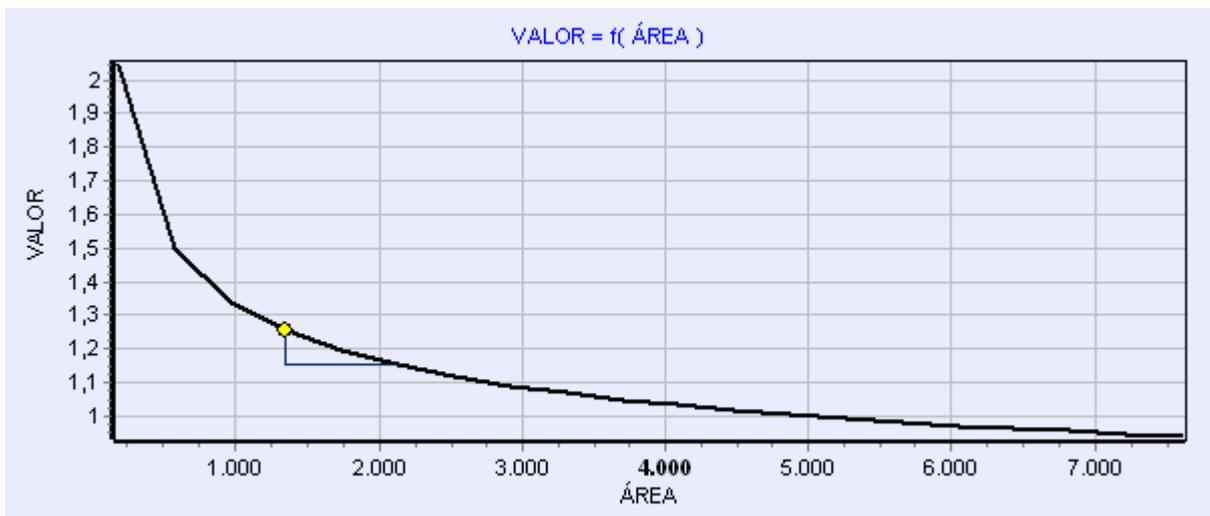
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

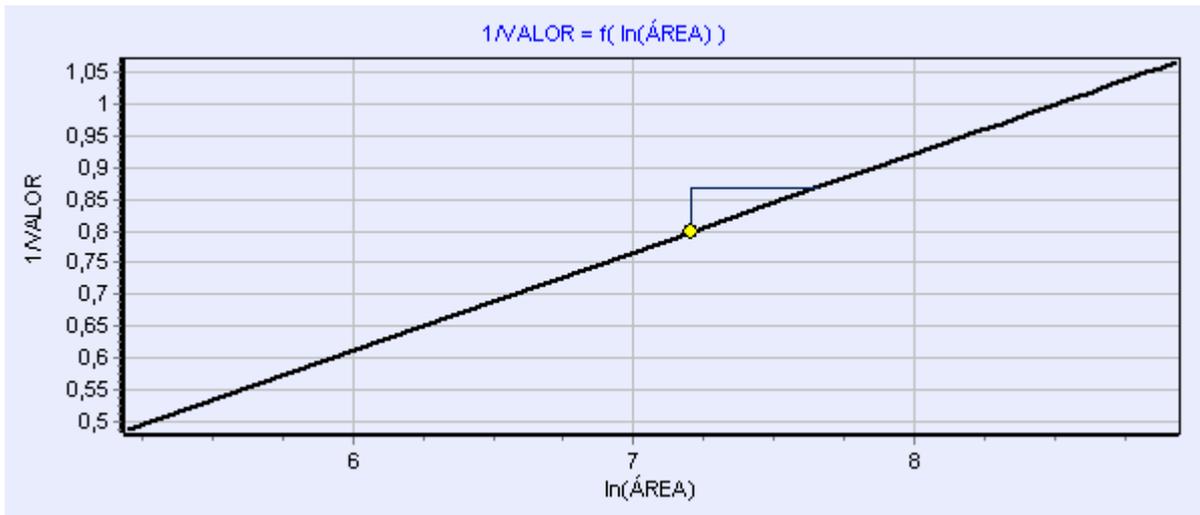




MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

LINEAR



ANEXO VII - RELATÓRIO DO SOFTWARE TS-SISREG PARA LOCAÇÃO

MODELO: MODELO0

Data: 23/11/2021

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 15
<i>Utilizados</i>	: 13
<i>Outlier</i>	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 3
<i>Utilizadas</i>	: 3
Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,77285
Determinação	: 0,59730
Ajustado	: 0,51676

VARIAÇÃO

Total	: 1,08595
Residual	: 0,43731
Desvio Padrão	: 0,20912

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 7,41629
Significância	: < 0,05000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,21801
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	69
-1,64 a +1,64		90	92
-1,96 a +1,96		95	100



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (-0,534376 + 0,153634 * \ln(X_1) + 0,047826 * X_2)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 1,88
Varição Total	: 12,33
Variância	: 0,94884
Desvio Padrão	: 0,974084

MODELO

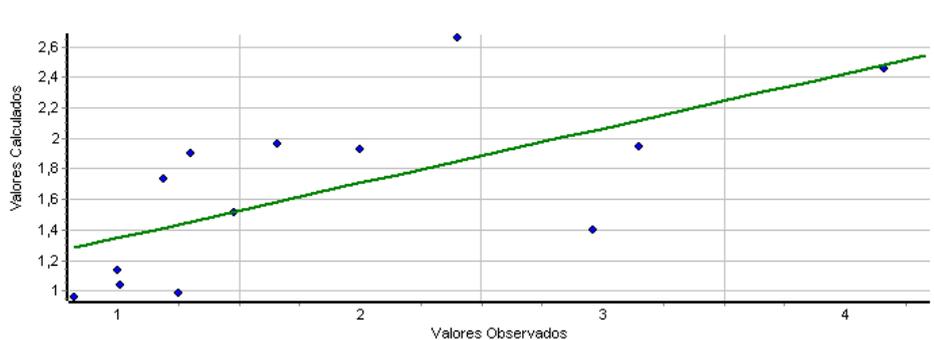
Coefic. Aderência	: 0,37531
Varição Residual	: 7,71
Variância	: 0,770555
Desvio Padrão	: 0,877813



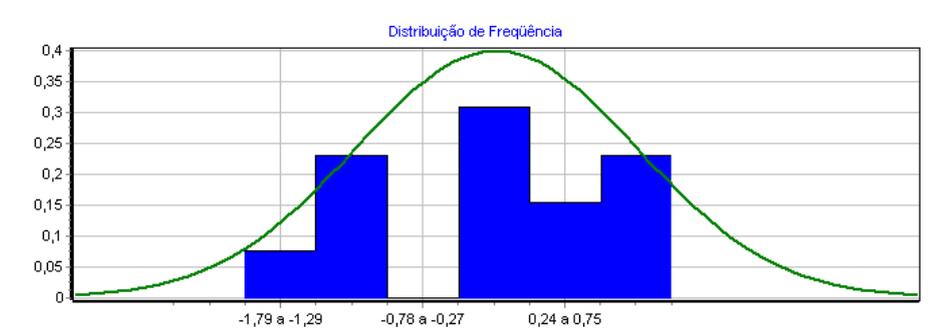
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

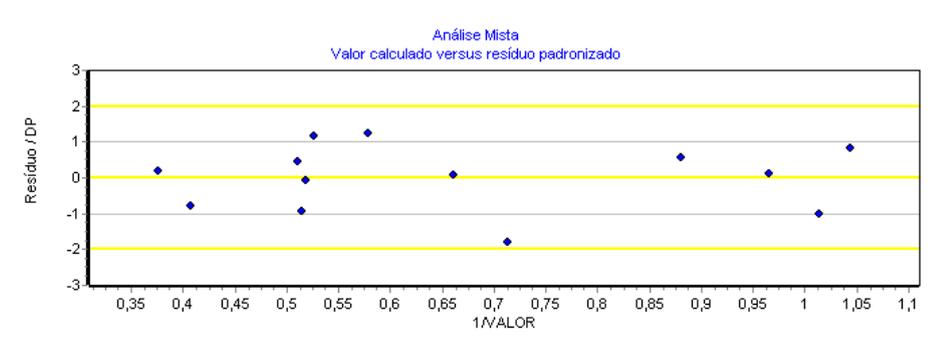
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





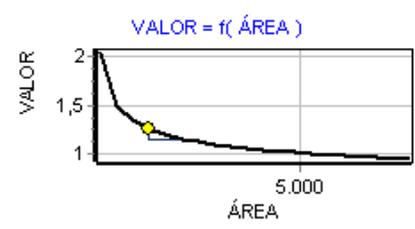
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

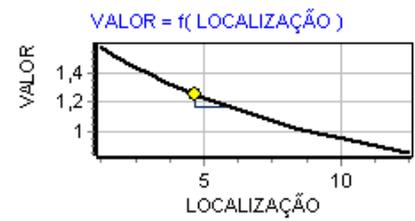
X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 180,00 a 8000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -8,10 % na estimativa



X₂ LOCALIZAÇÃO

DISTÂNCIA DE CENTRO DE CAMBÉ PR
Tipo: Proxy
Amplitude: 1,30 a 13,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,55 % na estimativa



Y VALOR

VALOR UNITÁRIO
Tipo: Dependente
Amplitude: 0,82 a 4,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,51676)
X ₁ ÁREA	ln(x)	2,96	1,43	0,17605
X ₂ LOCALIZAÇÃO	x	2,72	2,16	0,23621



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

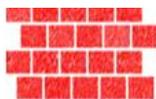
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	VALOR
X ₁	ln(x)		49	68
X ₂	x	-9		65
Y	1/y	55	49	

ANEXO VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR PARA LOCAÇÃO

Tabela - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15%	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

9.2.1.1. Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- e) apresentação do laudo na modalidade completa;
- f) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- g) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- h) adoção da estimativa de tendência central.

Tabela - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I
Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Quanto a Precisão, o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU I

Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

ANEXO IX – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA LOCAÇÃO

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	VALOR
1	RUA DA ESPERANÇA, 3210, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	472,51	5,20	1,48
2	RUA DA ESPERANÇA, DATA 26, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	200,00	5,00	2,00
3	RUA DA ESPERANÇA, 434, JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	150,00	4,80	2,00
4	RUA MOACIR SIMÕES, 299 - JARDIM	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	252,00	5,50	1,19
5	RUA NOSSA SENHORA DO ROCIO, 2	IMOBILIÁRIA MOSCONI 43 3254-2732	588,00	1,70	1,30
6	RODOVIA MELLO PEIXOTO, 4980, JA	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	4.580,00	2,50	1,00
7	RUA FREGUESIA DO O, 11, JARDIM	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	412,17	2,60	3,15
8	RUA ALVELINO JOSÉ DA SILVA, PAR	IMOBILIÁRIA MATRIZ 43 3254-3875	1.198,00	8,60	1,01
9	RUA SANTA INES, 31, JARDIM SANT	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43 3254-4348	180,00	3,00	4,16
10	RUA ESTADOS UNIDOS, 2156 CENTR	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43 3254-4348	250,00	1,30	2,40
11	RUA DINAMARCA, 1585, CENTRO	IMOBILIÁRIA AXÉ 43 3254-3009	600,00	1,30	1,66
12	JARDIM SILVINO	DREAM CASA	450,00	10,30	4,44
13	JARDIM ECOVILLE I	PERFEITO EMPREENDIMENTOS	270,00	8,10	2,96
14	JARDIM SANATA ADELAIDE	LONDRINA CRED IMOVEIS	8.000,00	3,50	1,25
15	JARDIM SILVINO	OLX DENILSON 43 99663-8511	506,00	13,00	0,82

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Cambé - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
 Avenida Brasil, 191 - Fone: 54-3023

Waldemir Guandalini Gomes

TITULAR

Neuza Romaniolo
 OFICIAL MAIOR

Renato Disparo Gomes
 EMPREGADO JURAMENTADO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

28

MATRÍCULA N.º 10.093.-

DATA:- 17 de Janeiro de 1.985.-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Chácara de terras sob o n.º 16 (dezesseis), da quadra n.º 02 (dois), -- com a área de 5.004,24 (cinco mil, quatro vírgula vinte e quatro) metros quadrados, situada no RECANTO SANTA ANDRÉA, subdivisão dos lotes n.ºs. 58 e 59, da Gleba Cambé, neste Município e Comarca de Cambé, e - se acha dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Inicia-se num marco de madeira de lei cravado na rua n.º 01, seguindo-se confrontando com a chácara n.º 15, no rumo NW. 49º 33' 50" SE. com 119,34 metros; daí segue-se confrontando com a faixa de domínio da CESP S/A. no rumo NE. 46º 53' 07" SW. com 43,07 metros; daí segue-se confrontando com a P.M.C. lotes n.ºs n.ºs. 58 e 59, no rumo SE. 49º 33' 50" NW. com 114,50 metros; daí segue-se confrontando com a referida rua n.º 01, no rumo - SW. 40º 26' 09" NE. com 42,80 metros, até encontrar o ponto de partida".

PROPRIETÁRIA:- LOTEADORA RECANTO SANTA ANDRÉA LTDA., firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CUC/MP. sob o n.º 78.017.449/0001-50.----

REGISTRO ANTERIOR:- n.º 05, da matrícula 3.928 deste mesmo Ofício de Imóveis.- Dou fé. *Neuza Romaniolo* Oficial Substituta.--

R- 1/10.093.- Doação

DATA:- 17 de Janeiro de 1.985.-

Pela escritura pública de Doação, lavrada nas notas do Tabelionato Taques, desta cidade, no livro n.º 158, fls. 172/173v.º, no dia 1.º de Dezembro de 1.983, a LOTEADORA RECANTO SANTA ANDRÉA LTDA., qualificada e identificada na matrícula supra, no ato representada por seus sócios proprietários, Odorício Onofre e sua mulher, Luiza Dalla Pria Onofre, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF. sob o n.º 115.453.489-87, ele portador da -- Cart. Ident. RG. n.º 235.117-PR, ela portadora do Título eleitoral n.º-- 1.426, expedido pela 78a. Zona-PR, doou o imóvel constante da matrícula acima, estimado em Cr. \$ 1.000.000 (um milhão de cruzeiros), ao MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CUC/MP. sob o n.º 75.732.057/0001-84, no ato representado por seu Prefeito Municipal, Dr. Luiz Carlos Jorge Baulny, brasileiro, casado, economista e professor, portador da Cart. Ident. - RG. n.º 833.323-PR, inscrito no CPF. sob o n.º 008.682.607-97, residente e domiciliado nesta cidade.- **CONDICÕES:-** As da escritura.- **CBS:** A presente doação está isenta do imposto de transmissão inter-vivos, -- nos termos do que dispõe o artigo 19 da Constituição Federal.- **Bol. tin de distribuição n.º 1.327/84**, expedido pelo Distribuidor Público desta cidade, no dia 17-12-84.- Dou fé. *Neuza Romaniolo* Oficial Substituta.- Deste: A Serventia: Cr. \$ 59.054.- ao CPC: Cr. \$.. 3.100.- Ao Fundo Penitenciário: Cr. \$ 12.423.-----hf

R- 2/10.093.- Dação em Pagamento.-

DATA:- 09 de março de 2.005.-

Pela escritura pública de Dação de Imóvel em Pagamento, com Quitação de Débitos Previdenciários, lavrada nas notas do Tabelionato Taques, desta cidade, no livro n.º 302, fls. 101/104, no dia 25 de fevereiro do ano em curso, firmada pela outorgante dadora, MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, no ato representada pelo prefeito municipal, Adeli-

SEGUIE NO VERSO

10.093

ZPP - LEGISLAÇÃO APROVAÇÃO LOTEAMENTO

241001/198A

no Margonar, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.RG. nº 804.256-PR, inscrito no CPF. sob o nº 163.284.939-91, residente e domiciliado nesta cidade autorizado pela Lei Municipal nº 1.935, de 30-12-2004, transmitiu definitivamente por dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), ao outorgado, **REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - RPPS**, pessoa jurídica de direito especial, inscrito no CNPJ sob o nº 04.149.952/0001-22, neste ato representado pelo presidente do conselho municipal de previdência, Fabio Luis Cibinello, brasileiro, casado, funcionário municipal, portador da CI.RG. nº 4.190.609-0-PR, inscrito no CPF. sob o nº 572.930.159-68, residente e domiciliado a Rua Pedro Bertan, 504 - nesta cidade:- **ANOTAÇÕES:-** O município reconhece como correto, respeitada a ressalva prevista no § do art. 1º da Lei nº 1935/2004, o valor de R\$ 3.093.000,00 (tres milhões e noventa e tres mil reais), como sendo o montante dos débitos relativos à sua Contribuição Previdenciária de que trata o inciso I do art. 12 da Lei nº 1528/2001, até a competência de novembro de 2.004, conforme demonstrativo dos débitos previdenciários elaborados pelo departamento de contabilidade de ambas as partes, ratificado pelo município e pelo RPPS.- **OBS:** Imposto de transmissão inter-vivos, sobre o valor de R\$ 25.000,00(isento conforme Lei Municipal), pela guia nº 182/05, na PMC, no dia 25-02-05.- Certidão Negativa nº 415--05, expedida pela PMC, no dia 25-02-05.- Certidão Positiva de Débito com efeito de negativa nº 040072004-14022060, expedida pelo INSS, no dia 27-12-04.- Inscrição Municipal: 10.68.241.0043.001.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 452,76.- Dou fé.- Helefa Fadel Registradora.-
PROTOCOLO Nº 151.381 .-----

Av.- 3. Protocolo n.º 197.017 de 06/05/2015. Alteração Social.-
DATA:- 22 de maio de 2015.-

Conforme requerimento firmado pela proprietária, no dia 22 de abril de 2015, representada pelo presidente Aldecir Cairrão, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da CI.RG. nº 1.932.831-PR, inscrito no CPF. nº 324.299.759-04, residente e domiciliado nesta cidade, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para constar a alteração do nome da proprietária, **REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - RPPS**, CNPJ/MF n.º 04.149.952/0001-22, para **AUTARQUIA MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - CAMBÉ PREVIDÊNCIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF n.º 20.237.599/0001-99, com sede a Rua Portugal, 58, nesta cidade, conforme Lei Municipal nº 2.647 de 06 de março de 2014, publicada no Jornal Oficial do Município, sob o nº 229, em 09-03-2014.- **OBS:-** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal, no dia 09-03-15.- FUNREJUS - R\$ 13,15.- Selo - R\$ 4,00.- D/315,00 VRC ou R\$ 52,60.- Dou fé.- Helefa Fadel Oficiala Designada.-

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
x1Td0.D4d8N.4qWRD
Controle:
LuK11.9C0s
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR.
Certifico nos termos do § 1º do art 19 da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/06/1975 e art. 582 do CNCGJPR, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel da matrícula nº 10.093. O referido é verdade e dou fé.
Cambé, 28 de maio de 2015.

Marli C. Pizaia Andrade
Registradora Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS
HELENA DONIZETE FADEL
Oficiala Designada
MARLI C. PIZAIA ANDRADE
Registradora Substituta
CÍNTIA CLEMENTIN MENDES
ALESSA GRAZIELLE ANTUNES
Registradoras Autorizadas
CAMBÉ - PARANÁ

SEQUE



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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720215922585

1. Responsável Técnico

YASMIM ISABELLA MORETTI

Título profissional:
ENGENHEIRA CIVIL

Empresa Contratada: **YASMIM ISABELLA MORETTI - SERVICOS DE ENGENHARIA**

RNP: **1717394507**

Registro: **PR-169168/D**

Registro: **70535**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AUTARQUIA MUNICIPAL DE PREVIDENCIA SOCIAL DOS
SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICIPIO DE CAMBE - CAMBE
PREVIDENCIA**

CNPJ: **20.237.599/0001-99**

R PORTUGAL, 58
CENTRO - CAMBE/PR 86181-310

Contrato: **003/2021**

Celebrado em: **20/09/2021**

Valor: **R\$ 8.100,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira**

3. Dados da Obra/Serviço

R PORTUGAL, 58
CENTRO - CAMBE/PR 86181-310

Data de Início: **01/11/2021**

Previsão de término: **26/11/2021**

Coordenadas Geográficas: **-23,277022 x -51,288766**

3. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo] *de imóveis*

Quantidade

Unidade

40,00

SERV

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

4. Observações

Avaliação de 40 (quarenta) imóveis distintos em Cambé/PR - matrículas descritas no contrato nº 003/2021 fl 02

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

, de _____ de _____

data

**YASMIM ISABELLA
MORETTI:1029429
7901**

Assinado de forma digital por
YASMIM ISABELLA
MORETTI:10294297901
Dados: 2021.11.23 14:34:19
-03'00'

YASMIM ISABELLA MORETTI - CPF: 102.942.979-01

7. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: **R\$ 155,38**

Registrada em : **23/11/2021**

Valor Pago: **R\$ 155,38**

Nosso número: **2410101720215922585**



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

