

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULA Nº 1.482 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cambé-PR

Próximo à São Salvador, próximo ao nº 302,
Gleba Cambé
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 Próximo à São Salvador, próximo ao nº 302

Data de Terras sob nº 2

Bairro: Gleba Cambé

Cidade: Cambé – Paraná - Brasil

Área total: 2,5 alqueires paulistas

Matrícula do imóvel: nº 1.482, 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 II.

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 pelos lotes lindeiros, aparentemente sem manutenção da camada vegetativa.

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\$ 1.981.980,00 (Um milhão, novecentos e oitenta e um mil, novecentos e oitenta reais);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 2.972.970,00 (Dois milhões, novecentos e setenta e dois mil, novecentos e setenta reais);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 2.477.475,00 (Dois milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

O valor arbitrado para o imóvel para fins de venda é de R\$ 2.970.000,00 (Dois milhões, novecentos e setenta reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 27.651,76 (Vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta e um mil, setenta e seis centavos);
- **Valor máximo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 44.162,64 (Quarenta e quatro mil, cento e sessenta e dois reais, sessenta e quatro centavos);
- **Valor médio de locação** avaliado para o imóvel: R\$ 33.880,00 (Trinta e três mil, oitocentos e oitenta e oito reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 40%

O valor arbitrado para o imóvel para fins de locação é de R\$ 16.500,00 (Dez mil e quinhentos reais).

Cambé, 03 de Dezembro 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 Gleba Cambé, próximo à Rua São Salvador, nº302, Data de Terras sob nº 2, 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 1.482.

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 próximo à Rua São Salvador, nº 302, Data de Terras sob nº 2 - 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 Gleba Patrimônio Cambé é um bairro localizado na zona não Central de Cambé, isto é, região perimetral. Sendo considerado uma das regiões mediamente valorizadas da cidade.

O bairro possui principalmente imóveis industriais, possui infraestrutura completa e outros melhoramentos, tais como:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;

- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Rede de esgoto;
- Farmácia;
- Mercados;
- Colégios;
- Transporte coletivo;
- Pavimentação Asfáltica;
- Rede de águas Pluviais, dentre outros.

3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

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



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



Entorno, Google imagens (2021).



Entorno, Google imagens (2021).

3.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se parcialmente ocupado atualmente, sem benfeitorias construtivas, vago para construção, sem divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente sem manutenção da camada vegetativa.

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

Transcrição 1.482 (REGISTRO DE IMOVEIS - 1º OFICIO COMARCA DE CAMBÉ PR):

“...Lote de terras sob nº 2 (dois), com uma área de 2,50 (dois e meio) alqueires paulistas...”



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, próximo a pontos comerciais e residenciais.

Assim, conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliado, pode-se concluir que ele está situado numa área em consolidada, porém ainda em expansão e mediantemente valorizada, onde se observa em suas proximidades imóveis com características industriais, por fim trata-se de um imóvel com média liquidez para fins de venda e baixa liquidez para fins de locação.



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

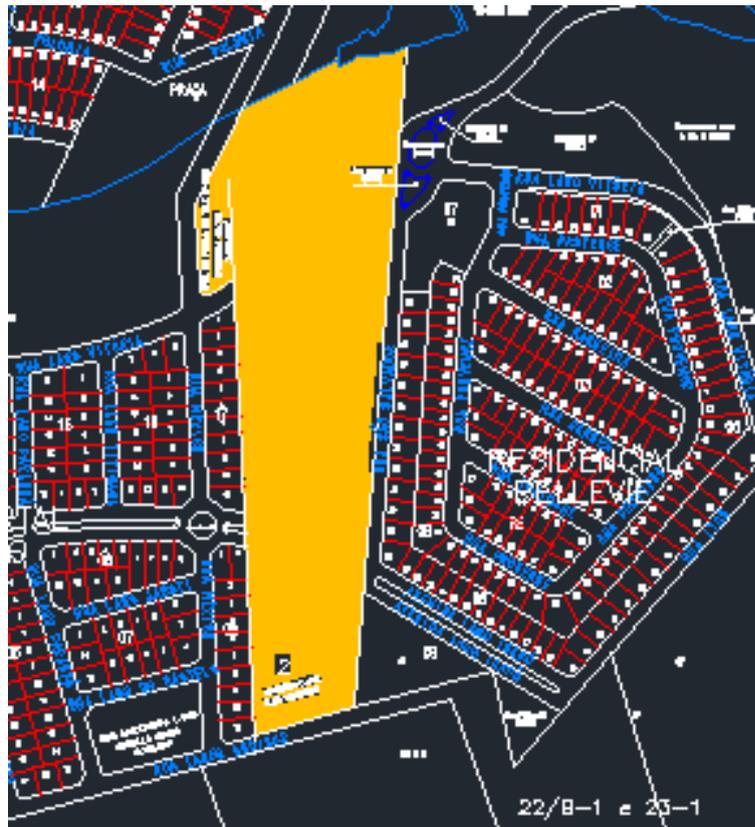
5. ASPECTOS INTRÍSECOS

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	60.500,00 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Acentuadas Ondulações
ZONEAMENTO	ZR
TESTADA	103,00 m
LOCALIZAÇÃO	dist. 15 km do centro

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um terreno/lote de terras, conforme mapa de implantação:



Mapa Básico de Cambé PR (2021) .

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 aclave	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 / VISÃO TÉCNICA

O imóvel encontra-se inserido no zoneamento denominado ZR, isto é, caracteriza-se por zona destinada predominantemente residencial, Multifamiliar de média densidade populacional, destinada a abrigar edificações de até 5 (cinco) pavimentos de altura;* confirmar informação na Prefeitura de Cambé/PR.

Destina-se também a abrigar uso residencial de média densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações horizontais e/ou verticais com limite de altura, 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.

Desta forma a título meramente sugestivo a empresa de engenharia contratada indica como potencial construtivo para o imóvel a execução de um loteamento residencial, de terrenos de 250 a 300 m².

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	60.500,00 m ²
TOPOGRAFIA	1 – Ondulações acentuadas
ZONEAMENTO	ZR
TESTADA	103,00 m
LOCALIZAÇÃO	Dist. 15 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\$ 1.981.980,00

Valor [*total*] médio: R\$ 2.477.475,00

Valor [*total*] máximo: R\$ 2.972.970,00

*Adotado o valor máximo devido ao alto potencial da região para inserção de loteamento residencial.

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	60.500,00 m ²
LOCALIZAÇÃO	Dist. 15 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\$ 27.651,76

Valor [*total*] médio: R\$ 33.880,00

Valor [*total*] máximo: R\$ 44.162,64

*Fator comercialização de 40%, 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 baixa procura para esse produto no mercado imobiliário.



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

25 de nov. de 2021 11:41:58
Rua São Salvador, 1065
Cambé PR
86192-020
Brasil



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\$ 1.981.980,00 (Um milhão, novecentos e oitenta e um mil, novecentos e oitenta reais);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 2.972.970,00 (Dois milhões, novecentos e setenta e dois mil, novecentos e setenta reais);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 2.477.475,00 (Dois milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, quatrocentos e setenta e cinco reais).

valor arbitrado para o imóvel para fins de venda é de R\$ 2.970.000,00 (Dois milhões, novecentos e setenta reais).

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 27.651,76 (Vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta e um mil, setenta e seis centavos);
- **Valor máximo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 44.162,64 (Quarenta e quatro mil, cento e sessenta e dois reais, sessenta e quatro centavos);
- **Valor médio de locação** avaliado para o imóvel: R\$ 33.880,00 (Trinta e três mil, oitocentos e oitenta e oito reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 40%

O valor arbitrado para o imóvel para fins de locação é de R\$ 16.500,00 (Dez mil e quinhentos reais).

13. ENCERRAMENTO

O presente LAUDO PERICIAL é composto por 44 (Quarenta e Quatro) laudas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Londrina, 02 de Dezembro de 2021.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

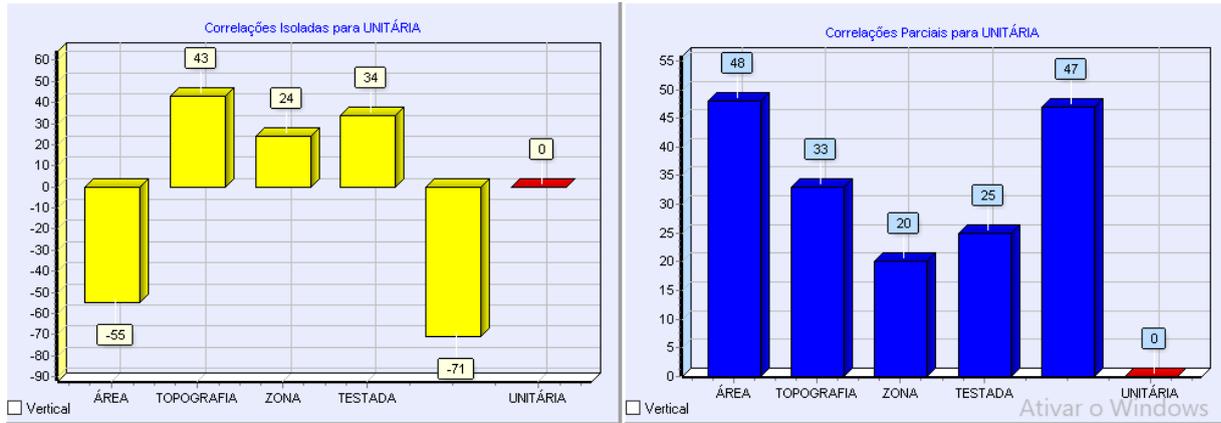
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e pericias na construção

MORETTI ENGENHARIA

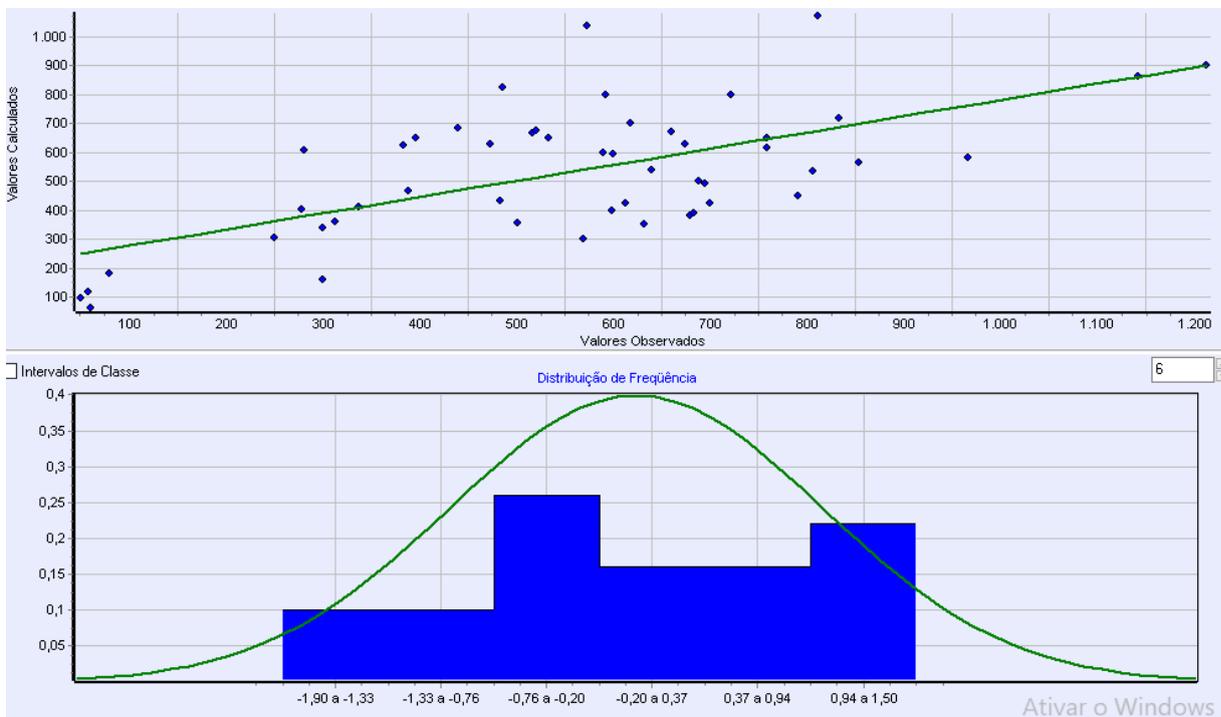
Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

ANEXO II – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - VENDA

CORRELAÇÕES



ADERÊNCIA

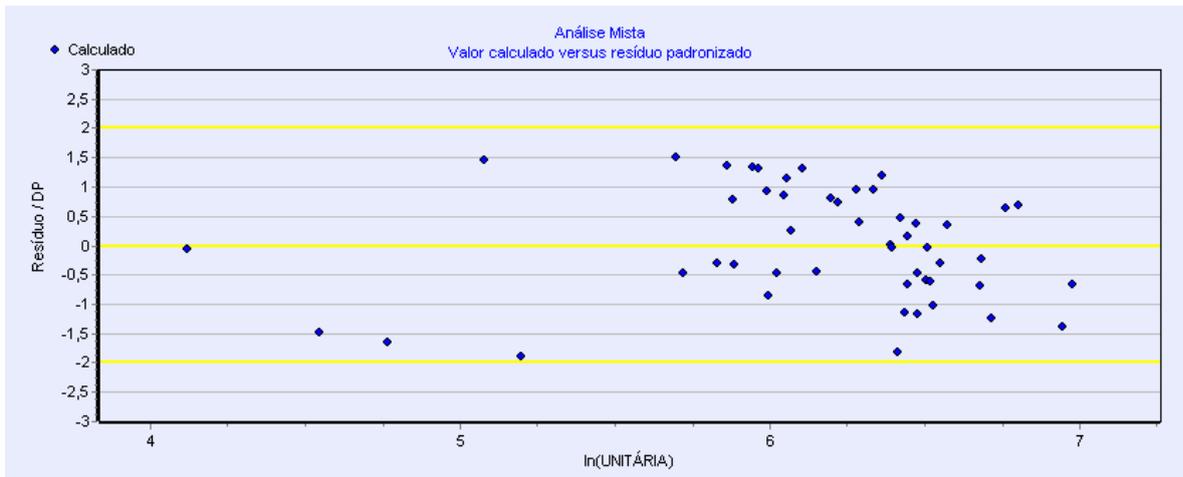




MORETTI

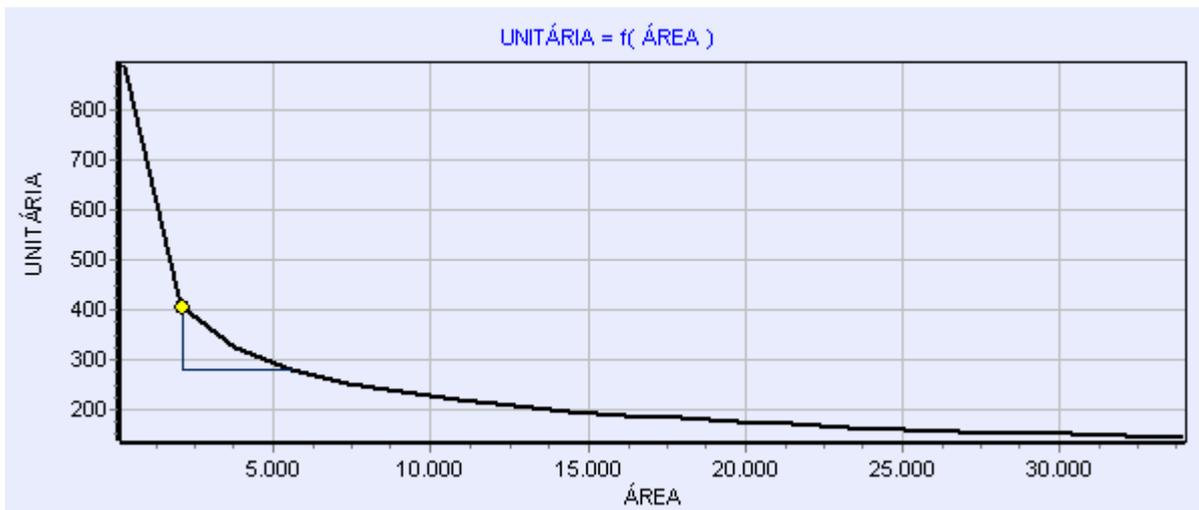
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

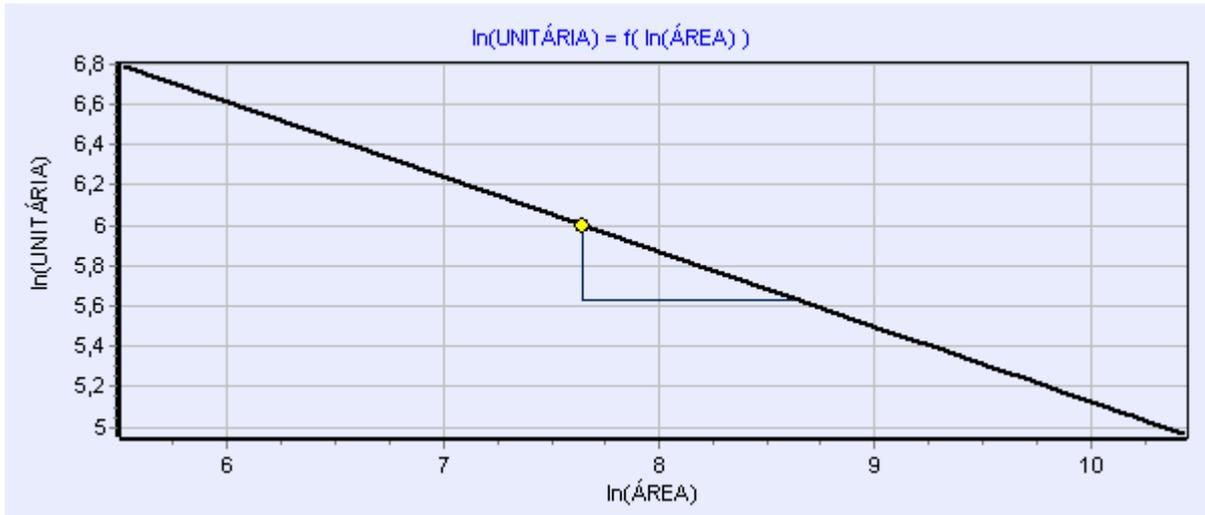




MORETTI

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

Total da Amostra	: 56
Utilizados	: 50
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 44

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,81772
Determinação	: 0,66867
Ajustado	: 0,63102

VARIAÇÃO

Total	: 24,53686
Residual	: 8,12979
Desvio Padrão	: 0,42985

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 17,75964
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,99644
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)

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



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

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

MODELO

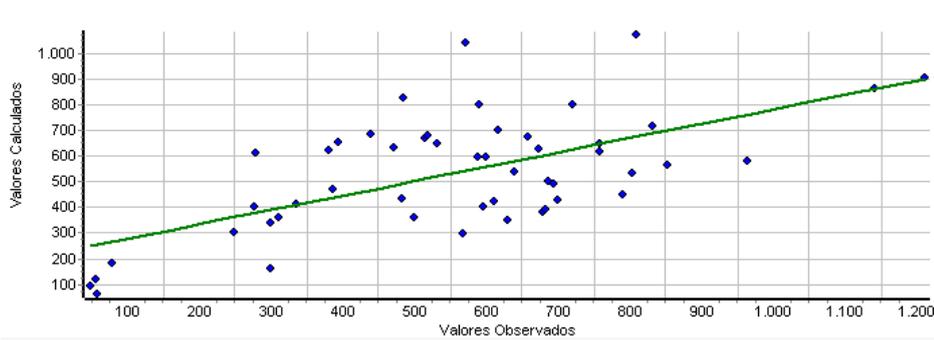
Coefic. Aderência	: 0,31627
Variação Residual	: 2133783,38
Variância	: 48495,08
Desvio Padrão	: 220,22



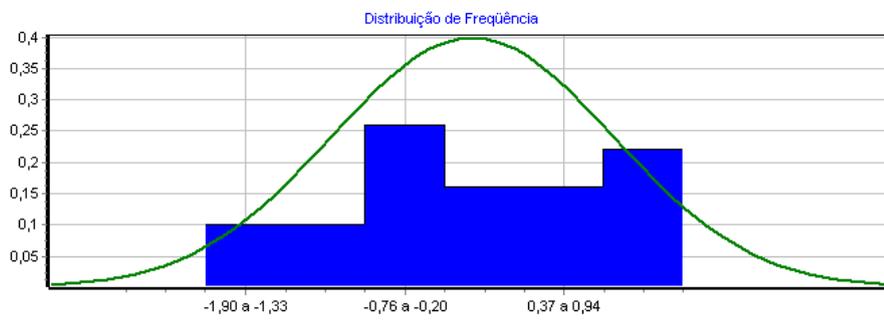
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

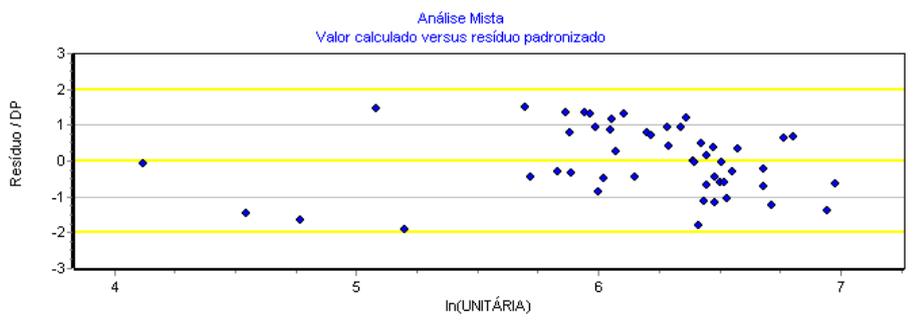
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



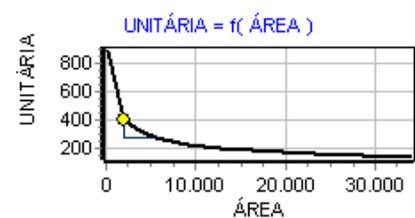
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



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



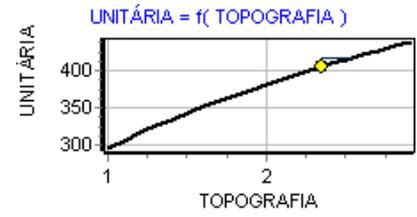


MORETTI

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.



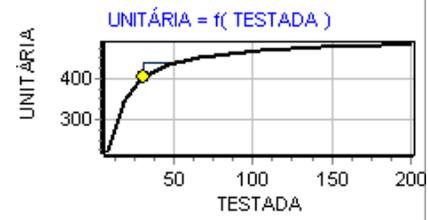
X₃ ZONA

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.



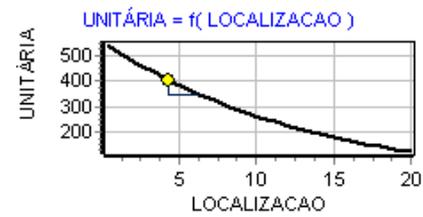
X₄ TESTADA

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)

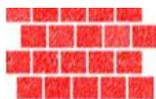
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

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

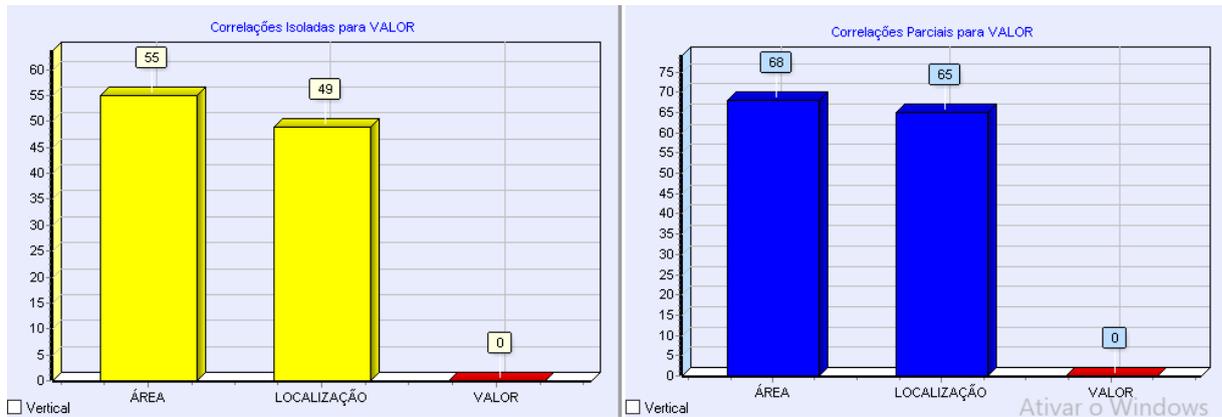
Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO

ANEXO V – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA VENDA

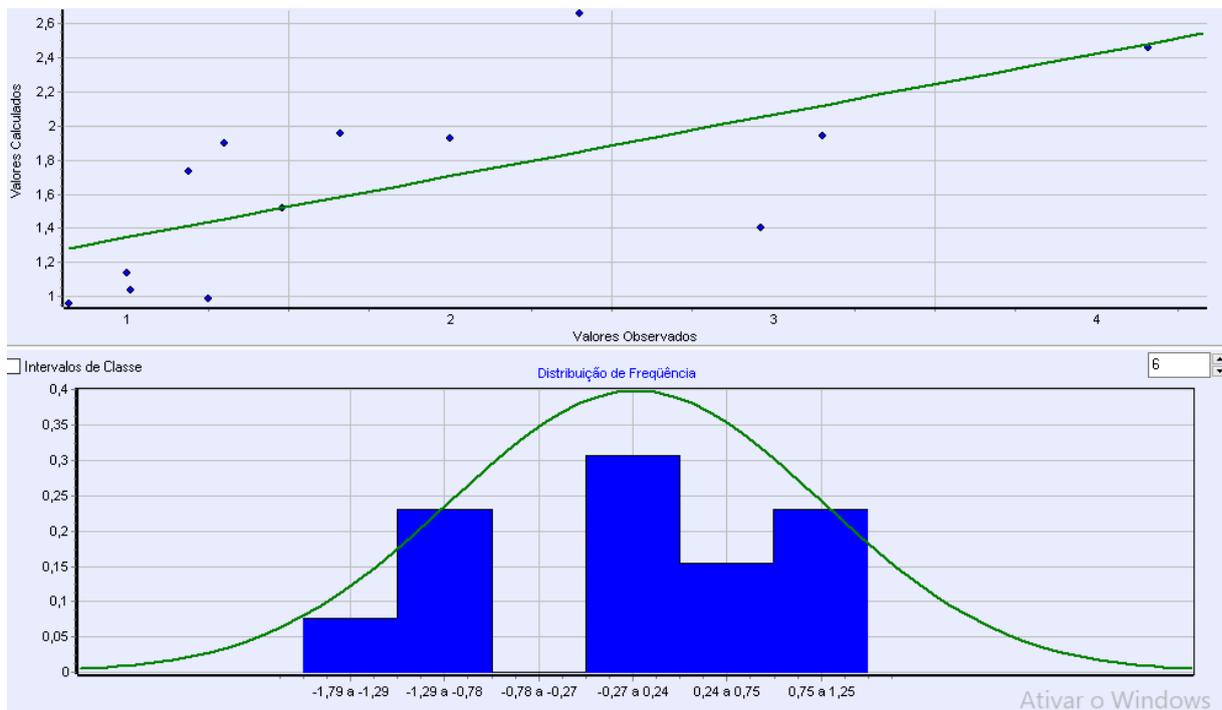
Dados	Endereço	Observação	ÁREA	TOPOGRA	ZONA	TESTADA	LOCALIZA	UNITÁRIA
1	RUA ANTONIO VICENTIN, 258, VILA	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	1.768,28	3,00	2,00	26,75	0,65	520,28
2	RUA GABRIEL DE LARA, 124, JD SILV	IMOBILIÁRIA CENTRAL 43	500,00	3,00	2,00	10,00	8,30	598,00
3	RUA NAPOLIS, RESIDENCIAL MONTE	IMOBILIÁRIA 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

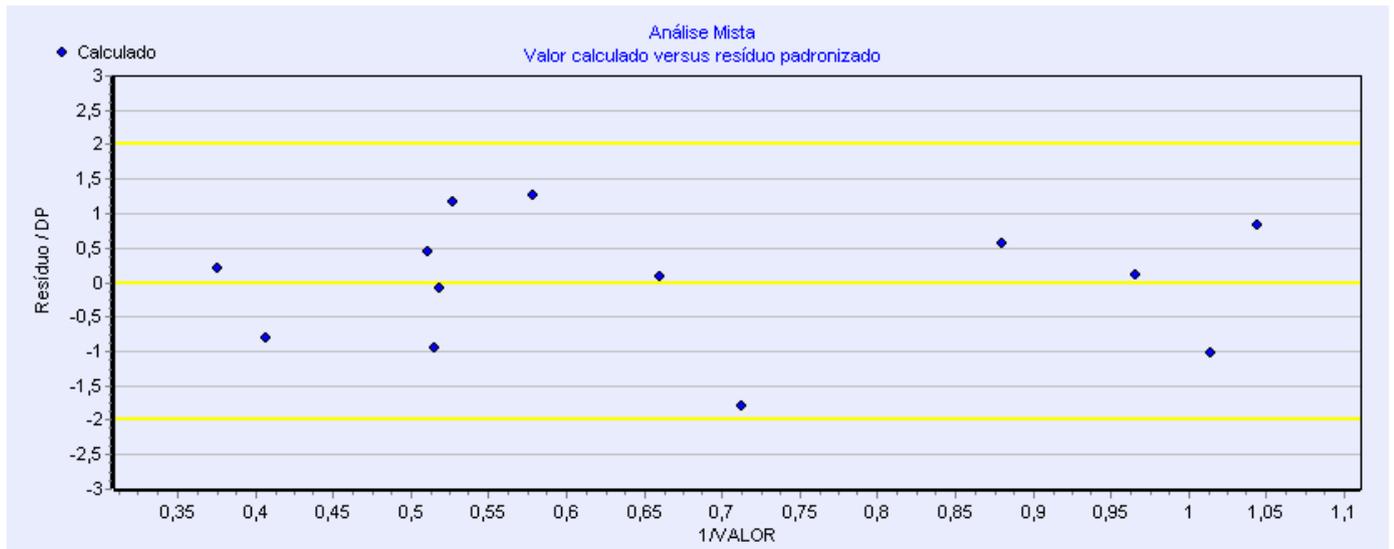




MORETTI

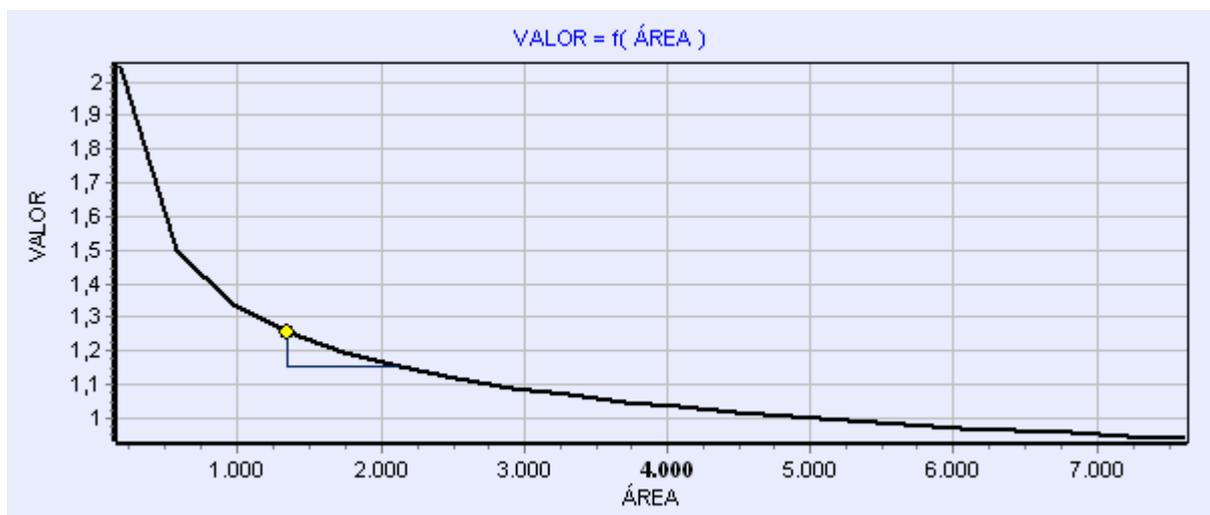
ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

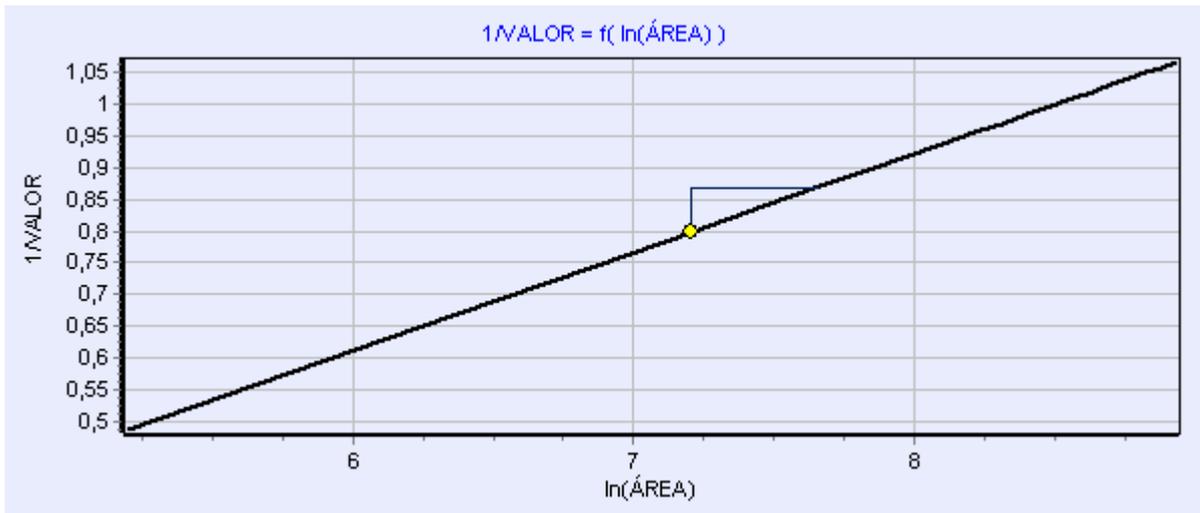




MORETTI

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

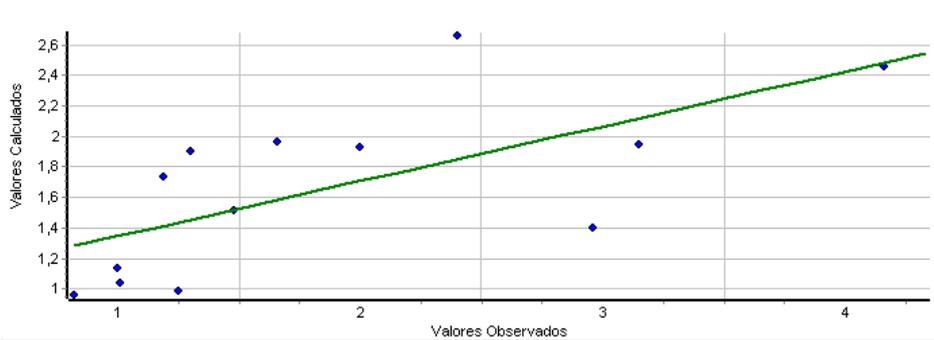
Coefic. Aderência	: 0,37531
Varição Residual	: 7,71
Variância	: 0,770555
Desvio Padrão	: 0,877813



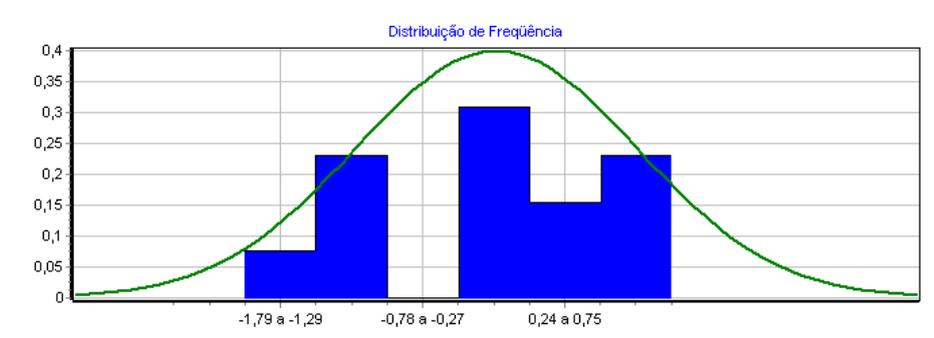
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

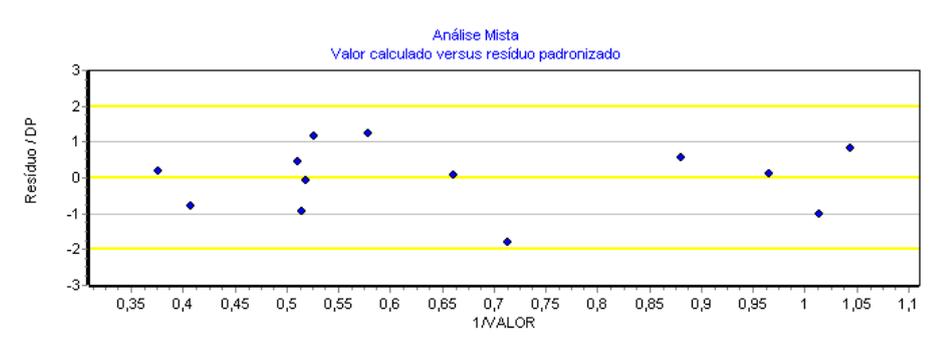
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





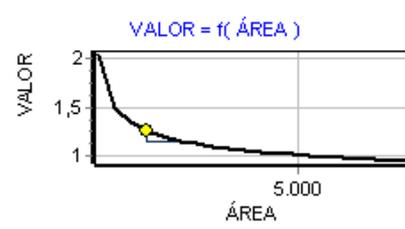
MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

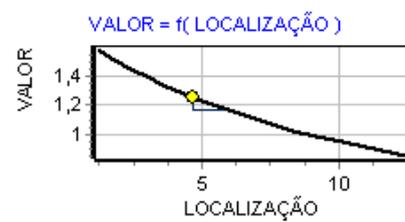
X₁ ÁREA

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)

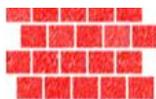
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

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 II

Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU II 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, JARDIM	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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

[Assinatura]

15

MATRICULA N.º 1.482.-

DATA: 1º de Fevereiro de 1.977

Lote de terras sob o nº 2 (dois), com a área de 2,50 (dois e meio) alqueires paulistas, ou sejam 6,05 hectares, situado na Gleba Cambé, neste Município e Comarca de Cambé, e se acha dentro das seguintes divisas e confrontações: "PARTINDO de um marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Ribeirão São Domingos, segue-se com o rumo de 1º 13' S.E. e distância de 103,00 metros, confrontando com quem de direito, até encontrar um novo marco; deste ponto segue confrontando ainda com quem de direito, com o rumo 2º 18' S.E. e distância de 361,00 metros, até novo marco cravado à margem esquerda da estrada para Cambé; daí segue-se por esta estrada, em demanda a cidade de Cambé e distância de 95,00 metros, até novo marco; deste ponto com o rumo de 6º 30' N.E. e distância de 95,00 metros, até novo marco; deste ponto com o rumo de 6º 30' N.E. e distância de 487,00 metros; segue-se confrontando com o lote nº 2/A, da presente subdivisão, até um outro marco cravado à margem direita do Ribeirão São Domingos; daí subindo por este Ribeirão, chega-se ao ponto de partida da presente medição". OBS: Imóvel cadastrado no INCRA, com os seguintes característicos: nº do imóvel: 714 062 007 935; área total: 6,0; modulo: 22,2; nº de modulos: 0,27; fração mínima de parcelamento: 6,0.

PROPRIETARIOS: JOSE FORESTIERO e sua mulher, Da. APARECIDA MARIA MICHELIN FORESTIERO, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 4.372 e 4.382, respectivamente, da 66a. Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 013.976.169, residentes em São Jorge, n/Estado; DOMINGOS FORASTIERI e sua mulher, Da. CAROLINA MICHELIN FORASTIERI, brasileiros, casados, proprietários, ele eleitor nº 2.360-78a.Zona-PR, ela portadora da Cert. de casamento nº 1.544, Reg.Civil desta cidade, inscritos no C.P.F., sob o nº 116.060.969, residentes nesta cidade; DUVILIO FORASTIERI e sua mulher, Da. HOLANDA LONARDONI FORASTIERI, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 4.662 e 12.127, respectivamente, da 74a. Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 115.116.139, residentes em Peabirú, n/Estado; MARIO FORASTIERI e sua mulher, Da. NATHALINA CAVALLARI FORASTIERI, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 4.597 e 3.592, respectivamente, da 81a Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 116.061.009, residentes em Itambé, n/Estado; ESTEVO LUIZ FORASTIERI e sua mulher, Da. CLEUSA ALVES FORASTIERI, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 3.857 e 18.739, respectivamente, da 78a.Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 116.060.889, residentes nesta cidade; OSWALDO FORASTIERI e sua mulher, Da. MARIA APARECIDA CAVALLARI FORASTIERI, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 2.183 e 4.524, respectivamente, da 78a.Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 115.116.059, residentes nesta cidade; OLANDO FORESTIERI e sua mulher, Da. LAIS ARAUJO DA SILVA FORESTIERI, brasileiros, casados, proprietários, eleitores nºs. 3.815 e 3.104, respectivamente, da 78a.Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 116.061.189, residentes nesta cidade; MARIA DE LOURDES FORASTIERI MANSANO e seu marido, MAURO MANSANO, brasileiros, casados, proprietários, ela eleitora nº 15.065-78a.Zona-PR, ele CI.RG. nº321.412-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 009.697.379, residentes nesta cidade; ANA FORESTIERI SEGRE e seu marido, JOSE SERGIO SEGRE, ela portadora da Cert. de casamento nº 6.481, Reg.Civil desta cidade, ele eleitor nº 14.146-78a.Zona-PR, inscritos no C.P.F., sob o nº 044.111.

SEGUIE NO VERSO

204.7

044.111.619, brasileiros, casados, proprietários, residentes nesta cidade; e, LUIZA FORISTIERI, eleitora nº 15.056-78a.Zona-PR, inscrita no C.P.F., sob o nº 002.137.139, brasileira, solteira, maior, proprietária, residente nesta cidade.-----
REGISTROS ANTERIORES nºs. 5.722 e 6.145, deste mesmo Ofício de Imóveis. Dou fé. [Assinatura], Oficial do Registro.-----

AV-1-1.482.-

DATA: 1º de Fevereiro de 1.977

USUFRUTO sobre 50% do imóvel, em favor de Da. ELISA MORESCHI, inscrita sob nº 1.382, fls. 9, livro 4-B, deste mesmo Ofício. Dou fé. [Assinatura], Oficial do Registro.-----

AV-2/1.482.- Cancelamento

DATA: 16 de março de 1.995.-

Conforme requerimento formulado pelo Sr. Mario Forastieri, firmado no dia 10 de março do ano em curso, na cidade de Itambé-PR, acompanhado de Atestado de Óbito nº 22/632, fls. 245, livro nº 25-C, expedida pelo Registro Civil do 2º Ofício de Londrina-PR, no dia 18 de dezembro de 1.992, arquivados neste Ofício, fica o Usufruto averbado sob o nº 01, desta matrícula, e inscrito sob o nº 1.382, fls. 09, livro 4-B, em favor da Sra. ELISA MORESCHI, devidamente cancelado.- Dou fé.-----
[Assinatura], Empregada Juramentada.-----

R- 3/1.482.- Desapropriação.-

DATA: 27 de Junho de 1.995.-

Pela escritura pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas - do Tabelionato Taques, desta cidade, no livro nº 244, fls. 91, no dia 16 de Março do ano em curso, o imóvel constante desta matrícula, de propriedade de JOSÉ FORESTIERO e sua mulher, APARECIDA MARIA MICHELIN FORESTIERO, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 393.162 PR e 3.370.226-4-PR, inscritos no CPF. sob o nº 013.975.169-68, residentes em Maringá-PR; DOMINGOS FORASTIERI e sua mulher, CAROLINA MICHELIN FORASTIERI, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 443 855-PR e 4.749.814-7-PR, inscritos no CPF. sob o nº 116.060.969-16, residentes nesta cidade; DUVILIO FORASTIERI e sua mulher, HOLANDA LONARDONI FORASTIERI, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs -- 240.976-PR e 1.486.835-PR, inscritos no CPF. sob o nº 115.116.139-04, residentes em Peabiru-PR; MARIO FORASTIERI e sua mulher, NATHALINA CAVALLARI FORASTIERI, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 1.663.974-PR e 342.640-PR, inscritos no CPF. sob o nº 116.061.009-63, residentes em Itambé, Comarca de Marialva-PR; ESTEVO LUIZ FORASTIERI e sua mulher, CLEUSA ALVES FORASTIERI, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 328.175-PR e 1.192.992-PR, inscritos no CPF. sob o nº 116.060.889-04, residentes nesta cidade; OSWALDO FORASTIERI e sua mulher, MARIA APARECIDA CAVALLARI FORASTIERI, portadores respectivamente das Cart. Ident. RG. nºs 548.793-PR e 4.433.233-7-PR, inscritos no CPF. sob o nº 115.116.059-87, residentes nesta cidade; OLANDO FORESTIERI e sua mulher, LAIS ARAUJO DA SILVA FORESTIERI, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 342.638-PR e 543.001-PR, inscritos no CPF. sob o nº 116.061.189-00, residentes em Umuarama-PR, no ato todos -- representados por seu bastante procurador, Mario Forastieri; MARIA DE LOURDES FORASTIERI MANSANO e seu marido, MAURO MANSANO, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 1.251.890-PR e 321.412-PR, inscritos no CPF. sob o nº 009.697.379-04; ANA FORESTIERI SEGRE e seu marido JOSÉ SERGIO SEGRE, portadores respectivamente, das Cart. Ident. RG. nºs 4.749.828-7-PR e 590.716-PR, inscritos no CPF. sob o nº 044.111.619-15 residentes nesta cidade, todos brasileiros, casados em regime de comunhão universal de bens, eles agricultores, elas do lar; e LUIZA FORISTIERI, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da Cart. Ident. RG nº 1.192.991-PR, inscrita no CPF. sob o nº 209.465.979-87, residente nesta cidade, avaliado em R\$ 50.000,00 (cincoenta mil reais), foi desapropriado amigavelmente pelo MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ., - pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF. sob o

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Cambé - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Avenida Brasil, 191 - Telefone, 54-3023



Waldemir Guandalini Gomes

TITULAR

Bel. Renato Disparo Gomes

Helena Donizetti Fadel

João Vandramel

Empregados Juramentados

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

RUBRICA

MATRÍCULA n.º 1.482.- Continuação

n.º 75.732.057/0001-82, no ato representado por seu prefeito municipal, Gilberto Berquio Martin, brasileiro, casado, médico, portador da Cart. Ident.RG. n.º 1.402.410-7-PR, inscrito no CPF. sob o n.º 475.455.269-53, residente nesta cidade.- Demais Condições:- Às constante da escritura. OBS:- Isento do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, conforme Artº 150 da Constituição Federal.- D/3.652,00 VRC.- Dou fé.-----

Helena Donizetti Fadel, Empregada Juramentada -----ma

Av.- 4. Protocolo n.º 201.054 de 18/12/2015. Cancelamento do INCRA.-

DATA:- 22 de dezembro de 2015.-

Conforme Ofício/INCRA/SR(09)G - n.º 5.558, expedido no dia 08 de dezembro de 2015, na cidade de Curitiba-Pr, pelo Serviço de Cadastro Rural da Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária, assinado pelo superintendente regional, portaria/Incra-P/nº 127/10, Nilton Bezerra Guedes, procede-se o cancelamento do código do imóvel rural n.º 714.062.007.935-0, considerando que o mesmo está localizado no perímetro urbano desta Comarca, definido pela Lei Municipal n.º 502/1985 e 2.528/2012.- Dou fé.-

Helena Donizetti Fadel, Oficiala Designada.-

R.- 5.- Protocolo n.º 201.954 de 29/02/2016.- Dação em pagamento.-

DATA:- 23 de março de 2016.-

Pela escritura pública de Dação em Pagamento com Quitação de Débitos Previdenciários, lavrada nas notas do Cartório Cesário, Distrito da Warta, Município e Comarca de Londrina-PR, no livro n.º 145-N, fls. 073/076, no dia 25 de fevereiro de 2.005, firmada pelo outorgante dador, MUNICÍPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito privado interno, inscrita no CNPJ/MF n.º 75.732.057/0001-84, com sede a Rua Otto Gaertner, 65, nesta cidade, no ato representada pelo prefeito municipal, Adelino Margonar, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.RG. n.º 804.256-PR, inscrito no CPF. n.º 163.284.939-91, residente e domiciliado nesta cidade, autorizado pela Lei Municipal n.º 1.935 de 30-12-2004, transmitiu definitivamente por dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ao outorgado, **REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - RPPS**, pessoa jurídica de direito especial, inscrita no CNPJ/MF n.º 04.149.952/0001-22, com sede a Rua Portugal, n.º 32, nesta cidade, no ato representada pelo presidente do conselho municipal de previdência, Fábio Luis Cibinello, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da CI.RG. n.º 4.190.609-0-Pr, inscrito no CPF. n.º 572.930.159-68, residente a Rua Pedro Bertan, 504, nesta cidade.- ANOTAÇÃO.- O município reconhece como correto, respeitada a ressalva prevista no § do art. 1º da Lei n.º 1.935/2004, o valor de R\$ 3.093.000,00 (tres milhões, 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 n.º 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.- Demais Condições.- às constante da escritura.- OBS.- Imposto de transmissão inter-vivos, isento conforme Lei Municipal e guia n.º 308/2005.- Certidão Negativa n.º 2818/2016, expedida pela PMC, no dia 03-03-2016.- Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n.º 014450563-21, expedida pela Receita Estadual, no dia 23-03-2016.- Certidão Positiva com efeitos de

1.482

Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código: C153.294C.FD52.F9DE, expedida pela Receita Federal, no dia 14-12-2015.- Inscrição Municipal.- 01.035.295.0800.000.- FUNREJUS - isento.- Selo - R\$ 4,40.- D/4.312,00 VRC ou R\$ 784,78.- Dou fé.- Helena Donizette Fadel, Oficiala Designada.-

Av.- 6. Protocolo n.º 202.406 de 06/04/2016. Alteração Social.-

DATA:- 12 de abril de 2016.-

Conforme requerimento firmado pela proprietária, no dia 05 de abril de 2016, representada pelo presidente Aldecir Cairrão, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da CI.RG. n.º 1.932.831-PR, inscrito no CPF. n.º 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 n.º 2.647 de 06 de março de 2014, publicada no Jornal Oficial do Município, sob o n.º 229, em 09-03-2014.- OBs:- Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n.º 014530949-80, expedida pela receita Estadual, no dia 12-04-2016.- FUNREJUS - R\$ 28,67.- Selo - R\$ 4,40.- D/630,00 VRC ou R\$ 114,66.- Dou fé.-

Helena Donizette Fadel, Oficiala Designada.-

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
M57JI.yZNvM.7JMeh
Controle:
3aav0.jZttv
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 1.482. O referido é verdade e dou fé.
Cambé, 19 de abril de 2016.

Marli C. Pizaia Andrade
Registradora Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS

HELENA DONIZETTE FADEL
Oficiala Designada

MARLI C. PIZAIA ANDRADE
Registradora Substituta

CÍNTIA CLEMENTIN MENDES
ALESSA GRAZIELLE ANTUNES
Registradoras Autorizadas

CAMBÉ - PARANÁ



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

