

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**MATRÍCULA Nº 24.460 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cambé-PR**

Rua Pompéia, próximo ao nº 101, Jardim São  
Paulo  
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 Pompéia, próximo ao nº 101

Data de Terras sob nº 08 e Quadra nº 12

**Bairro:** Jardim São Paulo

**Cidade:** Cambé – Paraná - Brasil

**Área total:** 300,00 m<sup>2</sup>

**Matrícula do imóvel:** nº 24.460, 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 III.

**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, contemplando divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente sem manutenção da camada vegetativa, sem placa de identificação, fechamento frontal em arame e 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\$ 122.459,58 (Cento e vinte e dois mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais, cinquenta e oito centavos);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 161.013,95 (Cento e sessenta e um mil, treze reais, noventa e cinco centavos);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 140.421,00 (Cento e quarenta mil, quatrocentos e vinte e um reais).

Fator de comercialização: redução de 10%

**O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).**

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 445,31 (Quatrocentos e quarenta e cinco reais, trinta e um centavos);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 614,24 (Seiscentos e quatorze reais, vinte quatro centavos);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 516,00 (Quinhentos e dezesseis reais).

Fator de comercialização: redução de 40%

**O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 270,00 (Duzentos e setenta reais).**

Cambé, 26 de Novembro de 2021.

---

**RESPONSÁVEL TÉCNICA**

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

---

**MORETTI ENGENHARIA**

Representante Legal  
Eng.<sup>a</sup> 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 Jardim São Paulo, Lote nº 08 e Quadra nº 12, 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 24.460.

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 Pompéia, próximo ao nº 101, Jardim São Paulo, 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 Jardim São Paulo é um bairro localizado na zona não Central de Cambé, isto é, região perimetral. Sendo considerado uma das regiões mediantemente valorizadas da cidade.

O bairro possui principalmente imóveis residenciais e comerciais, 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 em edificações horizontais, edificações térreas comerciais e diversas 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:





# MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



Entorno, Google imagens (2021).



Entorno, Google imagens (2021).

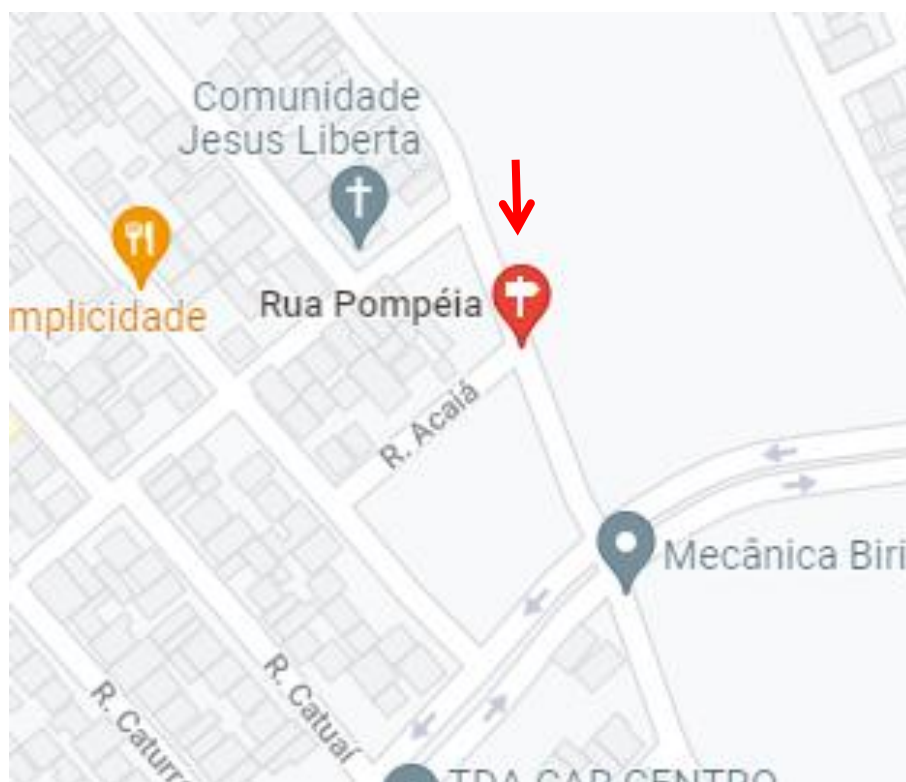
### 3.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

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

**Transcrição 24.460 (REGISTRO DE IMOVEIS - 1º OFICIO COMARCA DE CAMBÉ PR):**

*“...Data de terras sob o nº 08 (oito), da quadra nº 12 (doze), com a área de 300,00 metros quadrados, situada no Jardim São Paulo, Subdivisão de parte do lote nº 114-B, da Gleba Cafezal ...”*



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 de mercados e comércios diversos, facilitando a vida de seus moradores e oferecendo lhes qualidade de vida.

Assim, conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliado, pode-se concluir que ele está situado numa área urbana consolidada, porém ainda

em expansão e mediamente valorizada, onde se observa em suas proximidades imóveis com características residenciais e comerciais, por fim trata-se de um imóvel com alta liquidez para fins de venda e baixa liquidez locação.

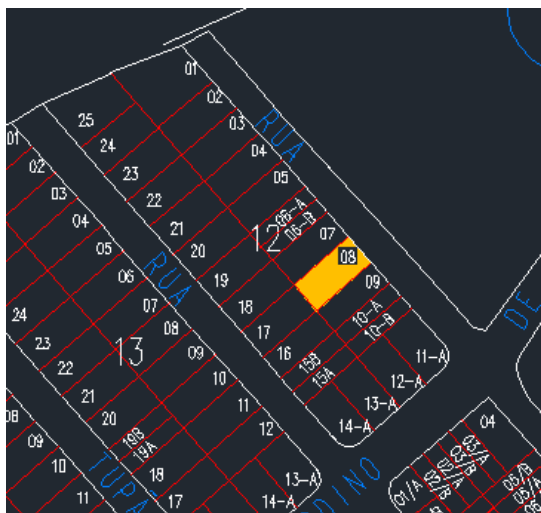
## 5. ASPECTOS INTRÍSECOS

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	300,00 m <sup>2</sup>
TOPOGRAFIA	3 – Plano
ZONEAMENTO	ZR3
TESTADA	12 m
LOCALIZAÇÃO	dist. 5,0 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 <sup>2</sup>
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.

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

### TOPOGRAFIA

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

<b>Topografia</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
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

<b>Definição</b>	<b>Zoneamento do local</b>
Tipo	Código alocado
Amplitude	1 a 2,00

<b>Zona</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
Residencial	Uso residencial	1
Comercial	Uso comercial	2

### UNITÁRIO/M<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
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/M<sup>2</sup>

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 ZR3, isto é, caracteriza-se por zona destinada predominantemente residencial, Multifamiliar de média densidade populacional, destinada a abrigar edificações de até 2 (dois) pavimentos de altura;

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 construção de casas geminadas, gerando grande fonte de renda através da venda ou locação dos mesmos.

**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	300,00 m <sup>2</sup>
TOPOGRAFIA	3 - Plano
ZONEAMENTO	ZR3
TESTADA	12 m
LOCALIZAÇÃO	Dist. 5,0 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\$ 122.459,58

Valor [total] médio: R\$ 140.421,00

Valor [total] máximo: R\$ 161.103,95

\*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:

<b>VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO</b>	
ÁREA	300,00 m <sup>2</sup>
LOCALIZAÇÃO	Dist. 5,0 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\$ 445,31

Valor [total] médio: R\$ 516,00

Valor [total] máximo: R\$ 614,24

\*Fator comercialização de 30%, 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\$ 122.459,58 (Cento e vinte e dois mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais, cinquenta e oito centavos);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 161.013,95 (Cento e sessenta e um mil, treze reais, noventa e cinco centavos);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 140.421,00 (Cento e quarenta mil, quatrocentos e vinte e um reais).

Fator de comercialização: redução de 10%

**O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).**

- **Valor mínimo de locação** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 445,31 (Quatrocentos e quarenta e cinco reais, trinta e um centavos);
- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 614,24 (Seiscentos e quatorze reais, vinte quatro centavos);
- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 516,00 (Quinhentos e dezesseis reais).

Fator de comercialização: redução de 40%

**O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 270,00 (Duzentos e setenta 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, 26 de Novembro de 2021.

---

#### **RESPONSÁVEL TÉCNICA**

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

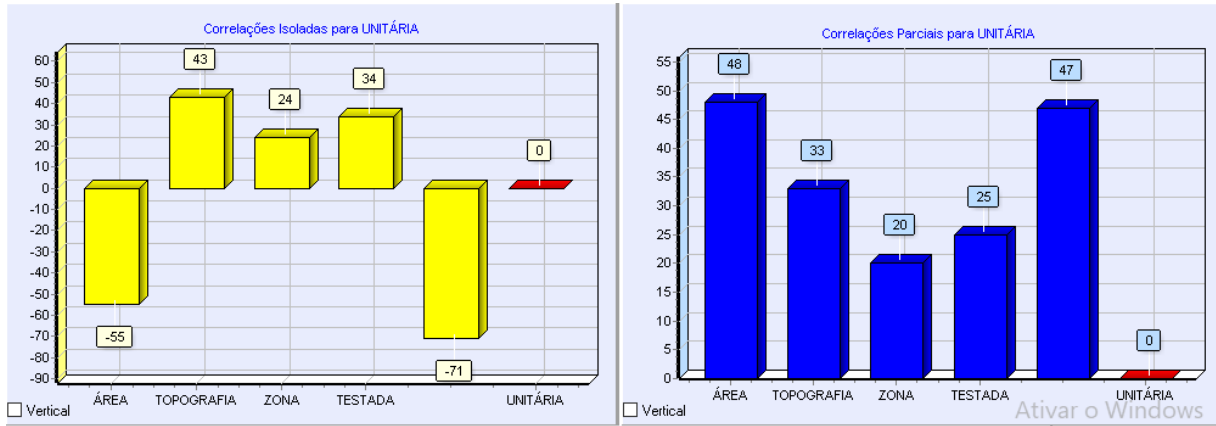
---

#### **MORETTI ENGENHARIA**

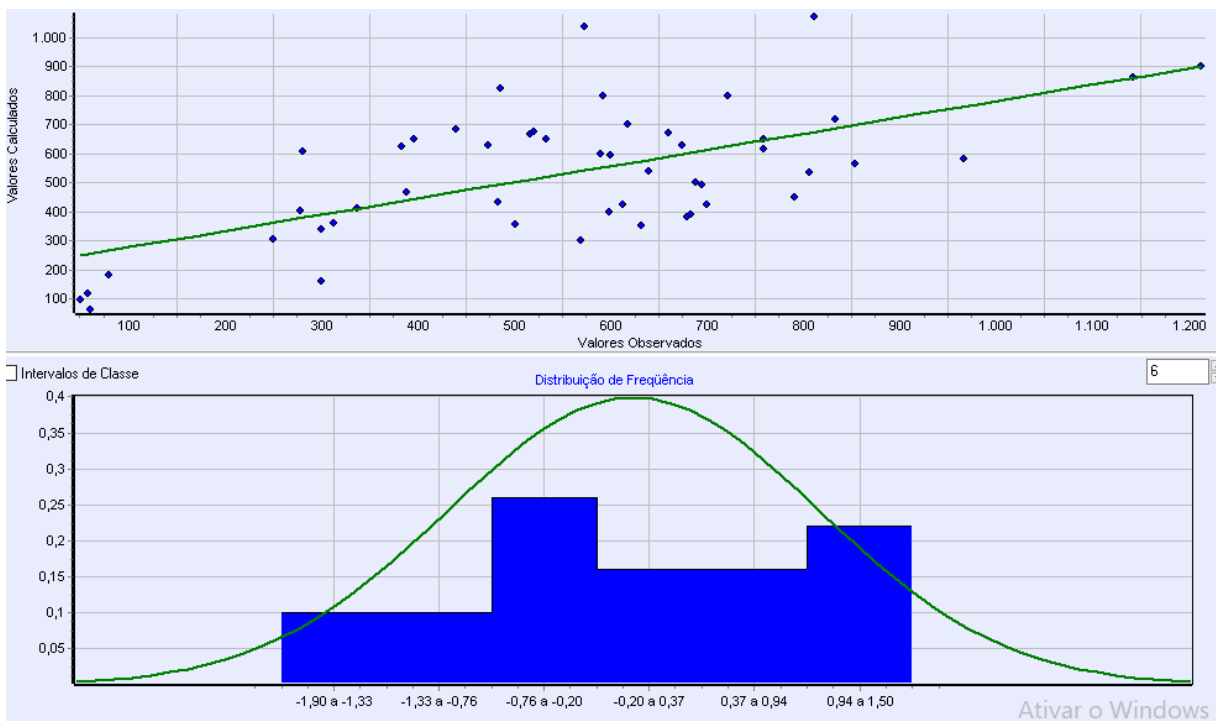
Representante Legal  
Eng.<sup>a</sup> Civil Yasmim Isabella Moretti  
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

## ANEXO II – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - VENDA

### CORRELAÇÕES



### ADERÊNCIA

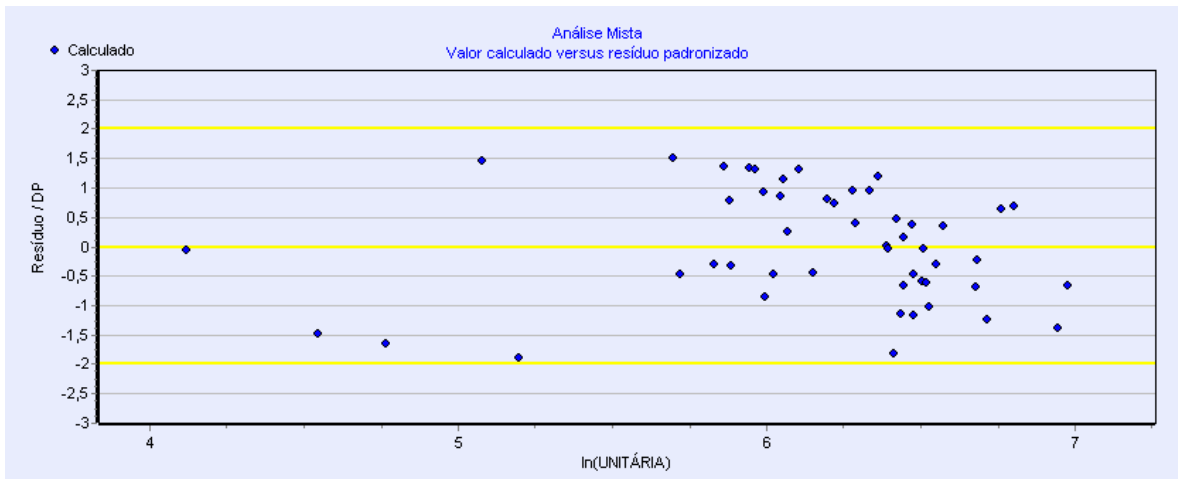




# MORETTI

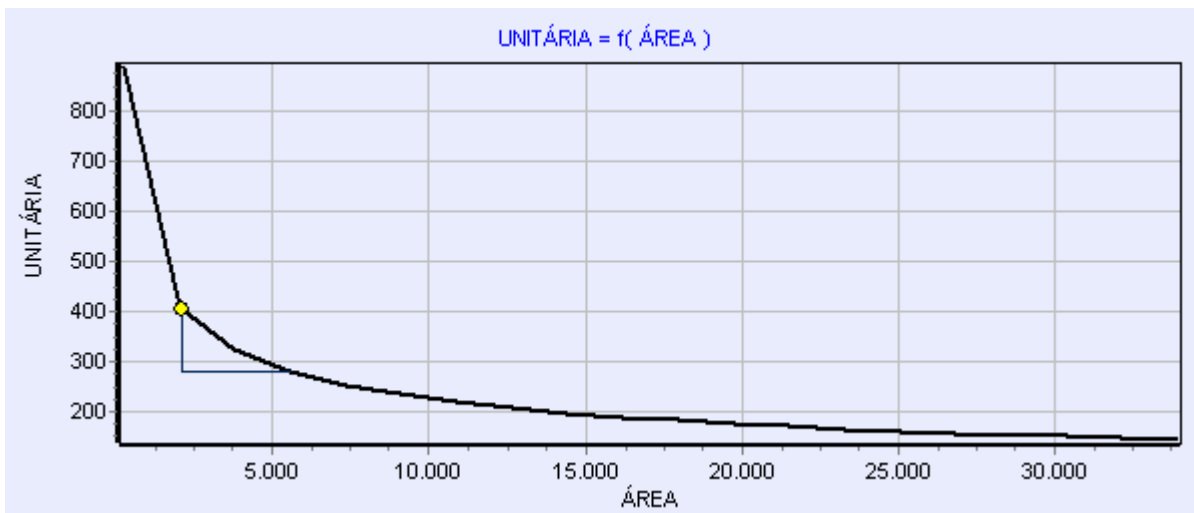
ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

## RESÍDUOS



## TESTES DAS HIPÓTESES

### NÃO LINEAR

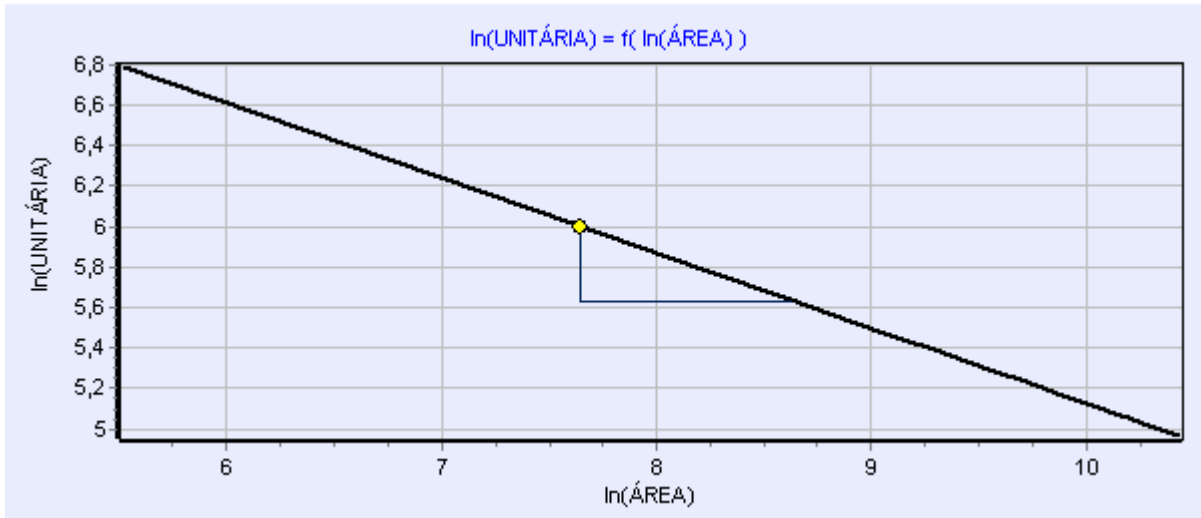




# MORETTI

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%

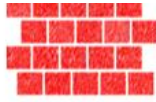
**NORMALIDADE**

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

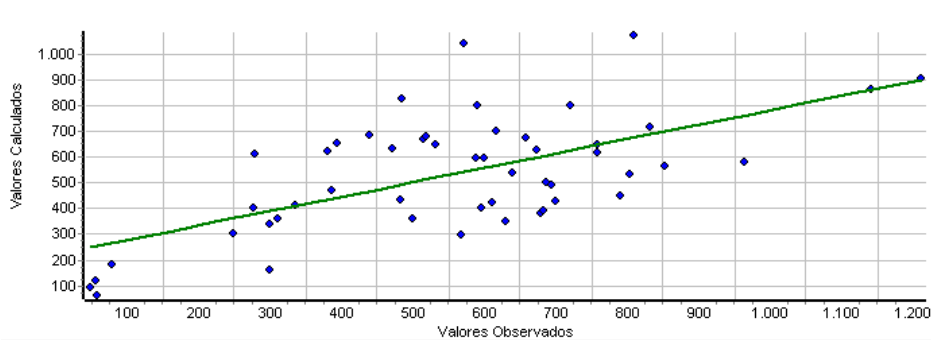
Coefic. Aderência	: 0,31627
Variação Residual	: 2133783,38
Variância	: 48495,08
Desvio Padrão	: 220,22



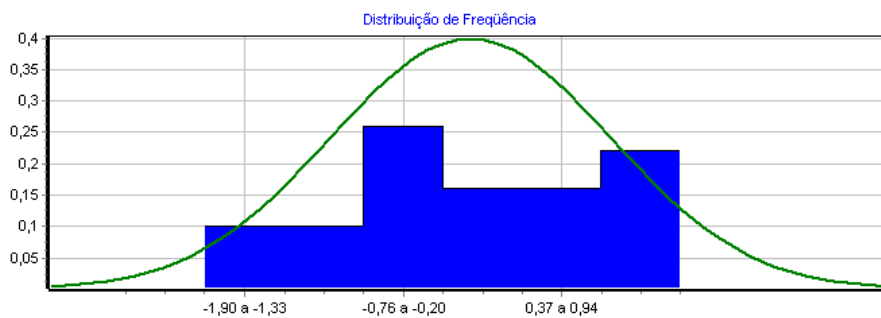
# MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

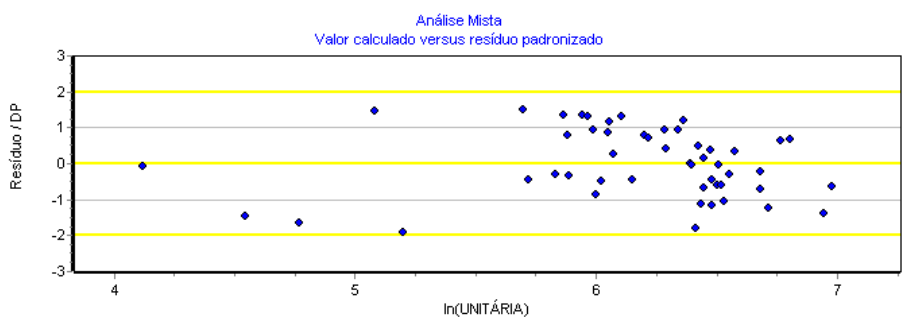
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



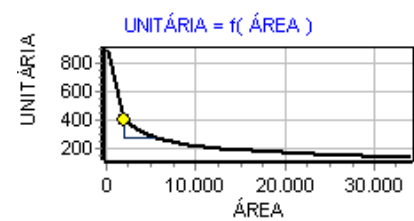
## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

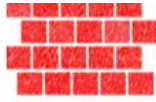


## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> ÁREA

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



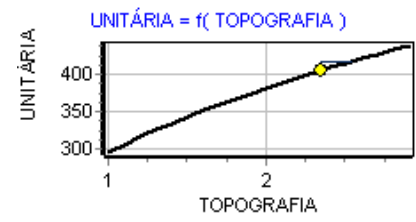


# MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

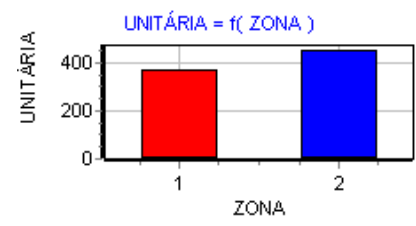
## X<sub>2</sub> TOPOGRAFIA

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.



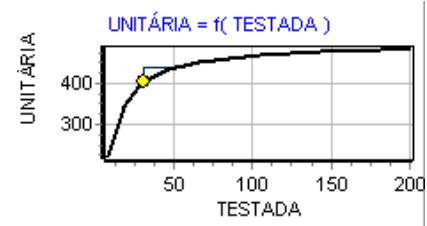
## X<sub>3</sub> ZONA

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.



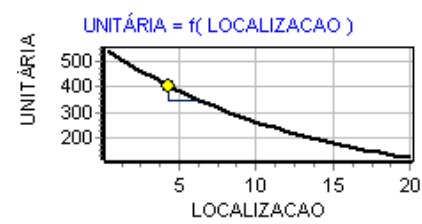
## X<sub>4</sub> TESTADA

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



## X<sub>5</sub> 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 <sub>1</sub> ÁREA	ln(x)	-3,58	0,0850958	0,53410
X <sub>2</sub> TOPOGRAFIA	ln(x)	2,30	2,62	0,59579
X <sub>3</sub> ZONA	x	1,37	17,82	0,62387
X <sub>4</sub> TESTADA	1/x	-1,73	9,08	0,61471
X <sub>5</sub> LOCALIZACAO	x	-3,57	0,0875576	0,53466

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

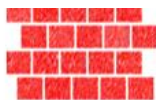
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	TOPOGRAFIA	ZONA	TESTADA	LOCALIZACAO	UNITÁRIA
X <sub>1</sub>	ln(x)		19	15	80	3	48
X <sub>2</sub>	ln(x)	-16		3	14	6	33
X <sub>3</sub>	x	27	12		20	29	20
X <sub>4</sub>	1/x	-86	14	-38		11	25
X <sub>5</sub>	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	<b>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</b>	Adoção de situação de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	<b>6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</b>	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	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	<b>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;</b>	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>b) o valor estimado não ultrapasse 15%</b>	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



# MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	<b>do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</b>	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%	<b>20%</b>	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	<b>1%</b>	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
<b>Pontos mínimos</b>	16	10	6
<b>Itens obrigatórios</b>	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	<b>2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</b>	Todos no mínimo Grau I
<b>Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:</b>			<b>GRAU II</b>



# 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:			<b>GRAU III</b>

**Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO**

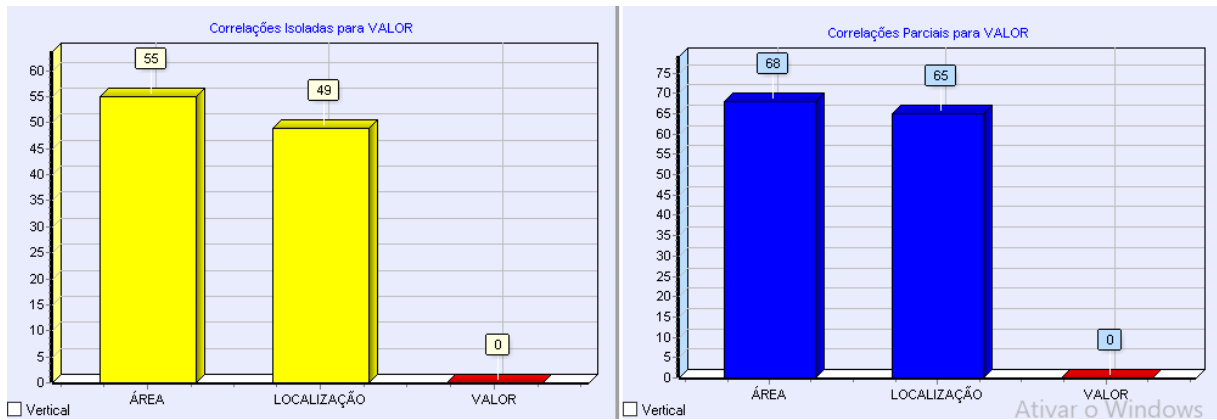
**ANEXO V – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA VENDA**

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

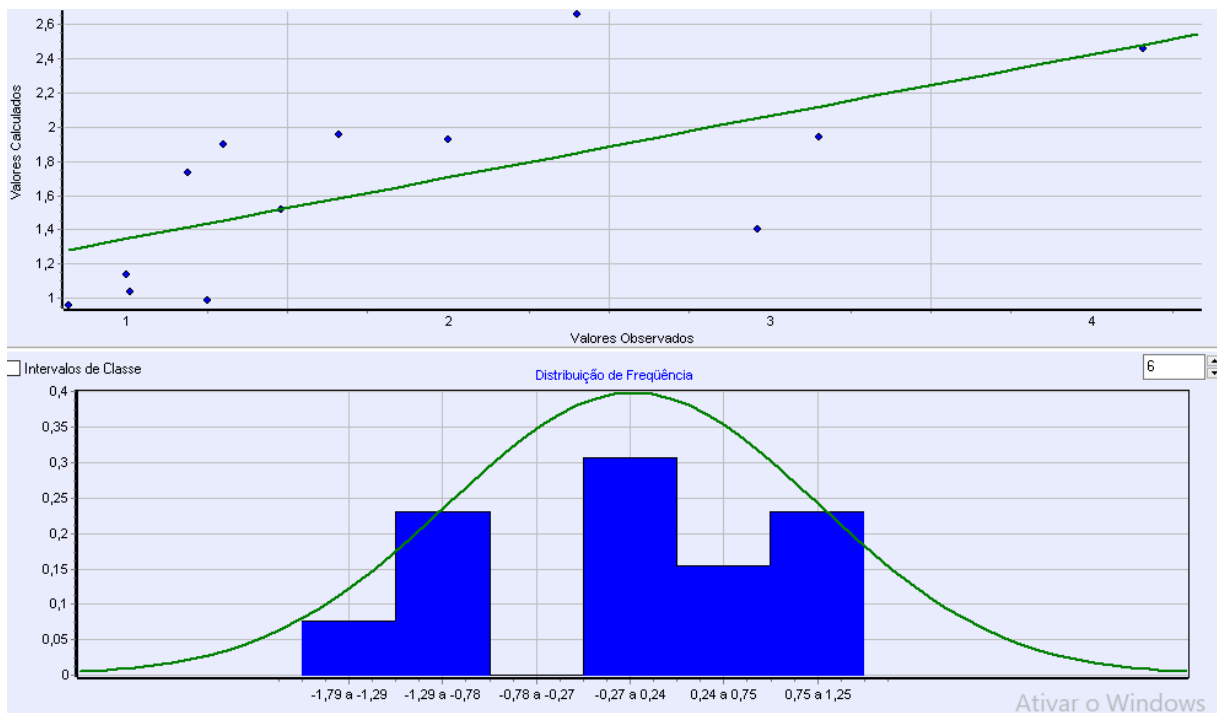


## ANEXO VI – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

### CORRELAÇÕES



### ADERÊNCIA

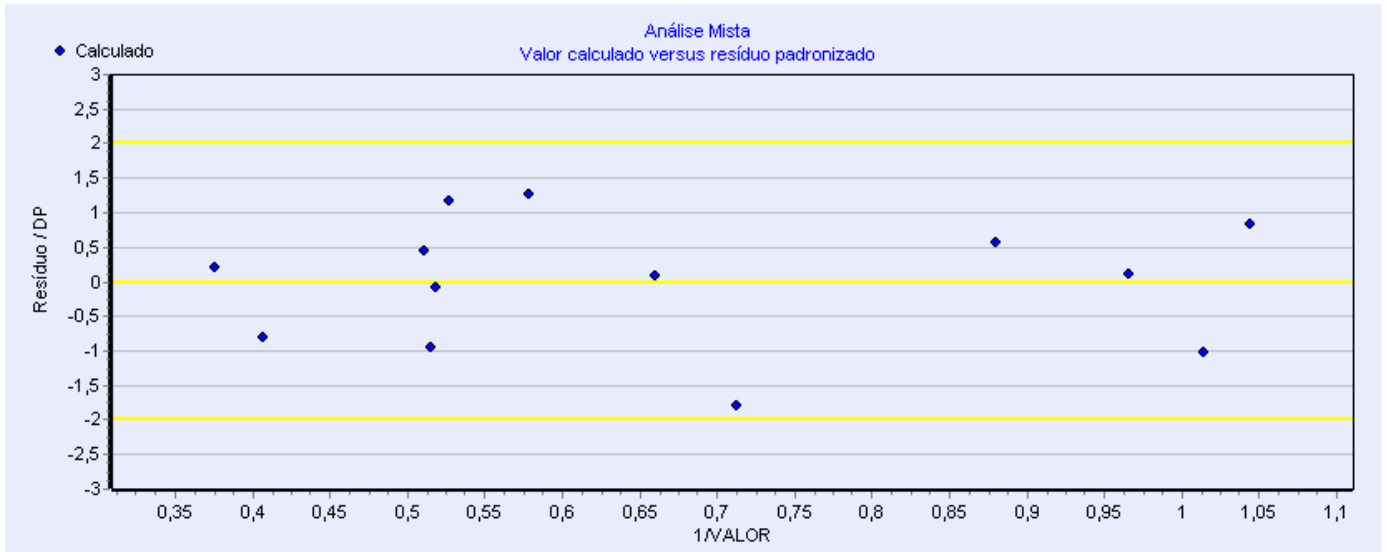




# MORETTI

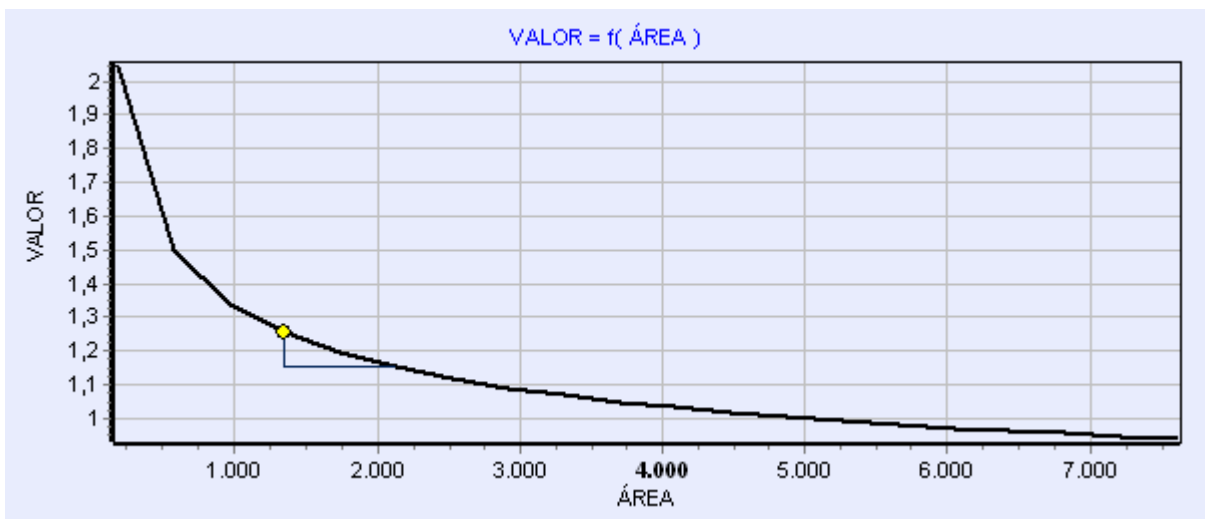
ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

## RESÍDUOS



## TESTES DAS HIPÓTESES

### NÃO LINEAR

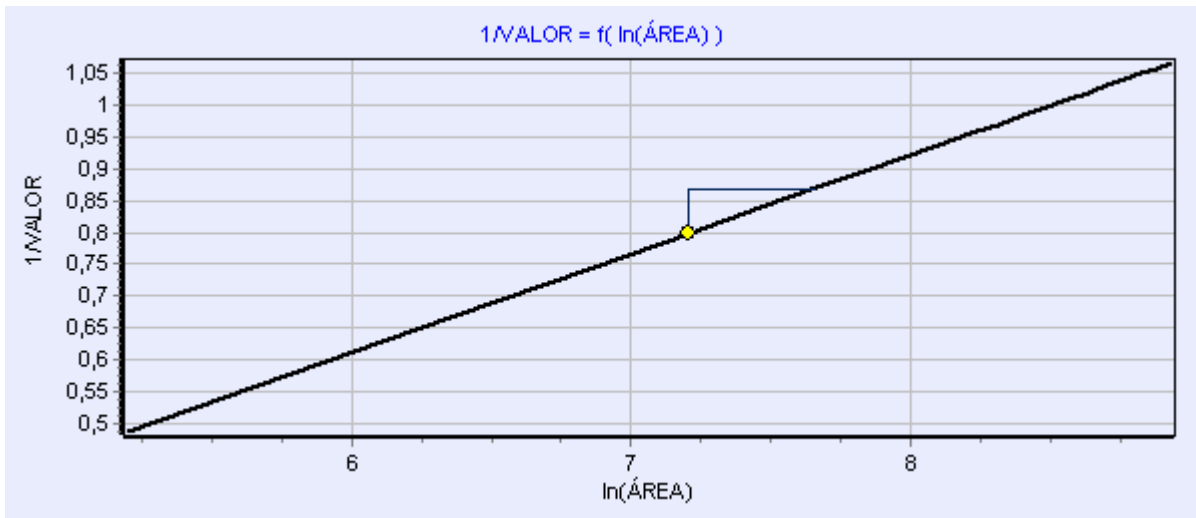




# MORETTI

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

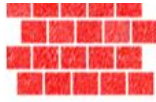
---

### AMOSTRA

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

### MODELO

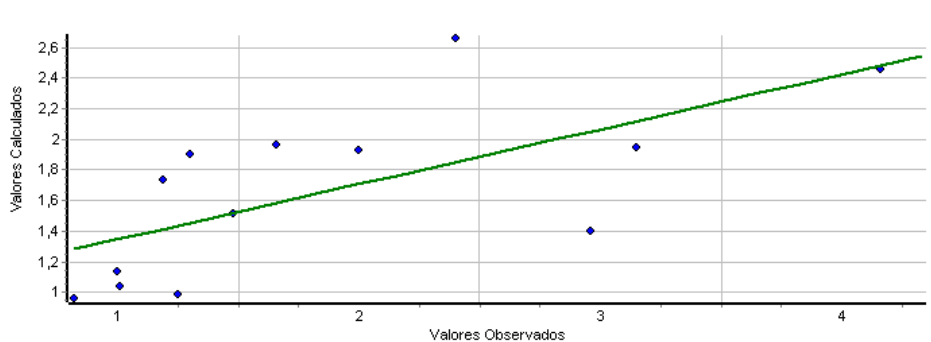
Coefic. Aderência	: 0,37531
Varição Residual	: 7,71
Variância	: 0,770555
Desvio Padrão	: 0,877813



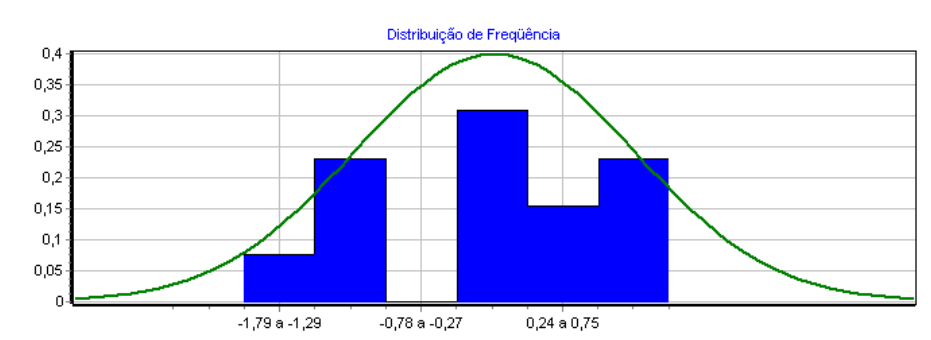
# MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

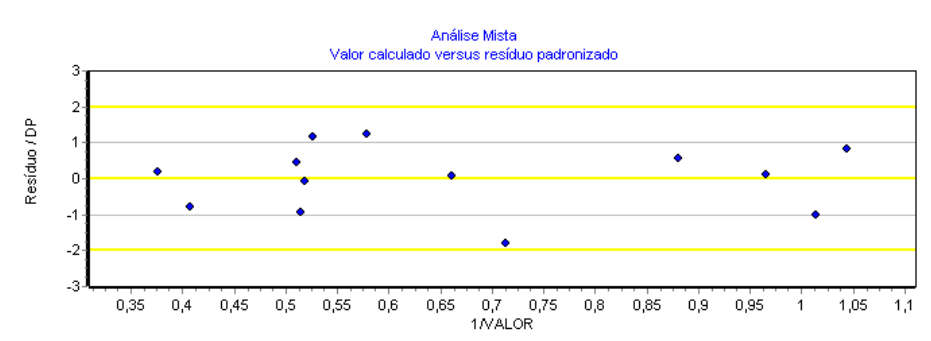
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





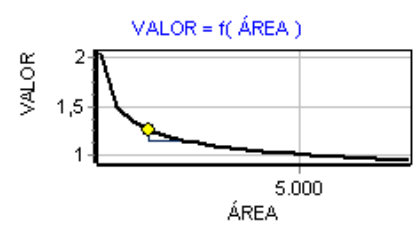
# MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

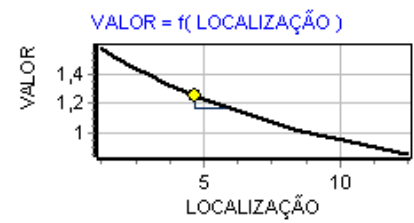
### X<sub>1</sub> ÁREA

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



### X<sub>2</sub> 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



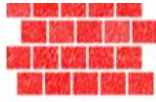
### Y VALOR

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 <sub>1</sub> ÁREA	ln(x)	2,96	1,43	0,17605
X <sub>2</sub> 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 <sub>1</sub>	ln(x)		49	68
X <sub>2</sub>	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	<b>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</b>	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	<b>4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes</b>	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	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	<b>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;</b>	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>b) o valor estimado não ultrapasse 15%</b>	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor



# MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS  
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

4	Extrapolação	Não admitida	<b>do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo</b>	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%	<b>20%</b>	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	<b>1%</b>	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
<b>Pontos mínimos</b>	16	10	6
<b>Itens obrigatórios</b>	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	<b>2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I</b>	Todos no mínimo Grau I
<b>Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:</b>			<b>GRAU II</b>



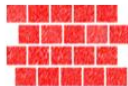
# MORETTI

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:			<b>GRAU II</b>

**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	LOCALIZA	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, JARI	IMOBILIÁRIA CASA GRANDE 43 3174-5388	200,00	5,00	2,00
3	RUA DA ESPERANÇA, 434, JARDIM A	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 F	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

Rua Estados Unidos, 1124 - Telefone: (43) 254-3023

*Waldemir Guandalini Gomes*

TITULAR

*Bel. Renato Taparo Gomes*

Oficial Substituto

*Helena Lovicella Fadel*

Escrevente

### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

REGISTRO DE IMÓVEIS  
HELENA DONIZETTE FADEL  
Oficial Designada  
MARLI C. PIZAIA ANDRADE  
Registradora Substituta  
CINTIA CLEMENTIN MENDES  
ALESSA GRAZIELLE ANTUNES  
Registradoras Autorizadas  
CAMBÉ - PARANÁ

MATRÍCULA N.º 24.460.-

DATA:- 19 de fevereiro de 2.001.-

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL:-

Data de terras sob o nº 08 (oito), da quadra nº 12 (doze), com a área de 300,00 metros quadrados, situada à Rua Pompéia, 89, no JARDIM SÃO PAULO, subdivisão do lote nº 114-B, da Gleba Cafezal, nesta cidade e Comarca e se acha dentro das seguintes divisas e confrontações:- "---- Frente, para a Rua Pompéia, medindo 12,00 metros; lado direito, com a data nº 09, medindo 25,00 metros; lado esquerdo, com a data nº 07, -- medindo 25,00 metros; e, finalmente aos fundos, com a data nº 17, medindo 12,00 metros".

PROPTIETÁRIA:- AGRO-PASTORIL SÃO FRANCISCO E ADMINISTRAÇÃO LTDA S/C., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Capital de São Paulo, inscrita no CGC/MF. sob o nº 61.339.594/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR:- nº 03, da matrícula 1.041, deste mesmo Ofício. -- Dou fé. *Helena Lovicella Fadel*, Escrevente.

R- 1/24.460.- Venda e Compra

DATA:- 19 de fevereiro de 2.001.-

Pela escritura pública de venda e compra, lavrada às fls. 142, do livro nº 264, no dia 16 de março de 2.000, nas notas do Tabelionato Taques, desta cidade, a firma, AGRO-PASTORIAL SÃO FRANCISCO E ADMINISTRAÇÃO LTDA S/C., no ato representada por seu bastante procurador, -- Melchhades Lunardelli, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado em Londrina, portador da CI.RG. nº 195.742-PR, inscrito no CPF. sob o nº 003.660.219-15, vendeu o imóvel constante desta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1,00 (um real), ao Sr. -- PAULO GOMES, brasileiro, casado com ZENIR DE JESUS MACHADO GOMES, pelo regime de comunhão parcial de bens, feirante, residente e domiciliado à Avenida Bernardino de Campos, 665, nesta cidade, portador da CI.Rg. nº 1.086.705-5-PR, inscrito no CPF. sob o nº 279.475.059-34.-- OBS:- Foi apresentado guia de isenção sob o nº 275/2000, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, no dia 09.03.2000.- Dou fé.-- *Helena Lovicella Fadel*, Escrevente.-D/1.710,00VRC. ou R\$ 132,00.-

PROTOCOLO Nº 134.760

AV- 2/24.460.- Desapropriação

DATA:- 19 de fevereiro de 2.001.-

Pela escritura pública de Desapropriação amigável, lavrada às fls. -- 143, do livro nº 264, no dia 16 de março de 2.000, nas notas do Tabelionato Taques, desta cidade, o imóvel constante desta matrícula, -- avaliado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), de propriedade de PAULO GOMES e sua mulher, ZENIR DE JESUS MACHADO GOMES, foi desapropriado -- amigavelmente pelo MUNICIPIO DE CAMBÉ - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF. sob o nº 75.732.057/0001-84, no ato representado por seu prefeito municipal, José do Carmo Garcia, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CI.RG. nº 816.262-PR, inscrito no CPF. -- sob o nº 188.663.609-53.- OBS:- Foi apresentado guia de isenção do -- ITBI nº 2747/2000, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade.-- Dou fé.- *Helena Lovicella Fadel*, Escrevente.- D/1.710,00VRC. ou R\$ 132,00 -- Protocolo nº 134.761

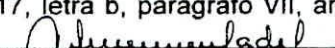
24.460

SEGUIE NO VERSO

223

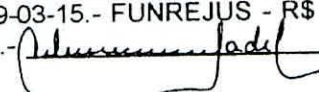
R.- 3/24.460.- Dação em Pagamento.-

DATA:- 09 de março de 2.005.-

Por escritura pública de Dação em pagamento, lavrada nas notas do Tabelionato Taques, desta cidade, livro n.º 302, fls. 89/92, no dia 25 de fevereiro de 2.005, firmado pelo outorgante dador, **MUNICÍPIO DE CAMBÉ – ESTADO DO PARANÁ**, no ato representada pelo prefeito municipal, Adelino Margonar, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.RG. n.º 804.256-Pr, inscrito no CPF/MF sob o 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\$ 10.000,00 (dez mil reais), ao outorgado, **REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ - RPPS**, pessoa jurídica de direito especial, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.149.952/0001-22, neste ato representada pelo presidente do conselho municipal de previdência, Fabio Luis Cibirnelo, brasileiro, casado, funcionário municipal, portador da C.I.R.G. n.º 4.190.609-0-Pr, inscrito no CPF/MF sob o n.º 572.930.159-68, residente e domiciliado à Rua Pedro Bertan, 504, nesta cidade.- Anotações:- O município reconhece como correto, respeitada a ressalva prevista no § do art. 1º da Lei n.º 1935/2004, o valor de R\$ 3.093.000,00 (três milhões e noventa e três mil), 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 2004, conforme demonstrativo dos débitos previdenciários elaborado pelo departamentos de contabilidade de ambas as partes, ratificado pelo município e pelo RPPS.- OBS:- Imposto de transmissão intervivos, sobre o valor de R\$ 10.000,00 (isento conforme lei municipal), pela guia n.º 183, na PMC, no dia 25-02-05.- Certidão Negativa n.º 416/2005, expedida pela PMC, no dia 25-02-05.- Inscrição Municipal n.º 30.71.038.0100.001.- Certidão Positiva, com efeito, de Negativa de Débito n.º 040072004-14022060, expedida pelo INSS, no dia 27-12-04.- FUNREJUS (isento de pagamento, item 17, letra b, parágrafo VII, art 3º da Lei 12.604).- D/2.160,00 VRC ou R\$ 226,80.- Dou fé.- , Registradora.- Protocolo n.º 151 382.----

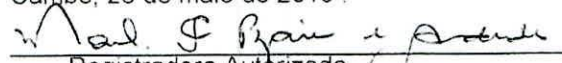
Av.- 4. Protocolo n.º 197.017 de 06/05/2015. Alteração Social.-

DATA:- 22 de maio de 2015.-

Conforme requerimento firmado pela proprietária, no dia 22 de abril de 2.015, representada pelo presidente Aldecir Cairão, 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 2.014, publicada no Jornal Oficial do Município, sob o n.º 229, em 09-03-2014.- OBS:- Certidão Negativa de Debitos 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.- , Oficiala Designada.-

FUNARPEN  
SELO DIGITAL Nº  
x1Td0.D4g8N.kWQri  
Controle:  
aOPY7.rF0g  
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 24.460. O referido é verdade e dou fé.  
Cambé, 28 de maio de 2015.

  
Registradora Autorizada



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](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://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](http://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

