



LAUDO DE AVALIAÇÃO

USO RESTRITO

OBJETIVO

AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO EM CURITIBA/PR



CONTRATANTE / PROPRIETÁRIO:

ERNESTO LUIS PEDROSO JUNIOR

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.440.000

DATA

18 DE MARÇO DE 2022

Nota: O presente Laudo de Avaliação é composto de 12 páginas e 4 anexos, todas devidamente rubricadas, sendo a página de Resumo de Valores assinada.

(*) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins de gerenciamento patrimonial e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.





ÍNDICE

pág.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
I.1 – OBJETIVO.....	03
I.2 – PRESSUPOSTOS BÁSICOS.....	04
I.3 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO	06
I.4 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO	08
I.5 – MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO	09
I.6 – METODOLOGIA ADOTADA.....	10
 II – CONCLUSÃO	 12
 ANEXOS	 13

ANEXOS

- ANEXO 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
ANEXO 2 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA
ANEXO 3 – RELATÓRIO DE CÁLCULOS EMITIDOS PELO APLICATIVO “TS-SISREG”
ANEXO 4 – DOCUMENTAÇÃO
ART DO CREA





LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IPEQ – INSTITUTO DE PESQUISA, ESTATÍSTICA & QUALIDADE LTDA. é uma empresa de engenharia cujo principal objetivo social é a avaliação de imóveis, registrada no CREA-PR sob n. 40.523, com endereço na Rua Padre Anchieta n. 205 – sala 706 em Curitiba, Estado do Paraná (CNPJ n. 04.248.444/0001-00, endereço eletrônico: www.ipeq.com.br).

O IPEQ declara não ter qualquer interesse presente ou futuro no objeto da avaliação, assim como os seus honorários não estão relacionados aos valores aqui expressos.

I.1 – OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor atual de compra e venda do apartamento n. 61 com três vagas de garagem, localizado no Edifício Country Hill sito na Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho n. 35 – Cabral em Curitiba, Estado do Paraná, de propriedade e a pedido de **ERNESTO LUIS PEDROSO JUNIOR**.





I.2 – PRESSUPOSTOS BÁSICOS

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a) O *valor* estimado é válido para *pagamento à vista*.
- b) O *valor* estimado é válido para a *presente data*.
- c) O *valor* resultante foi calculado pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, por meio do Processo Estatístico Inferencial, através do software de regressão linear “*TS-SISREG*”, conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1 e 14653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- d) O *valor* estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente.
- e) Todas as medidas citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo Contratante, sendo portando de sua responsabilidade.





f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para finalidade de gerenciamento patrimonial e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.

g) O termo *VALOR* nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- *Homogeneidade do bem levado a mercado;*
- *Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- *Inexistência de influências externas;*
- *Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;*
- *Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.*

Ou ainda:

“VALOR DE MERCADO nesta avaliação significa: o provável maior preço em termos de dinheiro que o imóvel pode ter, uma vez posto à venda abertamente, por um tempo razoável para encontrar comprador, o qual deverá ter conhecimento de todos os usos, propósitos e utilidades, para que ele, comprador, tenha capacidade de o utilizar.”



I.3 – INDIVIDUALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

Apartamento com dois pavimentos, de cobertura do tipo “duplex” n. 61 no 7º pavimento contendo três vagas de garagem no subsolo do “Edifício Country Hill, sito à Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho n. 35, bairro Cabral em Curitiba, Estado do Paraná, devidamente matriculado sob n. 23.180 da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba.

O apartamento tem 4 dormitórios sendo 2 suítes, ampla área social com diversos ambientes, mais lavabo, terraço, cozinha, área de serviços, quarto e banheiro de empregada. Tem área construída de uso exclusiva de aproximadamente 500m², área de uso comum de 100m², três vagas com 135m², perfazendo a área global construída de 735m².

O apartamento tem dois pavimentos ligados por elevador de uso privativo sendo que o pavimento superior possui piscina coberta, cozinha, salas de convivência, sala de ginástica, saunas seca e úmida.

O Edifício tem a idade aparente de 20 anos e se encontra em bom estado de conservação, recebendo reforma na fachada e áreas sociais. Tem seis apartamentos sendo um por andar, possuindo nas áreas comuns salão de festas em área de terreno de 1.150m².

O local é residencial e obviamente dispõem de todos os melhoramentos e serviços públicos existentes, tais como: rede de água, rede elétrica, rede de esgoto, telefonia, transporte público, coleta de lixo, etc.

As principais medidas e características do imóvel se encontram nas “Fichas de Descrição” a seguir, no “Mapa de Localização e Relatório Fotográfico” no ANEXO 1 e na “Documentação” no ANEXO 4.





FICHA DE DESCRIÇÃO

I. INDIVIDUALIZAÇÃO:

Imóvel:	Apartamento n. 61 do Edifício Country Hill		
Endereço:	Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho n. 35		
Bairro:	Cabral	Cidade:	Curitiba/Pr
Documento:	Matrícula nº 23.180 da 2ª Circunscrição de Curitiba/Pr.		
Contratante:	Ernesto Luis Pedroso Junior		

II. TERRENO:

II.1. CARACTERÍSTICAS:

Zoneamento:	Zona Residencial 4 - Inc. Batel
Topografia:	plana
Nível em Relação à Rua:	no nível
Solo:	silte-argiloso
Pavimentação:	asfalto betuminoso
Outros:	esquina Av. Munhoz da Rocha
Formato:	regular

II.3. DIMENSÕES:	Frente (mts.):	50,00
	Fundos (mts.):	50,00
	Área Total (m²):	1.150,00

II.2. EQUIPAMENTOS URBANOS:

Rede Elétrica:	sim
Rede de Água:	sim
Rede de Esgoto:	sim
Galeria de Água Fluvial:	sim
Iluminação Pública:	sim
Passeio:	sim
Transporte Coletivo:	sim
Lado Direito (mts.):	23,00
Lado Esquerdo (mts.):	23,00

II.4. OBSERVAÇÕES:

III. PADRÃO DA REGIÃO:

III.1. LOCAL DE SITUAÇÃO:

Topografia do Trecho:	Plano (x)	Aclive ()	Declive ()
Tráfego no Trecho:	Local ()	Expresso ()	Misto (x)

III.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

ACABAMENTO	DEMOGRÁFICO	LOCALIZAÇÃO
Alto (x)	Alto (x)	Serviços (x)
Médio ()	Médio ()	Comercial (x)
Baixo ()	Baixo ()	Residencial (x)

III.3. INFRA ESTRUTURA URBANA

Polo Comercial (A)	Escola 1ª/ 2ª (A)	Hospital (B)
Shopping Center (B)	Escola Superior (A)	Polícia (A)
Recreação (A)	Correio (A)	Bombeiro (A)
(A) Até 1.000 metros - (B) 1.000 à 2.000 metros - (C) + 2.000 metros		

IV. BENFEITORIAS:

Tipo:	Apartamento de cobertura	Estrutura:	concreto armado
Padrão:	alto	Paredes:	alvenaria
Área Construída Priv. (m²):	500,00	Esquadrias:	alumínio e vidro
Área Construída comum (m²):	100,25	Pisos:	mármore e outros
Área Constr. garagens (m²):	135,00	Fachadas:	pastilhas cerâmicas
Área Global Construída (m²):	735,25	Forros:	laje e/ou gesso
Idade Média Aparente (anos):	15	Cobertura:	fibrocimento
Idade Remanescente (anos):	45	Vagas de garagem:	três
Estado de Conservação:	entre novo e regular	Áreas comum:	salão festas e recepção
Observações:	edifício em reforma nas áreas comuns (fachadas e salão de festas)		



I.4 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O apartamento está localizado em região consolidada do bairro Cabral, em frente ao Graciosa Country Clube, o que lhe confere especial status, com excelente ventilação, insolação e vista do campo de golfe do clube.

Os principais atributos imobiliários do imóvel são:

Liquidez: média;

Desempenho de mercado: normal;

Quantidade de ofertas de bens similares: pequena;

Absorção pelo mercado: médio prazo (entre 6 a 12 meses);

Principal público-alvo: famílias de classe alta;

Facilitadores para negociação: localização e acabamentos.

Muito embora o valor refira-se a "*pagamento à vista*", o prazo de comercialização dependerá de diversos fatores inerentes ao mercado imobiliário.





1.5 – MEMORIAL DESCRITIVO DA AVALIAÇÃO

seguinte: A sequência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a

- a) Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos.
- b) Pesquisa na região do imóvel em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária.
- c) Pesquisa na Prefeitura Municipal quanto ao enquadramento fiscal do imóvel e restrições ao seu aproveitamento (*legislação e planejamento municipal*).
- d) Consulta às imobiliárias atuantes na Cidade, em busca de ofertas ou compra e venda recentes na região, *ou não existindo, coletando opiniões quanto a valores na região*.
- e) Seleção e vistoria dos elementos amostrais (terrenos) coletados nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-os no anexo 2.
- f) Avaliação do imóvel por meio de modelo matemático que explique a estrutura do fenômeno em observação conforme cálculos no anexo 3.





I.6 – METODOLOGIA ADOTADA

O valor do imóvel foi calculado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por meio do Processo Estatístico Inferencial**, que define o valor através de um modelo matemático que explique estruturas do fenômeno em observação. A identificação destas estruturas permite conhecer melhor o fenômeno, bem como fazer afirmações sobre possíveis comportamentos do mesmo. Podemos supor que cada observação é composta de duas partes: uma parte previsível (*controlável*) e uma parte aleatória (*não controlável*). Poderíamos representar cada observação por:

- a) Observação = previsível + aleatório (*modelo aditivo*);
- b) Observação = previsível x aleatório (*modelo multiplicativo*).

No caso da parte previsível pode ser expressa por uma função matemática, e a parte aleatória impõe-se que obedeça a uma distribuição de probabilidade.

Esta representação constitui um modelo matemático onde cada observação depende da parte previsível conjuntamente com a parte aleatória. Temos assim o que chamamos de variável dependente (*ou resposta, geralmente representada por Y*) e a variável independente (*ou preditora, usualmente representada por X*). Se uma relação linear entre X e Y existe, esta pode ser representada por uma função matemática. Esta relação é usualmente descrita pelo termo “*regressão*”.

Utilizamos à análise de regressão linear quando necessitamos modelar dados quantitativos contínuos, onde se suspeita que exista alguma relação linear entre as variáveis explicativas e a variável resposta.



O modelo de regressão linear representado matricialmente, engloba a parte previsível e aleatória (*erro*) do fenômeno em uma relação linear entre uma variável resposta e mais de uma variável preditora.

$$Y_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^{p-1} \beta_k X_k + \varepsilon_i$$

Onde: Y = Valor da variável resposta para a observação i (i = 1, ..., n); p = número de parâmetros; β_k = parâmetros desconhecidos (k = 0, 1, ..., p-1); ε = Valor do erro para a observação i.

Estabelecido o modelo a partir de dados amostrais, faz-se necessário verificar a adequacidade do mesmo. Para tanto, utilizamos as técnicas para verificação, apresentadas na MEMÓRIA DE CÁLCULO no ANEXO 1.

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo “TS-SISREG”. As variáveis consideradas e os resultados estão apresentados no ANEXO 1, em relatório próprio do aplicativo, assim como o Grau de Fundamentação e Grau de Precisão.

Conforme demonstrado na memória de cálculos apresentada no ANEXO 3, o valor do imóvel é de R\$ 3.443.680,00.



II. – CONCLUSÃO:

Totaliza a avaliação do imóvel caracterizado no item I.3, de conformidade com a metodologia e condições explicitadas no item I.2, a quantia de:

R\$ 3.440.000

(três milhões quatrocentos e quarenta mil reais)

Curitiba, 18 de março de 2022.



IPEQ – INST.DE PESQUISA, ESTAT. & QUAL. LTDA.
RENATO VOLPI JR. – ENGº CIVIL – CREA 8035/D

ANEXOS

ANEXO 1 –DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
ANEXO 2 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA
ANEXO 3 – RELATÓRIO DE CÁLCULOS
ANEXO 4 – DOCUMENTAÇÃO
ART DO CREA





ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO





PERÍCIA | ENGENHARIA

FOTO AÉREA E MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

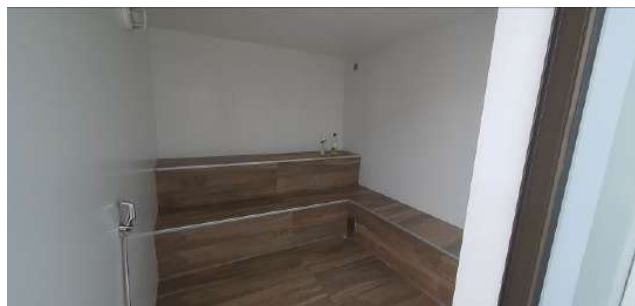


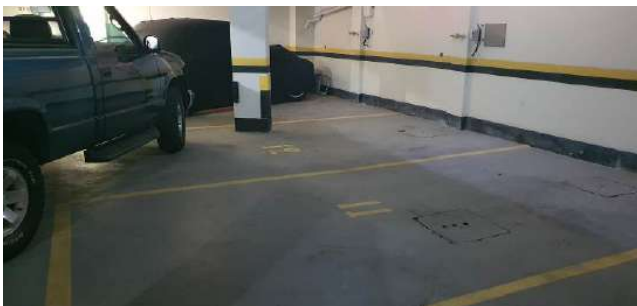
Avaliações Patrimoniais T 41 3336 8283
Perícias de Engenharia Rua Padre Anchieta, 2050 sl 706
Consultoria Imobiliária 80730-000 Curitiba PR

www.ipeq.com.br











ANEXO 2

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA



N.	Endereço	Contato	Área Priv.	Nº Gar.	R. H.	Renda Bairro	Padrão	Data	Evt.	Renda Rua	Valor Unit.
1	Rua Professor Orlando Alves Chaves, 537 - Apto. 32 - Vgs 2 E 3	Portão	86	2	1	3.479	1,926	15	1	1.293	4.654
2	Rua Carlos Dietzsch, 541 - Apto. 17 - Bloco C	Portão	75	2	1	3.479	1,926	15	1	1.638	5.321
3	Rua Professor Dario Veloso, 36 - Apto. 245A - Vgs 31 / 32	Vila Izabel	90	2	1	4.923	1,926	15	1	2.424	6.822
4	Rua Arnaldo Francisco Scremin, 100 - Apto. 103 - Bl. 01 - Vg. 19	Atuba	62	2	0,976	1.994	1,926	15	1	1.523	4.815
5	Rua José De Alencar, 1.683 - Apto. 74 - Vgs 38/39/40	Juvevê	162	4	1	6.937	3,066	15	1	2.794	6.723
6	Rua Governador Agamenon Magalhães, 239 - Apto. 801A - Torre 1 - Vg. 146	Cristo Rei	121	2	1	5.257	1,926	15	1	2.474	5.157
7	Rua Professor Pedro Viriato Parigot De Souza, 4.554 - Apto. 106 - Bl. 02	Cidade Industrial	66	2	0,976	1.291	1,926	15	1	3.397	5.057
8	Rua Desembargador Motta, 2.175 - Apto. 604	Batel	76	1	0,858	10.340	1,926	15	1	3.539	5.641
* 9	Rua Eduardo Sprada, 4.390 - Apto. 102 - Bloco 3 - Vaga 131	Cidade Industrial	65	1	0,987	1.291	1,926	15	1	2.247	6.451
10	Rua Irati, 441 - Apto. 104 - Vg. 37	Santa Quitéria	55	1	1	3.005	1,926	15	1	1.614	4.977
* 11	Rua Ipiranga, 200 - Apto. 402 - Bloco 5	Pinheirinho	63	1	0,965	1.428	1,266	15	1	1.211	4.309
12	Rua Alberto Folloni, 1460 - Apto. 804 - Vgs. 01 / 02 / 20	Ahú	153	3	1	5.710	2,406	15	1	2.880	7.167
* 13	Rua Fernando De Noronha, 280 - Apto. 703 - Bl. 01	Santa Cândida	58	2	0,965	1.832	1,47	15	1	1.371	4.837
14	Rua Alberto Folloni, 963 - Apto. 405 - Vgs. 08 E 09	Ahú	109	2	1	5.710	1,926	15	1	2.880	6.495
15	Rua Francisco Derosso, 375 - Apto. 57 - Torre 05B	Xaxim	99	2	1	1.895	1,926	15	1	1.057	3.040
16	Rua Bom Jesus, 832 - Apto. 101 - Vgs. 39/45/46	Juvevê	102	3	1	6.937	2,406	15	1	4.192	7.973
17	Rua Tapajós, 642 - Apto. 403 - Vgs. 10/11/29	São Francisco	119	3	1	4.663	1,926	14	1	2.017	6.226
18	Rua João Américo De Oliveira, 903 - Apto. 702 B - Vgs. 01 / 02 / 162	Hugo Lange	192	3	1	6.300	3,066	14	1	4.100	7.981
19	Rua Padre Giacomo Cusmano, 177 - Apto. 2206 - Vg. 34	Campina Do Siqueira	75	2	1	3.844	1,926	14	1	2.630	7.871
20	Rua Eduardo Sprada, 4390 - Apto. 104 - Bloco 01 - Vg. 01	Cidade Industrial	48	1	0,987	1.291	1,926	14	1	2.247	5.366
21	Rua Padre Anchieta, 51 - Apto. 51	São Francisco	66	1	0,858	4.663	1,926	14	1	3.476	6.606
22	Avenida Iguaçu, 2.960 - Apto. 261 - Bloco A	Água Verde	157	2	0,858	6.730	2,406	14	1	2.548	5.900
23	Rua Miguel Tschannerl, 100 - Apto. 12	Vista Alegre	57	1	1	4.200	1,926	14	1	1.977	4.907
24	Rua Camões, 2.034 - Apto. 11 - Vg. 03	Hugo Lange	80	1	0,976	6.300	1,926	14	1	3.130	6.438
25	Rua Itacolomi, 586 - Apto. 710 - Vg. 55	Portão	59	1	0,965	3.479	1,926	14	1	1.488	4.324
* 26	Avenida Cândido Hartmann, 430 - Apto. 61	Bigorriho	227	2	0,83	7.659	2,406	14	1	3.240	4.846
27	Rua Grã Nicco, 681 - Apto. 61	Mossunguê	100	2	0,93	5.988	1,926	14	1	4.251	5.697
28	Rua Mateus Leme. 3.945 - Apto. 01 - Torre 2 - Vg. 37	São Lourenço	104	2	1	5.095	1,926	14	1	2.330	5.766
29	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - 7º Andar - Cobertura	Água Verde	108	2	1	6.730	1,926	12	2	1.828	7.858
30	Rua Francisco Juglair, 77 - 8º Andar - Cobertura	Mossunguê	237	4	1	5.988	2,406	12	2	4.251	6.399
31	Rua Paulo Gorski, 2.165 - 6º Andar - Cobertura	Mossunguê	279	4	1	5.988	2,406	12	2	2.756	5.937
32	Rua Sete de Abril, 351 - Apto. 102 - Bloco 3 - Vaga 131	Alto da XV	110	1	0,858	5.275	1,926	12	2	3.111	6.187
33	Avenida Fredolin Wolf, 799 -	Pilarzinho	67	1	0,987	2.268	1,926	12	2	1.451	5.393
34	Avenida Nossa Senhora da Luz, 340 - Apto. 1801	Cabral	358	4	0,858	7.904	3,066	12	2	3.062	8.101
35	Rua Professor Álvaro Jorge, 62 - Apto. 132	Vila Izabel	93	2	0,954	4.923	1,926	12	2	2.435	5.455
36	Alameda Augusto Stelfeld, 1.050 - Apto. 91	Centro	159	2	0,954	4.486	1,926	12	2	2.470	6.052
37	Rua Amazonas, 368 - Apto. 806	Água Verde	140	3	1	6.730	2,406	12	2	2.387	9.348
38	Rua Manoel Eufrásio, 845 - Apto. 62	Juvevê	98	2	0,83	6.937	1,926	13	1	3.412	5.690



N.	Endereço	Contato	Área Priv.	Nº Gar.	R. H.	Renda Bairro	Padrão	Data	Evt.	Renda Rua	Valor Unit.
39	Rua Abel Scussiato, 267 - Apto. 108 B - Vg 69	Guaíra	57	1	1	2.495	1,926	13	1	1.582	5.573
40	Avenida Silva Jardim, 497 - Apto. 103 - Bloco B1	Rebouças	125	2	0,976	4.403	1,926	13	1	2.712	5.597
41	Rua Arthur Leiníg, 825 - Apto. 402 - Vgs. 15/16	Vista Alegre	105	2	1	4.200	1,926	13	1	2.139	5.835
42	Rua Professor Pedro Viriato Parigot De Souza, 3.288 - Apto. 702 - Torre A	Campo Comprido	113	2	0,987	2.457	1,926	13	1	3.397	4.854
43	Rua Francisco Derosso, 375 - Apto. 55	Xaxim	76	2	0,987	1.895	1,926	13	1	1.057	3.947
44	Rua Bom Jesus, 832 - Apto. 401	Juvevê	150	4	1	6.937	2,406	13	1	4.192	7.318
45	Rua Campos Sales, 749 - Apto. 51	Juvevê	92	2	0,844	6.937	1,926	13	1	3.472	4.906
46	Rua Manoel Eufrásio, 1231 - Apto. 801 - Torre B	Juvevê	61	2	1	6.937	1,926	13	1	3.412	6.036
47	Avenida Iguaçu, 3.525 - Apto. 702 - Torre 1	Vila Izabel	182	3	0,987	4.923	1,926	13	1	2.548	5.499
48	Rua Paulo Graeser Sobrinho, 194 - Apto. 11 - Vg. 06	São Francisco	52	1	1	4.663	1,926	12	1	2.056	5.185
49	Rua Paulo Gorski, 1837 - Apto. 102 - Torre B	Mossunguê	142	2	0,987	5.988	1,926	12	1	2.756	4.236
50	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - Apto. 103	Água Verde	93	2	1	6.730	1,926	12	1	1.828	6.435
51	Avenida República Argentina, 951 - Apto. 11	Água Verde	110	2	0,858	6.730	1,926	12	1	2.743	5.023
52	Rua Francisco Juglair, 77 - Apto. 804 - Torre B	Mossunguê	237	4	1	5.988	2,406	12	1	4.251	5.265
53	Rua Doutor Lauro Wolff Valente, 282 - Apto. 74 - Torre B	Portão	103	2	0,976	3.479	1,926	12	1	1.839	5.542
54	Rua Professora Doracy Cezzarino, 138 - Apto. 211 - Torre 3	Portão	186	3	0,987	3.479	2,406	12	1	2.487	4.949
55	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - Apto. 703	Água Verde	104	2	1	6.730	1,926	12	1	1.828	6.738
* 56	Rua Professor João Falarz, 555 - Apto. 105 - Torre 2	Orleans	71	2	0,987	2.101	1,926	12	1	2.173	6.671
57	Rua João Domachoski, 351 - Apto. 101	Mossunguê	61	1	1	5.988	1,926	11	1	2.075	5.653
58	Rua Professor Sebastião Paraná, 762 - Apto. 803	Vila Izabel	150	3	1	4.923	2,406	11	1	2.620	7.654
* 59	Rua Antônio Gasparin, 4.702 - Apto. 303	Novo Mundo	95	2	1	2.101	1,926	11	1	1.463	6.241
60	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2400 - 24º Andar - Cobertura	Mossunguê	338	5	0,954	5.988	3,066	11	2	2.898	9.704
61	Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 1650 - 20º Andar - Cobertura	Mossunguê	362	4	0,904	5.988	2,406	11	2	3.346	6.904
62	Alameda Dom Pedro II, 835 - 20º Andar - Cobertura	Batel	750	7	0,83	10.340	3,066	11	2	3.244	9.200
63	Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 3320 - 22º Andar - Cobertura	Mossunguê	656	8	0,954	5.988	3,066	11	2	3.346	12.043
64	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2460 - 14º Andar - Cobertura	Mossunguê	276	4	1	5.988	2,406	11	2	2.898	8.330
65	Rua Guararapes, 1.880 - 6º Andar - Cobertura	Vila Izabel	140	2	1	4.923	2,406	11	2	2.752	7.890
66	Rua Alferes Ângelo Sampaio, 679 - 5º Andar - Cobertura	Água Verde	160	3	0,785	6.730	2,406	11	2	4.034	4.938
* 67	Rua Frei Gaspar Madre de Deus, 926 - 4º Andar - Cobertura	Novo Mundo	63	2	0,942	2.101	1,266	11	2	1.404	5.084
* 68	Rua Brasília Itiberê, 3.940 - 8º Andar - Cobertura	Água Verde	167	4	1	6.730	3,066	11	2	1.828	18.420
69	Avenida Silva Jardim, 1.875 - 6º Andar - Cobertura	Água Verde	145	2	0,844	6.730	1,926	11	2	2.712	4.489
* 70	Rua Atílio Brunetti, 1.164 - 6º Andar - Cobertura	Capão Raso	93	2	1	1.973	1,926	11	2	1.226	6.363
71	Rua Coronel Ottoni Maciel, 215 - 8º Andar - Cobertura	Vila Izabel	220	4	0,987	4.923	2,406	11	2	2.554	7.896
72	Rua Pará, 500 - 8º Andar - Cobertura	Água Verde	121	2	0,987	6.730	1,926	11	2	2.254	5.713
73	Rua Brasília Itiberê, 58 - 4º Andar - Cobertura	Jardim Botânico	84	2	0,93	3.808	1,746	11	2	1.828	5.823
74	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 3.288 - 2º Andar - Garden	Campo Comprido	97	1	0,942	2.457	1,926	11	2	3.397	5.649
75	Rua Santa Catarina, 596 - Apto. 11 - Garden	Água Verde	86	1	0,684	6.730	1,746	11	2	2.171	3.619
76	Avenida República Argentina, 1.395 - Apto. 11 - Garden	Água Verde	65	1	0,858	6.730	1,926	11	2	2.743	6.977



N.	Endereço	Contato	Área Priv.	Nº Gar.	R. H.	Renda Bairro	Padrão	Data	Evt.	Renda Rua	Valor Unit.
* 77	Rua João Mequetti, 759 - Apto. 16 - Torre B - Garden	Santa Cândida	62	1	0,954	1.832	1,47	11	2	1.024	5.284
* 78	Rua Goiânia, 1.253 - Apto. 108 - Torre D - Garden	Cajuru	39	1	0,987	1.603	1,47	11	2	1.190	4.804
79	Rua Ana Gbur Barcik, 221 - Apto. 101 - Torre A - Garden	Santo Inácio	72	2	1	3.066	1,926	11	2	2.167	6.792
80	Rua Professor Guido Straube, 780 - Apto. 64 - Cobertura	Vila Izabel	104	2	0,785	4.923	1,926	11	2	2.432	6.257
81	Rua Nunes Machado, 1.128 - Apto. 502 - Cobertura	Rebouças	113	2	1	4.403	1,926	11	2	2.538	6.309
82	Rua Dona Alice Tibiriça, 765 - 29º Andar - Cobertura	Bigorriho	115	3	0,976	7.659	2,406	11	2	3.185	10.000
83	Rua Elvira Annibaletto, 12 - 8º Andar - Cobertura	Novo Mundo	92	2	0,785	2.101	1,926	11	2	1.846	5.443
84	Rua Tapajós, 642 - 4º Andar - Cobertura	São Francisco	122	4	0,965	4.663	2,406	11	2	2.017	6.564
85	Rua do Herval, 1378 - Apto. 51 - Cobertura	Cristo Rei	99	2	1	5.257	1,926	11	2	2.475	5.446
86	Rua Conselheiro Carrão, 594 - 1º Andar - Garden	Juvevê	93	2	0,954	6.937	1,926	11	2	2.726	8.624
87	Rua Ubaldino do Amaral, 124 - 8º Andar - Cobertura	Alto da Glória	170	2	1	6.590	2,406	11	2	3.044	7.588
88	Rua Nicarágua, 1.995 - 8º Andar - Cobertura	Bacacheri	103	2	1	4.359	1,926	11	2	2.513	7.507
89	Avenida Silva Jardim, 497 - 1º Andar - Garden	Rebouças	100	2	0,954	4.403	1,926	11	2	2.712	7.500
90	Rua Martim Afonso, 2.665 - 8º Andar - Cobertura	Bigorriho	143	2	0,83	7.659	1,926	11	2	2.291	5.874
* 91	Avenida Cândido Hartmann, 2.950 - Apto. 41 - Torre 7 - Cobertura	Santo Inácio	133	4	1	3.066	2,406	11	2	3.240	11.147
92	Avenida Paraná, 111 - 14º Andar - Cobertura	Cabral	397	4	0,785	7.904	3,066	11	2	2.426	9.812
93	Rua Elvira Haupt Grotzner, 69 - 8º Andar - Cobertura	Ahú	282	4	0,954	5.710	3,066	11	2	4.126	12.234
94	Rua João Bettega, 644 - Apto. 805 - Bloco 2 - Cobertura	Portão	70	2	0,93	3.479	1,926	9	2	1.226	5.214
95	Rua Acre, 347 - Apto. 502 - Cobertura	Água Verde	95	2	0,942	6.730	1,926	9	2	2.002	6.209
96	Rua Doutor Lauro Wolff Valente, 282 - Apto. 71 - Cobertura	Portão	155	2	0,954	3.479	1,926	9	2	1.839	4.183
97	Rua Acelino Grande, 202 - Apto. 41B - Cobertura	Santa Felicidade	97	2	1	2.655	1,746	9	2	1.760	5.901
98	Rua Professor João Falarz, 719 - Apto. 14 - Bloco 03 - Garden	Órleans	65	1	0,83	2.579	1,266	9	2	2.173	3.815
* 99	Rua Eduardo Sprada, 4.390 - Apto. 102 - Garden	Cidade Industrial	65	1	0,965	1.291	1,926	9	2	2.247	6.911
* 100	Rua Tijucas do Sul, 2.680 - Apto. 105 - Garden	Sítio Cercado	49	1	1	1.204	1,47	9	1	782	4.184
101	Alameda Cabral - 10º Andar - Cobertura	São Francisco	129	2	1	4.663	2,406	9	2	2.166	10.545
* 102	Rua Serafim França, 54 - Apto. 803	Novo Mundo	135	2	1	2.101	1,926	9	1	1.577	5.795
* 103	Rua Serafim França, 54 - Apto. 806	Novo Mundo	126	2	1	2.101	1,926	8	1	1.577	5.864
104	Avenida Fredolin Wolf, 470 - Apto. 405 - Vgs. 08 E 09	Pilarzinho	110	2	1	2.268	1,926	8	2	1.451	5.462
105	Rua Abel Scussiato, 267 - 4º Andar - Cobertura	Guaíra	76	2	1	2.495	1,926	8	2	1.582	6.609
106	Rua Coronel Dulcídio, 387 - 6º Andar - Cobertura	Batel	51	2	1	10.340	2,406	8	2	3.717	10.685
107	Rua Assis Figueiredo, 1315 - 12º Andar - Cobertura	Guaíra	70	2	0,954	2.495	1,47	8	2	1.209	4.360
108	Rua Itajubá, 810 - Apto. 408 - Bloco 02 - Cobertura	Portão	64	2	0,942	3.479	1,266	8	1	1.501	4.409
109	Rua Manoel de Souza Dias Negrão, 283 - Apto. 708 - Cobertura	Boa Vista	97	2	1	2.903	1,926	8	1	1.551	6.736
110	Rua Guararapes, 1.880 - Apto. 14 - Garden	Vila Izabel	117	2	1	4.923	2,406	8	1	2.752	7.196
111	Rua Professor Ulisses Vieira, 705 - Apto. 501 - Cobertura	Portão	120	2	1	3.479	1,926	8	1	1.794	6.520
112	Rua do Herval, 1378 - Apto. 52 - Cobertura	Cristo Rei	99	2	1	5.257	1,926	8	1	2.475	5.459
113	Rua Pará, 500 - Apto. 4 - Torre 2 - Garden	Água Verde	74	1	0,987	6.730	2,406	8	1	2.254	7.183
114	Rua Tobias de Macedo Júnior, 1138 - Apto. 106 - Torre 03	Santo Inácio	55	1	1	3.066	1,926	8	1	2.082	5.947



N.	Endereço	Contato	Área Priv.	Nº Gar.	R. H.	Renda Bairro	Padrão	Data	Evt.	Renda Rua	Valor Unit.
115	Rua Marquês do Paraná, 540 - Apto. 81 - Cobertura	Água Verde	163	2	0,93	6.730	1,926	8	1	2.557	6.697
116	Rua Rodolfo Bernardelli - Apto. 1108 - Torre A - Garden	Uberaba	68	1	1	1.923	1,926	8	1	1.174	4.433
117	Rua Recife, 25 - Apto. 72 - Cobertura	Cabral	132	2	0,976	7.904	2,406	8	1	3.719	8.357
* 118	Rua Francisco Derosso, 6275 - Apto. 2 - Bloco A - Garden	Alto Boqueirão	54	1	1	1.551	1,266	8	1	1.057	3.818
119	Rua Acelino Grande, 202 - Apto. 12 - Bloco 2 - Garden	Santa Felicidade	111	2	1	2.655	1,926	8	1	1.760	6.016
120	Rua Prefeito Angelo Ferrario Lopes - Apto. 404 - Bloco 03 - Cobertura	Cristo Rei	86	2	0,954	5.257	1,746	8	1	3.031	4.057
121	Rua Serafim França, 54 - Apto. 101 - Garden	Novo Mundo	78	1	1	2.101	1,926	8	1	1.577	5.222
122	Avenida Vicente Machado, 15 - Apto. 805 - Garden	Centro	41	0	0,954	4.486	1,926	8	1	3.171	7.615
123	Rua Maurício Caillet, 300 - Apto. 51 - Cobertura	Água Verde	103	2	0,83	6.730	1,926	7	1	4.146	6.283
124	Rua Jeremias Maciel Perretto, 802 - Apto. 104 - Bloco 1 - Garden	Campo Comprido	102	2	0,987	2.457	1,926	7	1	3.502	6.885
125	Rua Renato Polatti, 3539 - Apto. 403 - Bloco 04 - Cobertura	Campo Comprido	67	2	0,884	2.457	1,266	7	1	1.725	4.177
126	Rua Fernando De Noronha, 280 - Apto. 705 - Bloco 2 - Cobertura	Santa Cândida	57	1	0,93	1.832	1,47	7	1	1.371	4.807
127	Rua Atílio Brunetti, 541 - Apto. 04 - Torre 01 - Garden	Capão Raso	49	1	1	1.973	1,47	7	1	1.226	4.414
* 128	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 696 - Apto. 2007 - Garden	Centro	34	0	1	4.486	1,926	7	1	1.224	8.462
129	Rua São Bartolomeu, 379 - Apto. 105 - Garden	Cajuru	27	1	1	1.603	1,746	7	1	1.171	6.731
130	Rua Nicolau Maeder, 648 - Apto. 12 - Garden	Juvevê	35	0	1	6.937	1,926	7	1	3.325	6.042
131	Rua Luiz Tramontin, 3.651 - Apto. 14 - Bloco 01 - Garden	Campo Comprido	59	1	0,942	2.457	1,47	6	1	1.725	4.479
132	Rua José Sabóia Cortes, 275 - Apto. 102-A - Garden Duplex	Centro	120	3	1	4.486	2,406	6	1	3.111	7.338
133	Alameda Dom Pedro II, 552 - Apto. 705 - Cobertura	Batel	81	2	0,93	10.340	2,406	6	1	3.244	8.075
134	Rua João Bettega, 644 - Apto. 801 - Bloco 06 - Cobertura	Portão	79	2	0,93	3.479	1,47	5	1	1.226	5.432
135	Rua Palmeiras, 582 - Apto. 102 - Bloco A - Garden	Vila Izabel	95	2	0,954	4.923	2,652	5	1	2.850	9.510
136	Rua Nilo Peçanha, 220 - Apto. 302 - Bloco II - Cobertura	São Francisco	90	1	0,884	4.663	1,926	5	1	2.215	5.995
137	Rua Professor Sebastião Paraná, 762 - Apto. 801 - Cobertura	Vila Izabel	150	3	1	4.923	2,406	5	1	2.620	8.005
138	Alameda Júlia da Costa, 2.448 - Apto. 201 - Garden	Bigorriho	63	1	0,884	7.659	1,926	4	2	3.461	6.640
139	Rua Jornalista Nelson Luiz Ribas de Oliveira, 48 - Apto. 11 - Bloco 1 - Garden	Campina Do Siqueira	107	2	0,954	3.844	1,926	4	2	3.469	5.211
140	Rua Anna Dinarowski Sobczyk, 57 - Apto. 02 - Bloco 04 - Garden	Cidade Industrial	95	2	1	1.291	1,926	4	2	1.197	4.577
141	Rua Jeremias Maciel Perretto, 802 - Apto. 101 - Bloco 02	Campo Comprido	102	2	0,954	2.457	1,926	4	2	3.502	6.688
142	Rua Fredrolin Wolf, 799 - Apto. 102 - Bloco 03	Pilarzinho	67	2	0,954	2.268	1,926	4	2	1.451	5.590
143	Rua Machado de Assis, 900 - Apto. 403 - Cobertura	Juvevê	190	3	1	6.937	3,066	4	2	3.202	8.811
144	Rua Nicarágua, 2.302 - Apto. 72 - Cobertura	Bacacheri	124	2	0,736	4.359	1,926	4	2	2.513	6.865
145	Rua Júlia Wanderley, 53 - 6º Andar - Cobertura	Mercês	182	4	0,93	4.999	3,066	4	2	2.555	10.954
146	Rua Paraíba, 2.150 - Apto. 101 - Bloco A	Guaíra	62	1	1	2.495	1,926	4	1	1.606	6.189
147	Rua Engenheiro Ostojá Roguski, 700 - Apto. 807 - Torre B - Cobertura	Jardim Botânico	97	2	0,942	3.808	1,926	4	1	1.937	5.949
148	Rua Francisco Zanicotti Sobrinho, 413 - Apto. 81 - Cobertura	Santa Cândida	77	2	1	1.832	1,926	4	1	1.534	6.485
149	Rua Pedro Collere, 963 - Apto. 606 - Cobertura	Vila Izabel	58	2	1	4.923	1,926	3	1	2.266	9.346
150	Rua Maximino Zanon, 390 - Apto. 602 - Cobertura	Bacacheri	135	2	0,83	4.359	1,926	3	1	2.361	5.927
151	Rua Aramis Taborda Athayde, 2.140 - Apto. 41 - Bloco 2 - Cobertura	Hugo Lange	84	2	0,93	6.300	1,926	3	1	2.650	5.352
152	Rua Estevão Bayão, 53 - Apto. 202	Batel	447	3	0,769	10.340	1,926	3	2	4.032	4.251



N.	Endereço	Contato	Área Priv.	Nº Gar.	R. H.	Renda Bairro	Padrão	Data	Evt.	Renda Rua	Valor Unit.
153	Rua Padre Anchieta, 2004 - 20º Andar - Cobertura	Bigorrrilho	144	3	0,904	7.659	1,926	3	2	3.476	7.997
154	Avenida Silva Jardim, 1.163 - Apto. 706 - Cobertura	Rebouças	92	2	0,954	4.403	1,926	3	1	2.712	7.186
155	Rua Alferes Angelo Sampaio, 2.013 - Apto. 52 - Cobertura	Batel	98	1	0,83	10.340	1,926	3	1	4.034	5.934
156	Rua Luiz Pelegrino Toaldo, 450 - Apto. 102 - Bloco 02 - Garden	Butiatuvinha	44	1	1	2.293	1,746	3	1	1.058	6.821
157	Rua Professora Doracy Cezzarino, 138 - 22º Andar - Cobertura	Portão	188	3	1	3.479	1,926	1	2	2.487	8.500
158	Rua Padre Leonardo Nunes, 82 - 7º Andar - Cobertura	Portão	149	2	1	3.479	1,926	1	2	1.759	11.585
159	Rua Pará, 1463 - 6º Andar - Cobertura	Portão	163	2	1	3.479	1,926	1	2	2.254	6.736





ANEXO 3

RELATÓRIOS EMITIDOS PELO APLICATIVO “TS-SISREG” E ENQUADRAMENTO DO LAUDO



MODELO:

Data: 15/03/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 159
Utilizados	: 141
Outlier	: 5

VARIÁVEIS

Total	: 13
Utilizadas	: 9
Grau Liberdade	: 132

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,81149
Determinação	: 0,65851
Ajustado	: 0,63782

VARIAÇÃO

Total	: 9,17274
Residual	: 3,13237
Desvio Padrão	: 0,15405

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 31,81819
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,06791
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 11931,850511 * X_1^{-0,189046} * 2,718^{(0,007535 * X_2^2)} * 2,718^{(-0,315037 * 1/X_3^2)} * 2,718^{(-358,437392 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,404562 * X_5)} * X_6^{-0,143624} * 2,718^{(0,108043 * X_7)} * 2,718^{(-294598,016010 * 1/X_8^2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

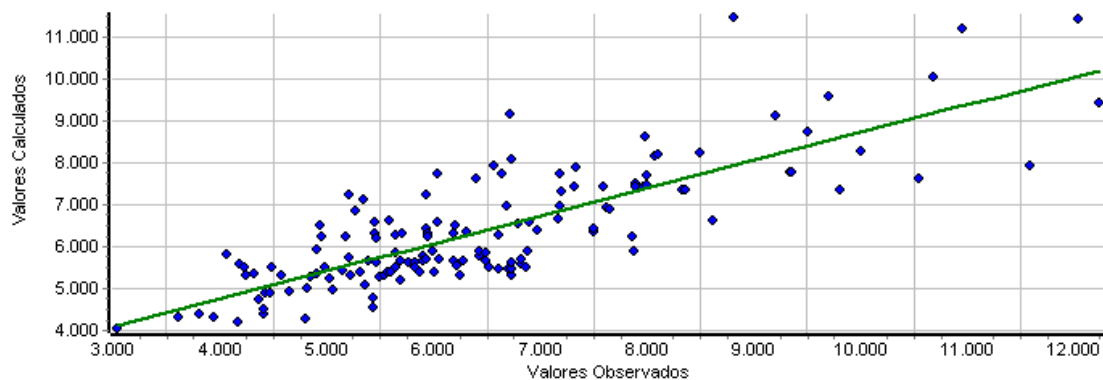
Média	: 6449,05
Variação Total	: 420883927,09
Variância	: 2984992,39
Desvio Padrão	: 1727,71

MODELO

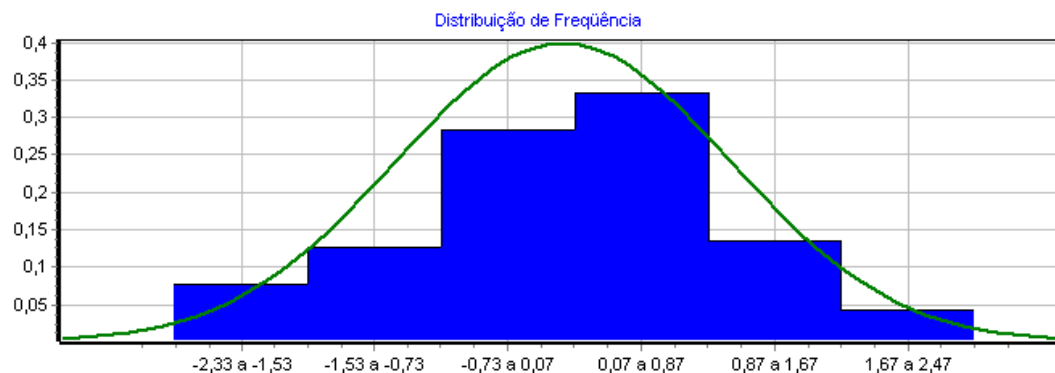
Coefic. Aderência	: 0,65506
Variação Residual	: 145178722,90
Variância	: 1099838,81
Desvio Padrão	: 1048,73



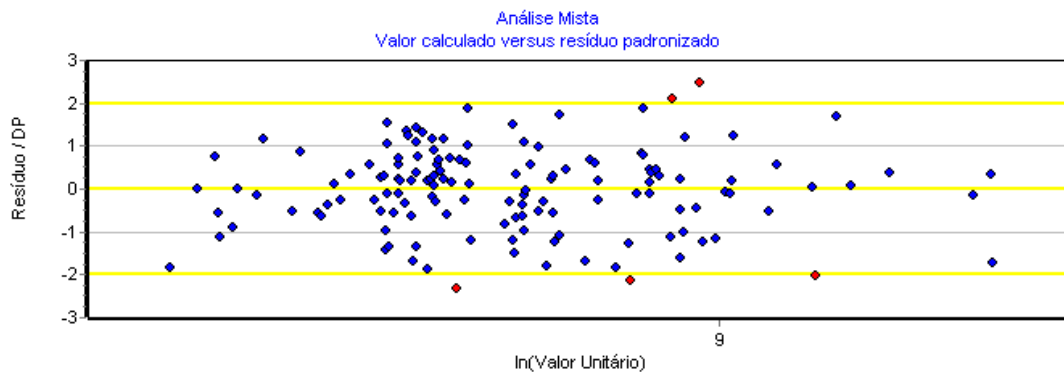
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área Privativa

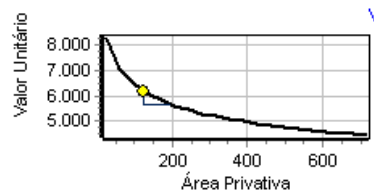
Área privativa do imóvel, em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 26,74 a 750,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,22 % na estimativa



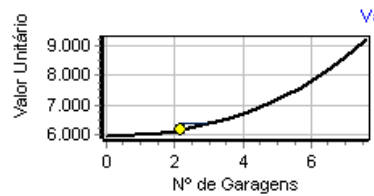
* N° de Pavimentos

Número de pavimentos da unidade

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



X₂ N° de Garagens

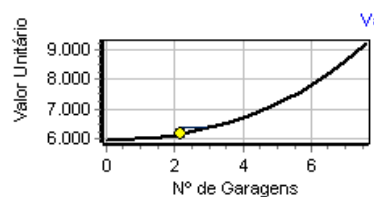
Número de vagas de garagem da unidade

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 8,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,14 % na estimativa



X₃ Tabela Ross-Heidecke

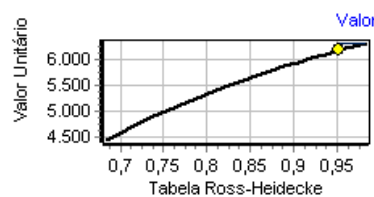
Depreciação física aparente a partir dos índices de Ross-Heidecke

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,68 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,22 % na estimativa



X₄ Renda do Bairro

Rendimento médio dos responsáveis pelos domicílios do bairro que o imóvel está

inserido, em Reais, informado pelo Boletim Sócio Econômico de Curitiba

Tipo: Proxy

Amplitude: 1290,54 a 10340,46

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,15 % na estimativa



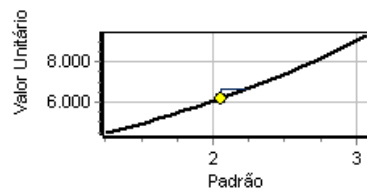
* Andar

Andar da unidade, sendo térreo=0

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 29,00

Impacto esperado na dependente: Positivo



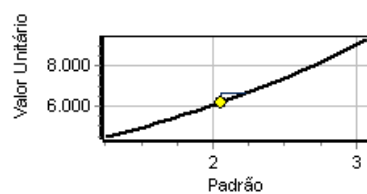
* Área de Terraço Descoberto

Área de terraço descoberto privativo, em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 164,63

Impacto esperado na dependente: Positivo



X5 Padrão

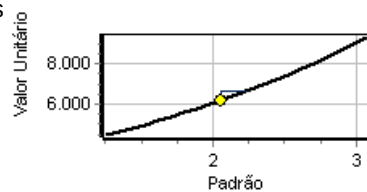
Coefficientes de padrão baseados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1,27 a 3,07

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,55 % na estimativa



X6 Data

Indica o semestre em que foi realizada a pesquisa (sendo 1=atual)

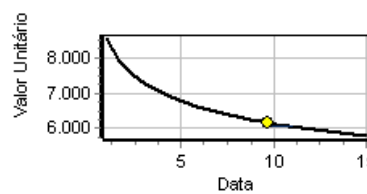
Tipo:

Amplitude: 1,00 a 15,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,92 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Elevador

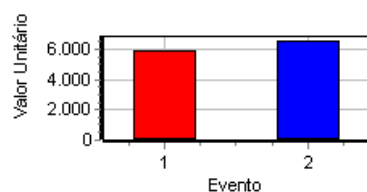
Existência de elevador no edifício, sendo 1= Não / 2 = Sim

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



X7 Evento

Oferta = 2 / Transação = 1

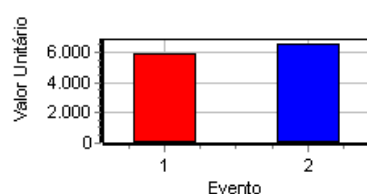
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 11,40 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₈ Renda da Rua

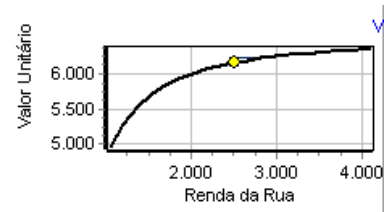
Renda do logradouro do imóvel, (IBGE, 2010)

Tipo: Proxy

Amplitude: 1057,46 a 4251,18

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,00 % na estimativa



Y Valor Unitário

Valor unitário, em R\$/ m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 3039,51 a 12234,04

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,63782)
X ₁ Área Privativa	ln(x)	-4,25	0,01	0,59142
X ₂ Nº de Garagens	x ²	2,68	0,82	0,62094
X ₃ Tabela Ross-Heidecke	1/x ²	-4,31	0,01	0,58988
X ₄ Renda do Bairro	1/x	-2,79	0,61	0,61936
X ₅ Padrão	x	7,59	0,01	0,48362
X ₆ Data	ln(x)	-5,95	0,01	0,54428
X ₇ Evento	x	3,65	0,04	0,60419
X ₈ Renda da Rua	1/x ²	-3,07	0,26	0,61493



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Renda do Bairro	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
X ₁	ln(x)		60	0	22	41	24	32	21	35
X ₂	x ²	75		5	13	13	18	7	17	23
X ₃	1/x ²	18	4		21	1	18	29	18	35
X ₄	1/x	-44	-27	-24		3	16	12	43	24
X ₅	x	67	66	-4	-41		32	16	1	55
X ₆	ln(x)	2	9	-6	-10	13		3	14	46
X ₇	x	40	28	25	-13	21	-13		11	30
X ₈	1/x ²	-43	-25	-21	65	-42	-9	-13		26
Y	ln(y)	38	44	-17	-40	65	-20	27	-42	



Data de referência: 15/03/2022

Endereço:

Município:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	500,00	Conforme documentação		26,74	750,00
Nº de Garagens	3	Número de vagas de garagem		0	8
Tabela Ross-Heidecke	0,830	Idade aprente de 15 anos e estado de conservação regular		0,684	1,000
Renda do Bairro	7.903,98	Renda média dos moradores do bairro		1.290,54	10.340,46
Padrão	2,406	Apartamento Superior com elevador		1,266	3,066
Data	1	Março/2022		1	15
Evento	1	Transação		1	2
Renda da Rua	3.722,88	Renda média dos moradores do logradouro		1.057,46	4.251,18
Valor Unitário	6.887,36	Estimativa central		3.039,51	12.234,04

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	6.198,86	6.887,36	7.652,34	-10,00%	11,11%	21,10%
Predição (80%)	5.506,18	6.887,36	8.615,00	-20,05%	25,08%	45,14%
Campo de Arbítrio	5.854,26	6.887,36	7.920,46	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	3.099.430,00	3.443.680,00	3.826.170,00
Predição (80%)	2.753.090,00	3.443.680,00	4.307.500,00
Campo de Arbítrio	2.927.130,00	3.443.680,00	3.960.230,00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 6887,36

Justificativa:



5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 3.443.680,00 (três milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 3.099.430,00

Arbitrado (R\$): 3.443.680,00

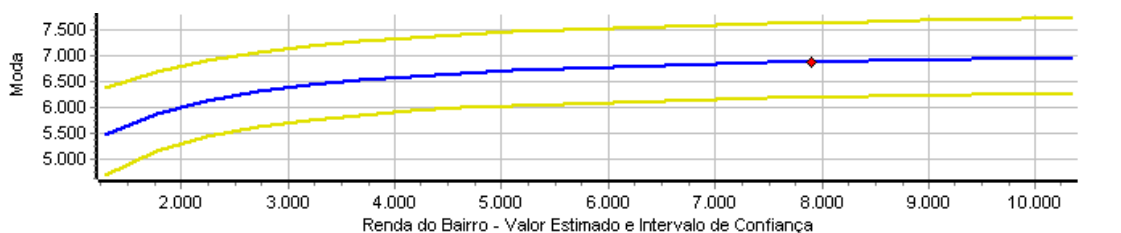
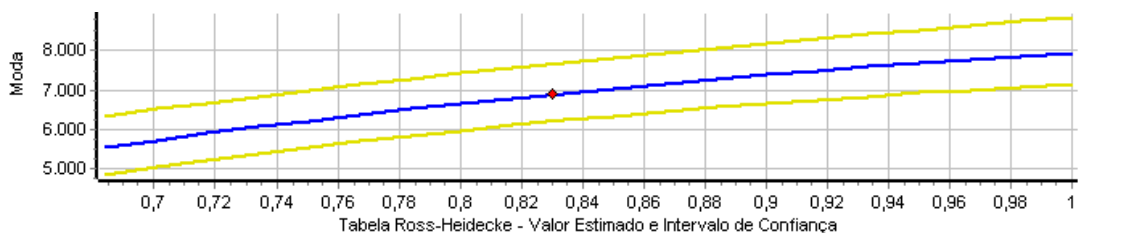
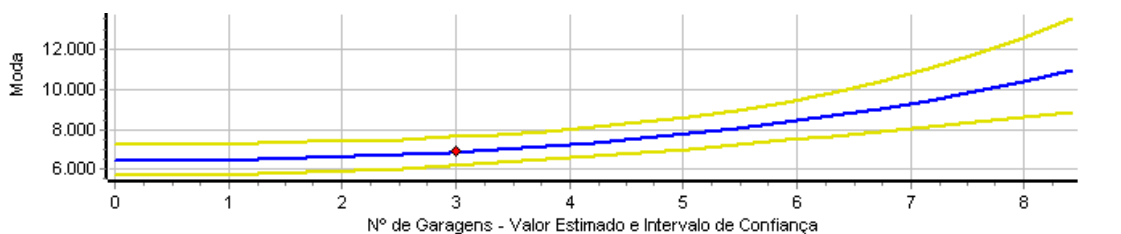
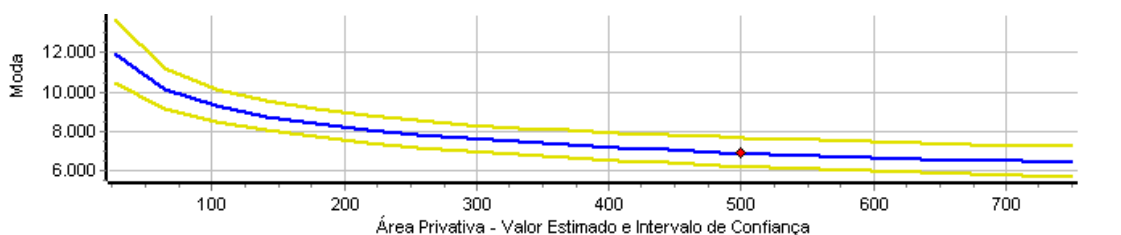
Máximo (R\$): 3.826.170,00

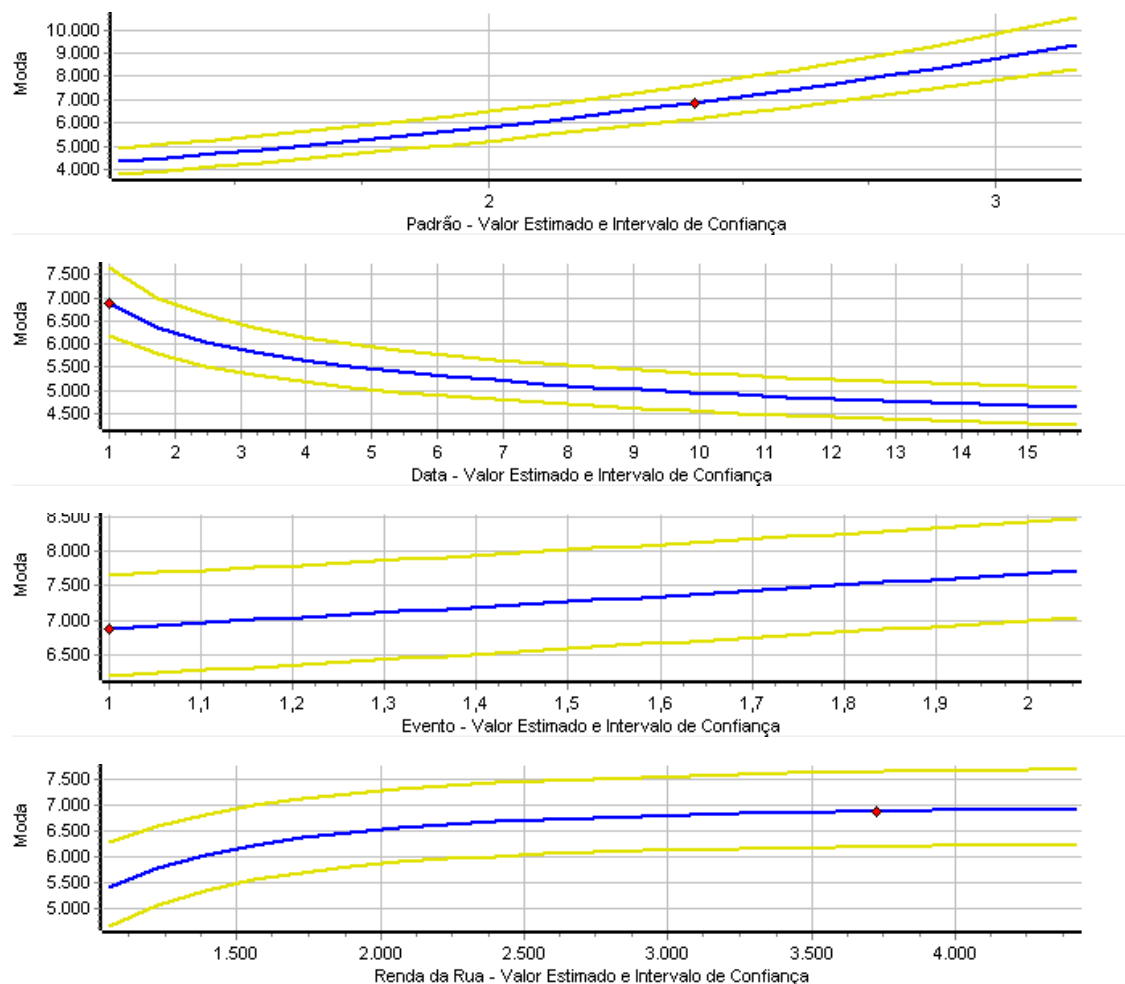
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 21,10 %

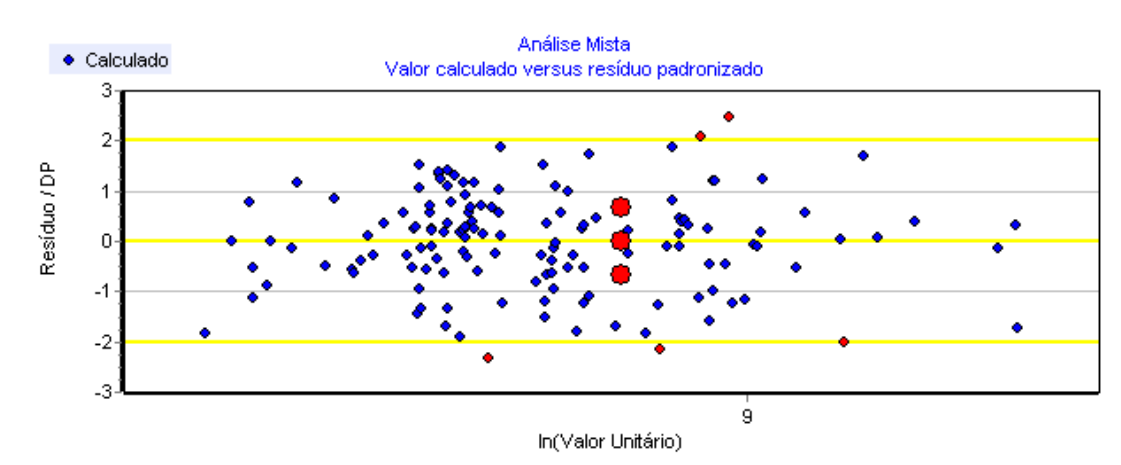
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO





9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA MODELO DE REGRESSÃO LINEAR							
I - Tabela 1							
Nº	Descrição	Grau					
		III	Pont.	II	Pont.	I	Pont.
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes	X	$4(K+1)$, 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	X
4	Extrapolação	Não admitida	X	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) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para referida variável, em módulo.		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%		30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	1%	X	2%		5%	
TOTAL DE PONTOS			12		2		1



II - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação para modelos de regressão linear

TABELA 2

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

PONTUAÇÃO ATINGIDA DE ACORDO COM A TABELA I

15

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo do laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação da 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 da tendência central.

Ao analisarmos os dados amostrais, tivemos uma pontuação total igual a 15 pontos, devido aos itens observados na tabela I de acordo com a norma NBR - 14653-2, item 9.4.1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

De acordo com os pontos mínimo e itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como **Grau de Fundamentação II**

III - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

ANÁLISE DO GRAU DE PRECISÃO

O modelo de regressão calculado para obtenção do valor dos imóveis apresentou uma amplitude total do intervalo de confiança foi de 21,10%, logo o **Grau de Precisão do modelo é igual a III.**





ANEXO 4

DOCUMENTAÇÃO:

MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS



REGISTRO DE IMOVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁRua Maj. Floriano Peixoto, 170
CEP 604 - Curitiba - Parana 724-8387DR. DINIZ ALBERTO BORRA ROUM
Oficial Titular
C.F.F. 00064087934

LIVRO 2-

REGISTRO GERAL

FOLHA
- 1 -

MATRÍCULA N.º 23.180

Apartamento nº61, situado no 7º Pavimento ou 5º Andar, do EDIFÍCIO COUNTRY HILL, localizado à Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho, nº 1.311, nesta Cidade, com a área correspondente ou global de 499,566 m²., incluída 03 vagas para estacionamento de automóvel na garagem coletiva, localizada no 1º Pavimento ou Sub-solo, e fração ideal do solo de 0,1666666; e mais 235,68m². da área de utilização exclusiva localizada na cobertura do Edifício, com acenso privativo por este apartamento. - O referido Edifício foi construído no terreno constituído pelo Quilombo "B", do croqui 8.712 da Prefeitura Municipal, medindo no todo 22,00m. de frente para a Avenida Munhoz da Rocha, desta Cidade, fazendo esquina com a Rua Vereador Garcia Rodrigues Velho, onde mede 50,00m., e do lado oposto a esta rua com 50,00m. onde confronta com o lote fiscal nº07.000, e do lado oposto a aquela Avenida com 22,00m. onde confronta com o lote fiscal nº016.000, de forma retangular, correspondente a indicação fiscal de: soto 54, quadra 063, lote 006.000, DV-6 do Cadastro Municipal, havido na matrícula nº5.321 do livro 2 de Registro Geral deste Ofício.

PROPRIETÁRIOS: RICARDO JORGE MACHADO LIMA e sua mulher HELOISA MARIA MACHADO LIMA, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, ele advogado, C.I. nº128.539-PR., ela do lar, C.I. nº236.097-9-PR., portadores do CPF nº000.382.989-34, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Ayr Guimarães, nº103, ap. 141. - HELIO FIGUEIREDO FREIRE e sua mulher MARIA DO RUIO COMINESE FREIRE, brasileiros, casados, ele médico, C.I. nº139.960-PR., ela do lar, C.I. nº291.676-PR., portadores do CPF nº000.285.229-87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua João David Fernet, nº1.312; SUPER SOLDA ELETRODOS E EQUIPAMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Ruaengenheiro Rebouças, nº2.187. - CGC/MF nº. 76.673.375/0001-84. - ELERIAN DO RUCIO ZANETTI e sua mulher JANICE LUIZ BARBERI ZANETTI, brasileiros, casados, ele do comércio, C.I. nº570.979-PR., ela do lar, C.I. nº795.480-8-PR., portadores do CPF nº027.677.329-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Valdeana da Costa, nº170, ap. 101. - ARTHUR DA SILVA LEME NETO e sua mulher VERA REGINA BUSCAIA LEME, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ele economista, C.I. nº340.667-PR., ela do lar, C.I. nº425.031-PR., portadores do CPF nº110.627.709-00, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda D. Pedro II, nº833. - NATALIE KONCZAK CARDOSO e seu marido FRANCISCO VILMAR CARDOSO, ela polonesa, do lar, C.I. nº1.033.752-PR. modelo 19, ele brasileiro, C.I. nº4.852.812-PR., comerciante, portadores do CPF nº036.724.499-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Fernando de Noronha, nº1.377.

R-1/M- 23.180. - RICARDO JORGE MACHADO LIMA e sua mulher HELOISA MARIA MACHADO LIMA; HELIO FIGUEIREDO FREIRE e sua mulher MARIA DO RUCIO COMINESE FREIRE; SUPER SOLDA ELETRODOS E EQUIPAMENTOS LTDA.; - ELERIAN DO RUCIO ZANETTI e sua mulher JANICE LUIZ BARBERI ZANETTI, e ARTHUR DA SILVA LEME NETO e sua mulher VERA REGINA BUSCAIA LEME, todos acima qualificados, "Transferiram" o imóvel objeto desta matrícula à NATALIE KONCZAK CARDOSO e seu marido FRANCISCO VILMAR CARDOSO, também acima qualificados. - Por escritura pública do Divisão Amigável lavrada pelo 5º Tabelião desta Capital, aos 14 de Abril de 1.987, livro 489-Na fls.189. - Valor: Não declarado. - Condições: Não



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

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720221351756

1. Responsável Técnico

RENATO VOLPI JUNIOR

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **IQEQ-INSTITUTO DE PESQUISA, ESTATÍSTICA & QUALIDADE LTDA - EPP**

RNP: **1703056400**

Carteira: **PR-8035/D**

Registro/Visto: **40523**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ERNESTO LUIS PEDROSO JUNIOR**

CPF: **040.343.659-19**

R VEREADOR GARCIA RODRIGUES VELHO, 35
CABRAL - CURITIBA/PR 80035-180

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 07/03/2022

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R VEREADOR GARCIA RODRIGUES VELHO, 35
CABRAL - CURITIBA/PR 80035-180

Data de Início: 07/03/2022

Previsão de término: 21/03/2022

R PROFESSORA DONA LULU, 414
NOVO MUNDO - CURITIBA/PR 81050-370

Data de Início: 07/03/2022

Previsão de término: 21/03/2022

R MAJOR FRANCA GOMES, 210
SANTA QUITERIA - CURITIBA/PR 80310-000

Data de Início: 07/03/2022

Previsão de término: 21/03/2022

RUA MORRO DO SOL, 100
CENTRO - PORTO BELO/SC 88210-000

Data de Início: 07/03/2022

Previsão de término: 21/03/2022

4. Atividade Técnica

[Avaliação] de imóveis

Quantidade

Unidade

4,00

UNID

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

5. Observações

Serviços prestados em Curitiba/Pr

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por RENATO VOLPI JUNIOR, registro Crea-PR PR-8035/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 15/03/2022 e hora 14h27.

ERNESTO LUIS PEDROSO JUNIOR - CPF: 040.343.659-19

8. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.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\$ 88,78

Registrada em : 15/03/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720221351756

