

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## 1- IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE:	<b>SICOOB-CREDICAPITAL</b>		
Nº DO LAUDO:	003/2026	DATA DA VISTORIA:	03/03/2026
PROPRIETÁRIO:	INCORPORADORA GIARDINO SPE LTDA		
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RUA CASTRO ALVES, Nº 867 - QUADRA 478 - LOTE 09 - LOTEAMENTO CENTRO BAIRRO NEVA - CASCAVEL PR		
MATRÍCULA DO IMÓVEL:	30.952 - 2º OF- RGI CASCAVEL - PR		
OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:	VALOR DE MERCADO DE VENDA E VENDA FORÇADA		

O imóvel possui condições de habitabilidade?

Sim  Não (Justificar)

Não é o caso

Há impedimentos socioambientais relacionados ao imóvel avaliado?

Sim (Justificar)  Não

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização		
<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural	
Infraestrutura Urbana - Existente ou Inexistente		
Abastecimento de Água?	Rede de Esgoto/Tratamento?	Rede de Águas Pluviais?
Existente	Existente	Existente
Rede de Energia Elétrica?	Iluminação Pública?	Meio fio e sarjetas?
Existente	Existente	Existente
Pavimentação da rua?		
Existente		

## 3 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Configuração do Terreno			
TESTADA:	17,00 m	POSIÇÃO:	Meio de quadra
Área terreno		Formato	
935,00 m <sup>2</sup>		Retangular	
Coordenadas Geográficas			
24° 57' 55.71" S, 53° 27' 45.98" O			

## 4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de imóvel	Número frentes	Tipo de implantação
Lote	Uma	Isolada
Superfície	Cota greide	Topografia
Seca	Acima greide	Suave aclave
Laterais	Zoneamento	Pavimentação
55,00	ZEA 1 - Centro 2	Asfalto

ÁREAS CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )				
Área Real Averbada			Área não Averbada	Área Total do Imóvel
Privativa	Comum	Total		
- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>

CONSTRUÇÃO						
Esquadrias	Beiral	Cobertura	Muro	Gradil	Paredes	Calçada
-	-	-	-	-	-	-

## 5-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES

NÃO É O CASO - LOTE VAZIO E DESOCUPADO.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## 6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input type="checkbox"/> Não
Não é o caso-lote		
O imóvel apresenta riscos que afetam a estabilidade e solidez do imóvel?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input type="checkbox"/> Não
Não é o caso-lote		
O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não

## 8 - OBSERVAÇÕES :

1) Vistoria em 03/03/2026 às 8:30h;  
2) O lote encontra-se totalmente vazio e desocupado;  
3) Devido as amostras tratadas serem ofertadas no mercado local adotamos um valor próximo ao mínimo do campo de arbítrio;  
4) O regateio baseou-se na observação do mercado imobiliário de mesma tipologia do avaliando;  
5) Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;  
6) O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho;  
7) O valor de mercado da presente avaliação está considerando o imóvel livre de quaisquer ônus e despesas;  
8) Este laudo de avaliação foi confeccionado com base a todas as exigências e critérios sugeridos e descritos na BR 14.653-2 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos.

## 7- AVALIAÇÃO (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado):

<b>Valor do imóvel (terreno+benfeitorias)</b>	
Área do imóvel: 935,00 m <sup>2</sup>	Valor adotado: <input type="text"/>
Intervalo valores admissíveis	Valor de mercado: R\$ 2.440.000,00
Valor mínimo: R\$ 2.437.732,00	VU: 2.609,63 R\$/m <sup>2</sup>
Valor máximo: R\$ 2.587.191,75	Valor liquidação forçada: R\$ 2.074.000,00

<b>VALOR DA AVALIAÇÃO :</b>	(pode ser arredondado em até 1%)
Numérico: <input type="text" value="R\$ 2.440.000,00"/>	
Por extenso: <input type="text" value="DOIS MILHÕES QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS."/>	

Grau de Fundamentação _NBR 14.653/2:	Grau de Precisão _NBR 14.653/2:
<input type="text" value="Grau II"/>	<input type="text" value="Grau III"/>

<b>Absorção pelo mercado :</b>		
<input type="checkbox"/> Rápida (0 a 6 meses)	<input type="checkbox"/> Normal (7 a 12 meses)	<input checked="" type="checkbox"/> Lenta (acima de 20 meses)

## 9- ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL :

Nome: <input type="text" value="ENGª CIVIL KAMILA ADRIANA CANAN SANTOS"/>
CAU/CREA nº: <input type="text" value="67.266/D"/> Telefone: <input type="text" value="45 99961-2174"/>
Empresa: <input type="text" value="KACS ENGENHARIA LTDA_CNPJ 39.444.660/0001-05"/>
Assinatura ou Assinatura de forma digital: <input type="text"/>

**ANEXOS**

MATRÍCULA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

FICHA Nº

30.952.-

LOTE URBANO Nº. 09 - QUADRA Nº. 478 - PLANTA GERAL, com área de 935,00m<sup>2</sup>., s/benfeitorias, situado nesta cidade.-

01.-



COMARCA  
DE  
CASCAVEL  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

RÚBRICA

*elo*

M-30.952-P-91.930.-/

/EM: 06.07.2004/

LOTE URBANO Nº. 09, com área de 935,00m<sup>2</sup>., da QUADRA Nº. 478, do Loteamento Residencial denominado "PERÍMETRO URBANO", da planta geral desta cidade, sem benfeitorias, e dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: NORTE: por uma linha medindo 55,00m, com o lote nº. 08; SUL: por uma linha medindo 55,00m, com o lote nº. 10; LESTE: por uma linha medindo 17,00m, com frente para a rua Castro Alves; OESTE: por uma linha medindo 17,00m, com o lote nº. 23. - Registro Anterior: matrícula nº. 3.331, do 1º. CRI d/Comarca. Proprietário: o sr. OSVALDO FALLER, brasileiro, pintor, inscrito no CPF. sob nº. 074.330.429-20, casado com ILGA ROSALINA FALLER, do lar, portadora da C.R.G. nº. 5.363093-6-SSP-PR., inscrita no CPF sob nº. 018.942.919-48, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, nº. 837, centro, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 07 de julho de 2004.- *[Signature]* Oficial.

R1-M-30.952-P-91.930.-/

/EM:06/07/2004/

**ADJUDICAÇÃO:-** De conformidade com a Carta de Adjudicação, extraída dos Autos de Arrolamento Sumário sob nº. 000320/2004, expedida em virtude do falecimento do sr. OSVALDO FALLER, o qual acha-se qualificado na abertura da presente, falecido aos 02.07.1981, homologada por sentença aos 18.06.2.004, pelo M.M.Dr. Rosaldo Elias Pacagnan, Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível d/Comarca, foi o imóvel objeto da presente matrícula, **ADJUDICADO** em favor do sr. **RUDIMAR RICARDO COVATTI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da Céd. Id.RG. nº. 1 359 565 8 SSP PR, inscrito no CPF. sob nº. 431.832.209-20, residente e domiciliado na rua Manaus, nº. 429, centro, nesta cidade; e o sr. **SIDNEI LUZA**, bancário, portador da Céd. Id.RG. nº. 10R-581.343-SSP-SC., inscrito no CPF. sob nº. 220.840.379-72, casado MIRIAM TEREZINHA COVATTI LUZA, portadora da Céd. Id.RG. nº. 1.188.878-0-SSP-PR, inscrita no CPF. sob nº. 336.089.469-34, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua D. Pedro II, nº.2.200, centro, nesta cidade, pelo preço total de R\$-44.000,00(Quarenta e quatro mil reais). O Imposto de Transmissão foi pago pela Guia nº. 30693/2004, no valor de R\$880,00. Funrejus, Guia nº. 198/04500370-4, no valor de R\$88,00. Certidão Negativa protocolo nº. 3551/2004, expedida pela Prefeitura Municipal d/cidade. **CONDIÇÕES:** as da Carta, da qual uma cópia fica arquivada n/CRI. Custas: R\$452,76 = 4.312,00 VRC. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 07 de julho de 2004.- *[Signature]* Oficial.-

R2-M-30.952-P-92.233.-/

/em-17/08/2.004.-/

Continua no verso

30.952.-

VIDE o ANVERSO.-

01/Vº



COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

*[Handwritten signature]*

**COMPRA e VENDA:** De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls.121 do Livro nº610, do 1º Tabelionato de Notas d/ cidade, em data de 11/08/2.004, na qual comparecem, como TRANSMITENTES: o sr. RUDIMAR RICARDO COVATTI, brasileiro, solteiro, maior, engº. civil, portador da Céd. Id.RG. nº. 1.359 565 8 SSP PR., inscrito no CPF. sob nº. 431.832.209-20, residente e domiciliado na Rua Manaus, Nº429-centro, n/cidade; o sr. SIDNEI LUZA, engº. civil, portador da Céd. Id.RG. nº. 10R 581 343 SSP-SC., inscrito no CPF. sob nº. 220.840.379-72, e sua esposa MIRIAN TEREZINHA COVATTI LUZA, portadora da Céd. Id.RG. nº. 1 188 878 0 SSP/PR., inscrita no CPF. sob nº. 336 089.469-34, casados, pelo regime de Comunhão Universal de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, bancários, residentes e domiciliados na rua D. Pedro II, nº2.200, centro, n/cidade.- E como ADQUIRENTE: o sr. ALCEU MACEDO DA SILVA NETO, engº. eletrônico, portador da Céd. Id.RG. nº. 3.457.431-6-SSP-PR., inscrito no CPF. sob nº. 519.168.359-53, casado, pelo regime de Comunhão Universal de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, com ANA LUCIA KIYOKO ISUME MACEDO DA SILVA, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Manoel Antonio de Oliveira nº1.641, Parque São Paulo, nesta cidade.- OBJETO: O imóvel constante da presente matrícula. PREÇO: R\$-44.000,00-(Quarenta e quatro mil reais) imposto de Transmissão recolhido pela Guia nº32094/2.004, no valor de R\$-880,00; FUNREJUS = Guia nº198/01114790-7 no valor de R\$-88,00; Certidão negativa do Município protocolo nº 4405/2.004. As partes conforme o exposto na aludida escritura, dispensam as demais certidões exigidas pela lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86.- Outras Condições, as expressas na escritura, da qual uma copia fica arquivada n/ C.R.I. Custas: R\$-452,76 = 4.312,00 VRC.- O referido é verdade e dou fe.- Cascavel, 18 de Agosto de 2.004.- *[Handwritten signature]* Oficial.-

**R-3-30.952** - Protocolo n. 120.259, de 15 de abril de 2013.

**COMPRA E VENDA.** Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 18-3-2013, a folhas 102 a 105 do livro 250-E, no 4º Serviço de Notas desta cidade, **os proprietários**, ALCEU MACEDO DA SILVA NETO, já qualificado, e sua esposa, ANA LÚCIA KIYOKO ISUME MACEDO DA SILVA, brasileira, fisioterapeuta, portadora da CI n. 3.577.541-2-PR, e inscrita no CPF sob n. 720.793.639-72, **venderam o imóvel** desta matrícula, pelo preço de R\$ 410.000,00, à **WEALTH SYSTEMS INFORMÁTICA LTDA. - EPP**, com sede na Avenida Guaira, 265, Claudete, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.246.339/0001-23. Guias: do ITBI n. 12697-2013, no valor de R\$ 8.200,00, pago em 27-3-2013; e do funrejus n. 13013004900043571, no valor de R\$ 817,80, pago em 18-3-2013. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 607,99. Em 23 de abril de 2013. A Substituta do Registrador *[Handwritten signature]* Cleuza Torres de Queiroz

**R-4-30.952** - Protocolo n. 128.866, de 6 de abril de 2015.

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pela Cédula de Crédito Bancário - Abertura de Limite de Crédito Rotativo n. B55030593-7,

MATRÍCULA  
**30.952**

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL  
LOTE Nº 9, com 935,0000m2 da quadra 478, do loteamento Planta Geral, desta cidade

FICHA Nº  
**2**



COMARCA  
DE  
CASCAVEL  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

RÚBRICA

feito nesta cidade, em 1º-4-2015, a **credora fiduciária**, Cooperativa de Crédito e Investimento de Livre Admissão Vanguarda da Região das Cataratas do Iguaçu e Vale do Paraíba - Sicredi Vanguarda PR/SP, com sede na Rua Paraguai, 1.407, 1º andar, Centro, em Medianeira, PR, e inscrita no CNPJ sob n. 78.414.067/0001-60, abriu em favor da **devedora**, Wealth Systems Informática Ltda., com sede na Avenida Brasil, 5.084, já qualificada, um crédito no valor de R\$ 500.000,00, com vencimento final para 1º-4-2016, com incidência de juros a taxa de 0,85% ao mês, equivalente à taxa de 10,690623% ao ano, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a **proprietária**, Wealth Systems Informática Ltda., **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, o qual foi avaliado para efeitos de público leilão em R\$ 595.000,00, em favor da credora já citada. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 20-1-2015. Isento de recolhimento da taxa ao funrejus, conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 360,05. Em 6 de abril de 2015. O Registrador

**AV-5-30.952** - Protocolo n. 151.077, de 12 de novembro de 2020.

**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL DE CREDOR.** Atendendo ao requerimento contido na Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 5-11-2020, a folhas 248 e 252, do livro 237-E, no 2º Serviço de Notas desta cidade, acompanhado da Ata da Assembleia Geral Extraordinária feita em 13-12-2014, e registrada na Junta Comercial do Paraná em 23-4-2015, sob n. 20152570772, procede-se este ato para constar que a **credora da propriedade fiduciária do R-4**, desta matrícula, **alterou a sua razão social** para Cooperativa de Crédito e Investimento de Livre Admissão Vanguarda da Região das Cataratas do Iguaçu e Vale do Paraíba - Sicredi Vanguarda PR/SP/RJ. Emolumentos totais: R\$ 85,23 (R\$ 60,80 = 315 VRC desta Serventia; R\$ 15,20 referente ao Funrejus; R\$ 1,52 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 3,04 ao Fundep; e R\$ 4,67 do Funarpen). Selo Funarpen: 0182285AVAA000000002620A. Em 16 de novembro de 2020. O Registrador

**AV-6-30.952** - Protocolo n. 151.077, de 12 de novembro de 2020.

**ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL DE CREDOR.** Atendendo ao requerimento contido na Escritura Pública citada na AV-5, acima, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Delegados feita em 30-3-2017, e registrada na Junta Comercial do Paraná em 20-11-2017, sob n. 20177413280, procede-se este ato para constar que a **credora** citada na AV-5, **da propriedade fiduciária do R-4**, desta matrícula, **alterou a sua razão social** para Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vanguarda da Região das Cataratas do Iguaçu e Vale do Paraíba - Sicredi Vanguarda

MATRÍCULA  
**30.952**

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL  
LOTE Nº 9, com 935,0000m<sup>2</sup> da quadra 478, do loteamento Planta Geral, desta cidade

FICHA Nº  
**2V**



COMARCA  
DE  
CASCAVEL  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 084.451.969-53  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

RÚBRICA

PR/SP/RJ. Emolumentos totais: R\$ 85,23 (R\$ 60,80 = 315,03 VRC desta Serventia; R\$ 15,20 referente ao Funrejus; R\$ 1,52 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 3,04 ao Fundep; e R\$ 4,67 do Funarpen). Selo Funarpen: 0182285AVAA0000000027208. Em 16 de novembro de 2020. O Registrador \_\_\_\_\_

**AV-7-30.952** - Protocolo n. 151.077, de 12 de novembro de 2020.

**CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Atendendo ao requerimento contido na Escritura Pública citada na AV-5, acima, acompanhado de Termo de Quitação dado e passado nesta cidade, em 28-4-2020, pela credora fiduciária, Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vanguarda da Região das Cataratas do Iguaçu e Vale do Paraíba - Sieredi Vanguarda PR/SP/RJ, procede-se este ato para constar que fica **cancelada a propriedade fiduciária do R-4**, desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII, alínea b, n. 4, da Lei estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Emolumentos totais: R\$ 135,38 (R\$ 121,59 = 630 VRC desta Serventia; R\$ 3,04 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 6,08 ao Fundep; e R\$ 4,67 do Funarpen). Selo Funarpen: 0182285AVAA0000000028206. Em 16 de novembro de 2020. O Registrador \_\_\_\_\_

**R-8-30.952** - Protocolo n. 151.077, de 12 de novembro de 2020.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Pela Escritura Pública citada na AV-5, acima, a **proprietária**, WEALTH SYSTEMS INFORMÁTICA LTDA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula, em pagamento de quotas sociais no valor de 410.000,00, ao **LUÍS GILMAR HOLDEFER**, empresário, portador da CI n. 6.454.839-5-PR, e inscrito no CPF sob n. 021.165.489-26, e sua esposa, **ANA PAULA GOMES HOLDEFER**, nutricionista, portadora da CI n. 7.200.900-2-PR, e inscrita no CPF sob n. 030.254.419-41, brasileiros, casados desde 5-12-2009 pelo regime de comunhão parcial de bens, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Heitor Stockler França, 64; e ao **DANIEL SEEHAGEN HOLDEFER**, brasileiro, solteiro, portador da CI n. 12.621.309-3-PR, e inscrito no CPF sob n. 091.123.479-90, domiciliado nesta cidade, onde reside na Rua Bologna, 597; **na proporção de 99% ao Luís e sua esposa, e 1% ao Daniel.** O imposto de transmissão foi pago ao Município através da guia n. 6665-2020, no valor de R\$ 20.000,00, em 10-11-2020; e a taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000006253406-3, no valor de R\$ 2.000,00, em 5-11-2020. Emolumentos totais: R\$ 899,31 (R\$ 832,22 = 4.312 VRC desta Serventia; R\$ 20,81 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 41,61 ao Fundep; e R\$ 4,67 do Funarpen). Selo Funarpen: 0182285CVAA00000000034209. Em 16 de novembro de 2020. O Registrador \_\_\_\_\_

MATRÍCULA

30.952

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE Nº 9, com 935,0000m<sup>2</sup> da quadra 478, do loteamento Centro,  
desta cidade

CNM

085571.2.0030952-43

FICHA Nº

3

COMARCA  
DE  
CASCATEL  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

## REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

**R-9-30.952** - Protocolo n. 168.915, de 9 de abril de 2024.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Pela Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 25-3-2024, a folhas 98 a 102, do livro 1.297-E, no 1º Serviço de Notas desta cidade, **os proprietários**, LUIS GILMAR HOLDEFER, e sua esposa, ANA PAULA GOMES HOLDEFER; e DANIEL SEEHAGEN HOLDEFER, todos já qualificados, **deram o imóvel** desta matrícula, em pagamento da dívida de R\$ 2.495.000,00, à **INCORPORADORA GIARDINO SPE LTDA.**, com sede na Rua Pio XII, 2.970, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 33.262.157/0001-44. O imposto de transmissão foi pago ao Município através da guia n. 1782-2024, no valor de R\$ 49.900,00, em 9-4-2024; e a taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000010253353-4, no valor de R\$ 4.990,00, em 25-3-2024. Emolumentos totais: R\$ 1.292,00 (R\$ 1.194,42 = 4.312 VRC desta Serventia; R\$ 29,86 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 59,72 ao Fundep; R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR12.P5UPv.jlZks-LbzVc.F228q. Em 16 de abril de 2024. O Registrador

**AV-10-30.952** - Protocolo n. 170.686, de 2 de agosto de 2024.

**RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.** Prática-se administrativamente este ato para constar o nome correto do loteamento do imóvel desta matrícula, que é loteamento **Centro**, e não conforme constou na abertura; e para constar que o imóvel está cadastrado junto à municipalidade sob o n. 161248, com inscrição municipal n. 0001.0478.0009. Este ato é isento do pagamento de emolumentos por tratar-se de ato administrativo (art. 3º, inciso IV, da Lei n. 10.169, de 29-12-2000), e é isento do recolhimento da taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII, alínea b, n. 11, da Lei estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Selo de Fiscalização: SFR11.IJKKP.FAvxx-YCXoW.F228q. Em 6 de agosto de 2024. O Registrador

**R-11-30.952** - Protocolo n. 170.686, de 2 de agosto de 2024.

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pela Cédula de Crédito Bancário - Limite Guarda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito n. 1610885, emitida nesta cidade, em 31-7-2024, e com vencimento final para 26-7-2034, a **credora**, Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital, com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70, concedeu em favor da **devedora**, Wust, Casarotto & Cia. Ltda., com sede na Rua Pio XII, 2.970, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.672.043/0001-74, um limite de crédito no valor de R\$ 2.600.000,00, com vigência até 26-7-2034, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, a **proprietária**, Incorporadora Giardino SPE Ltda., já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, avaliado para fins de público leilão em R\$ 2.495.000,00, **em favor da dita credora fiduciária**. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus, conforme o item 13 da

MATRÍCULA

30.952

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE Nº 9, com 935,0000m<sup>2</sup> da quadra 478, do loteamento Centro,  
desta cidade

CNM

085571.2.0030952-43

FICHA Nº

3 V

COMARCA  
DE  
CASCAVEL  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

## REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 650,00 (R\$ 597,21 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 14,93 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 29,86 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.95WTv.jAvbE-9aeow.F228q. Em 6 de agosto de 2024. O Registrador

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 15,68**

Visualização disponível em  
[www.registrador.onr.gov.br](http://www.registrador.onr.gov.br)

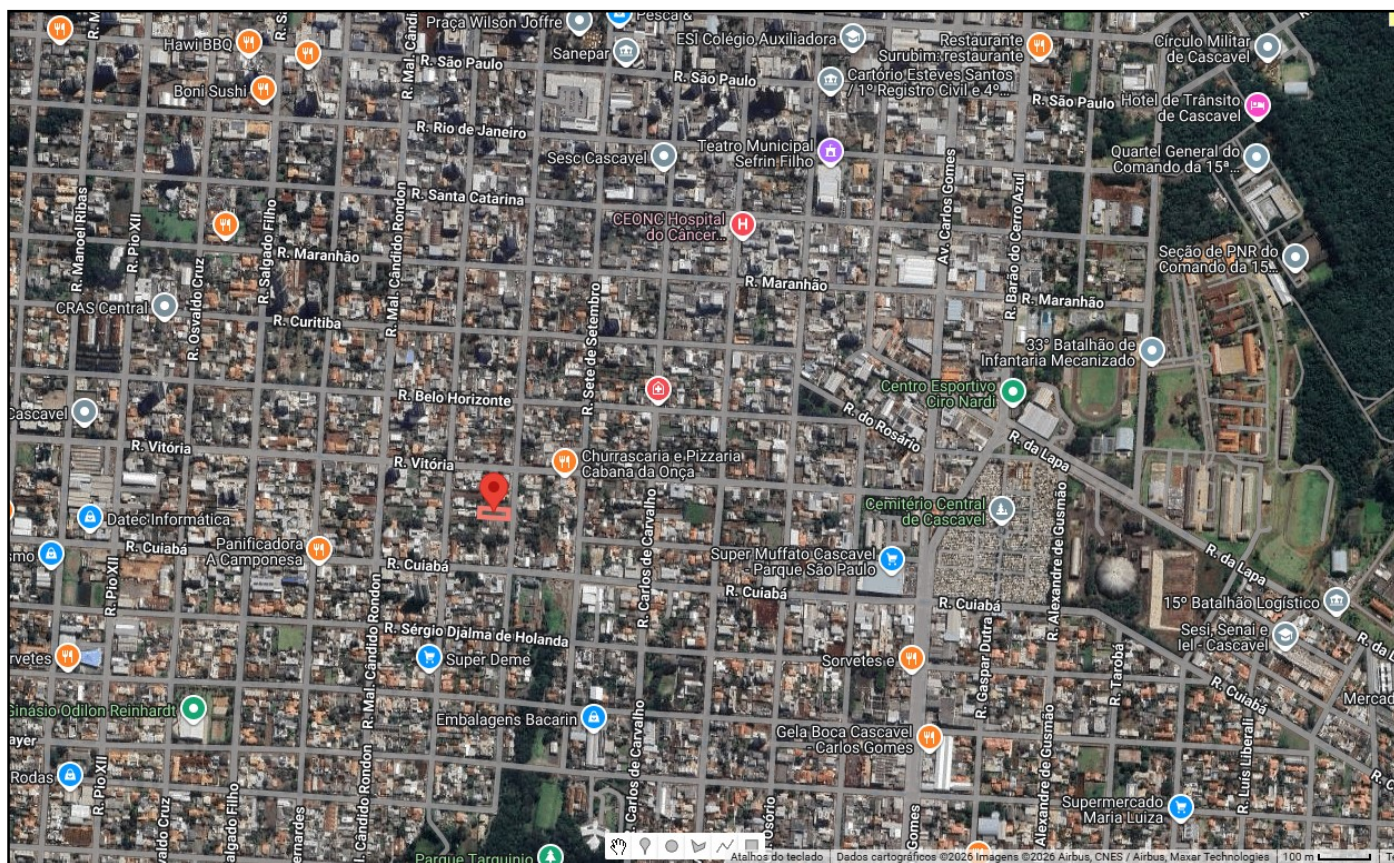


# IMAGEM AÉREA

## RUA CASTRO ALVES, Nº 867

### QUADRA Nº 478 - LOTE Nº 09

### BAIRRO NEVA – CASCAVEL - PR





Consulta de Viabilidade de Edificação

**Dados Cadastrais**

<b>Cadastro:</b> 161248	<b>Inscrição:</b> 0001.0478.0009	<b>Nr consulta:</b> 2026-HFBP9ZV	<b>Data:</b> 09/03/2026
<b>Loteamento:</b> LOTEAMENTO CENTRO	<b>Quadra:</b> 0478	<b>Lote:</b> 0009	
<b>Logradouro:</b> CASTRO ALVES	<b>Número:</b> 867	<b>Bairro:</b> NEVA	
<b>Área Lote (m²):</b> 935.0	<b>Área Unidade (m²):</b> 0.0	<b>Testada Princ.</b> 17.0	<b>Testada Sec. (m):</b> 0.0

**Zoneamentos**



Cor	Nome	Descrição
<span style="color: cyan;">■</span>	ZEA 1 - Centro 2	Zona de Estruturação e Adensamento 1 - Subzona Centro 2

## Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Área (%)	Área (m <sup>2</sup> )	TO Máx. (%)	TP Mín. (%)
ZEA 1 - Centro 2	100.00	935.0000	70 (*11)	20 (*10)

Zona	R. Fron. Mín. (m)	CA Min	CA Bas	CA Max	Atividades Permitidas
ZEA 1 - Centro 2	- (*4) (*21)	0,3 (*1)	5	7 (*2) (*23)	(II) - [NR5, R2, R3, NR6, NR1, NR3, NR2, R1]

Zona	Altura Max.	R. Lat/Fun.Min.	Quota Min./Eco. (m <sup>2</sup> )	Quota Mín./Res. (m <sup>2</sup> )
ZEA 1 - Centro 2	- (*3)	h/20 (*5)	-	- (*7) (*18)

## Observações

(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(\*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.

(\*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.

(\*3) - Respeitado o disposto no Art. 36, parágrafo único desta lei. "Art. 36: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação." Parágrafo Único: A altura máxima da edificação deverá obedecer a legislação pertinente referente ao plano da zona de proteção dos Aeródromos.

(\*4) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

(\*5) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 7,5 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.

(\*6) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(\*7) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.

(\*10) - Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas.

(\*11) - A Taxa de Ocupação poderá chegar a 80% considerada a observação: (Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 - Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas). Exceto nas áreas dentro da Bacia do Rio Cascavel

(\*18) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m<sup>2</sup> por unidade.

(\*21) - A partir de 30 metros de altura, as edificações deverão respeitar recuo frontal mínimo de 3 metros.

(\*23) - Para ZEA - 1 na Bacia de abastecimento manter o coeficiente de aproveitamento básico 3 e possibilidade de atingir 7 com outorga onerosa.

## Atenção

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir. A manifestação do IPC restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2015.

O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.

Em caso de Condomínio Edifício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.

As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.

As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com o Instituto de Planejamento de Cascavel.

PESQUISA IMOBILIÁRIA CASCAVEL PR

Desconsiderado/a

Dado	Endereço	Observação	Área Total	Testada	PGV	Dist Catedr	Coef Ap	Tx Ocup	Esquina	Data	Of-Trans	Valor Total	Renda	VU
*	1	Londrina,454-Q07L13	Lokatell-3037-3137	600,00	15,00	1,33	3,20	2,00	60,00	1,00	2,00	450.000,00	2.208,53	750,00
*	2	Guaraniçua esq Castro,3031-São Cristovão-Q02L04	Seleta-3039-0030	600,00	40,00	2,43	3,00	2,00	60,00	2,00	2,00	850.000,00	2.119,44	1.416,67
*	3	Emilia Galafassi,173-Q27-São Cristovão	Cidade-3037-7575	426,00	12,00	1,33	3,50	2,00	60,00	1,00	2,00	520.000,00	1.995,96	1.220,66
*	4	Recife,1856-Q301-Centro	Porto Seguro-3225-3111	630,00	18,00	4,86	2,50	5,00	70,00	1,00	2,00	2.100.000,00	4.340,99	2.121,22
*	5	Barão do Cerro Azul esq Maranhão-Q30	Forthe imob-3038-0404	800,00	20,00	8,39	0,85	3,00	70,00	2,00	2,00	4.200.000,00	4.642,53	5.250,00
*	6	Presidente Bernardes,2109-Q369	Viva real-44 98434-9088	1.414,00	33,00	8,39	1,00	7,00	80,00	1,00	2,00	7.637.490,00	5.486,55	5.401,33
*	7	Manoel Ribas,2473-Q383	Kassol-3096-8383	645,00	15,00	4,86	1,60	7,00	80,00	1,00	2,00	1.500.000,00	5.188,20	2.325,58
*	8	Antonina,1567-Centro-Quadra 19	Forthe imob-3038-0404	560,00	14,00	2,43	2,30	5,00	70,00	1,00	2,00	1.400.000,00	5.613,46	2.500,00
*	9	Londrina,2060-Centro-Q28A	Forthe imob-3038-0404	750,00	15,00	2,43	1,90	3,00	60,00	1,00	2,00	2.000.000,00	7.597,06	2.666,60
*	10	Tiradentes,44-Q12-Caravelle	LAL-3038-5043	402,00	12,00	1,33	2,50	1,00	50,00	1,00	2,00	420.000,00	3.879,39	1.044,77
*	11	Céu Azul,1080-Jd Nova York	Kassol-3096-8383	480,00	12,00	1,33	4,40	1,00	50,00	1,00	2,00	480.000,00	3.833,36	1.000,00
*	12	Terra Roxa,1079-Q26	Gaucha-3225-1233	480,00	12,00	1,33	3,70	1,00	50,00	1,00	2,00	500.000,00	3.674,86	1.041,67
*	13	Rio Grande do Norte-Q131	Paranhos-99155-6699	962,00	17,50	1,33	3,00	3,00	60,00	1,00	2,00	2.000.000,00	4.737,90	2.079,00
*	14	Paranagua esq Des F Costa_Q03-São C.	Cidade-3037-7575	300,00	40,00	1,33	3,30	2,00	60,00	2,00	2,00	830.000,00	2.425,68	2.766,66
*	15	Rio Grande do Sul,1551-Centro-Q388	Forthe imob-3038-0404	500,00	20,00	8,39	0,90	7,00	80,00	1,00	2,00	2.000.000,00	5.381,03	4.000,00
*	16	São Paulo,1447-Q406	Exa-99103-2982	770,00	22,00	14,91	1,00	5,00	70,00	1,00	2,00	2.600.000,00	5.646,46	3.376,62
*	17	Antonina,1192-Q127L09-Centro	Reimax-98810-3501	962,50	17,50	2,43	2,70	5,00	70,00	1,00	2,00	2.150.000,00	4.881,69	2.233,77
*	18	Maranhão,995-Q149L09-Centro	Providence-3306-6911	400,00	10,00	2,43	1,20	5,00	70,00	1,00	2,00	220.000,00	5.952,20	5.500,00
*	19	Salgado Filho,3122-Q26L04-Centro	Providence-3306-6911	570,00	15,00	2,43	2,70	5,00	70,00	1,00	2,00	1.200.000,00	3.496,84	2.105,26
*	20	São Paulo,384-Q10-Centro	Vera Fritz-98815-9858	780,00	19,50	14,91	0,85	3,00	80,00	1,00	2,00	2.000.000,00	4.435,95	2.564,10
*	21	Natal,112-Country Q04L07	A Casa im-98815-9858	600,00	15,00	1,33	1,50	3,00	60,00	1,00	2,00	990.000,00	5.169,76	1.650,00
*	22	São Luiz,1476-Q241-Canceli	Lokatell-3037-3137	715,00	13,00	2,43	3,40	5,00	70,00	1,00	2,00	110.000,00	2.991,67	1.538,46
*	23	Osvaldo Cruz,2174-Q386L02-Centro	Lokatell-3037-3137	825,00	15,00	4,86	1,60	7,00	80,00	1,00	2,00	1.800.000,00	5.382,27	2.181,82
*	24	Maranhão,3088/Erico Verissimo-Q41	Chave Ouro-3039-4498	1.451,77	51,00	2,43	3,10	3,00	60,00	2,00	2,00	2.500.000,00	2.940,23	1.377,63
*	25	Manoel Ribas,2052-Q428-Centro	Gaucha-3225-1233	720,80	17,00	2,43	2,40	5,00	70,00	1,00	2,00	1.350.000,00	4.282,79	1.872,92
*	26	Belo Horizonte,821-Q467-Neva	Kassol-3096-8383	528,00	12,00	2,43	1,60	5,00	70,00	1,00	2,00	1.500.000,00	4.721,75	2.840,91
*	27	Londrina,2152-Q28AL02-Contry	Kassol-3096-8383	750,00	15,00	2,43	1,90	3,00	60,00	1,00	2,00	2.300.000,00	7.600,44	3.066,67
*	28	General Osório,525-Pque São Paulo	Vera Fritz-98815-9858	402,00	12,00	1,70	3,60	3,00	60,00	1,00	2,00	480.000,00	2.314,96	1.194,03
*	29	Acre,274-São Cristovão-Q116	Forthe-3038-0404	875,00	17,50	1,33	3,50	3,00	70,00	1,00	2,00	980.000,00	3.302,69	1.120,00
*	30	Nereu Ramos,835-Q503	Kassol-3096-8383	2.250,00	38,00	0,89	2,60	5,00	70,00	1,00	2,00	2.300.000,00	2.989,59	1.022,22
*	31	Sete de Setembro 3624-Centro-Q297-A	Vera Fritz-98815-9858	520,00	13,00	2,43	1,10	5,00	70,00	1,00	2,00	1.600.000,00	4.340,95	3.076,92
*	32	Manoel Ribas,1694-Q461-Neva	Vera Fritz-98815-9858	932,79	22,00	2,43	3,00	5,00	70,00	1,00	2,00	2.000.000,00	3.720,17	2.144,11
*	33	Da Bandeira,290-Q08-Região do Lago	Vera Fritz-98815-9858	1.002,00	12,00	1,33	2,20	3,00	80,00	1,00	2,00	1.200.000,00	3.798,64	1.197,60
*	34	Pio XII,1658-Q451L02-Centro	Viviane_3306-7577	490,00	14,00	2,43	2,30	5,00	70,00	1,00	2,00	1.290.000,00	4.029,22	2.632,65
*	35	14 De Novembro,115/Mal C. Rondon-Neva-Q15L01	Lokatell-3037-3137	429,00	13,00	1,33	2,80	3,00	60,00	2,00	2,00	490.000,00	3.039,80	1.142,19
*	36	Pio XII,789/Plinio Salgado-Q57B-L07a11	Providence-3306-6911	1.648,00	54,00	1,33	2,24	3,00	60,00	2,00	2,00	2.636.000,00	3.016,68	1.599,51
*	37	Hyeda Baggio Mayer, 670/Taroba-Q13	Porto Seguro-3225-3111	1.100,00	40,00	2,43	2,10	5,00	70,00	2,00	2,00	2.035.000,00	4.136,97	1.850,00
*	38	Jose Bonifacio, 1560-1578-Q203L02-Centro	Securità (45) 3037-5323	1.750,00	35,00	1,33	2,72	2,00	60,00	1,00	2,00	1.900.000,00	2.664,88	1.085,71
*	39	Rio da Paz,1321,1307,1293/Saete Crespi-Q27L050607-Verona	FOR THE (45) 3038-0404	1.523,94	45,00	0,89	4,31	3,00	70,00	2,00	2,00	1.550.000,00	1.935,51	1.017,10
*	40	Presidente Bernardes, 3044-Q262I08A-Centro	V. Moretti (45) 3322-1616	1.476,00	36,00	2,43	1,43	5,00	70,00	1,00	2,00	3.300.000,00	3.424,21	2.235,77
*	41	Artur Niso, 135-Q11L07-Country	L.A.L. (45) 3038-5043	1.200,00	20,00	1,33	1,52	3,00	60,00	1,00	2,00	1.600.000,00	7.345,74	1.333,33
*	42	Adelino Andre Cattani, 473 - 483 /Pe C.Nitzko-Q02L07-08-09-Região do Lago	Vera Fritz (45) 3306-9444	1.189,00	34,00	1,33	2,18	1,00	50,00	2,00	2,00	1.500.000,00	3.118,82	1.261,56
*	43	Estados Unidos, 610/Bolivia-Q04L13-Pacaembu	Lokatell (45) 3037-3137	1.170,00	39,00	1,33	2,96	3,00	50,00	2,00	2,00	2.500.000,00	3.605,87	2.136,75
*	44	Castro Alves/Belo Horizonte-Q456L13-Centro	Vera Fritz- 45 98815-9858	461,50	13,00	0,00	1,40	5,00	70,00	2,00	2,00	1.400.000,00	6.129,85	3.033,59
*	45	Castro Alves,828-Q479L20-Centro	Gilce-999459303	538,74	15,00	0,00	1,70	5,00	70,00	1,00	2,00	700.000,00	7.045,98	1.299,32

Engenharia de Avaliações

**Data de referência:**

09/03/2026 10:51:47

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 12
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 45
- Número de dados considerados: 33

**Resultados Estatísticos:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,949229
- Coeficiente de determinação: 0,901036
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,886898
- Fisher-Snedecor: 63,73
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,901036

**Normalidade dos resíduos**

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,97	5,86	-1,77 %
• Dist Catedral	1/x	6,07	0,01	-3,71 %
• Coef Ap	ln(x)	5,55	0,01	4,07 %
• Renda	x	5,58	0,01	6,59 %
• VU	y			

VU = 1247,8039 + -224,51966 \* ln(ÁreaTotal) + 1384,4147 \* 1/DistCatedral + 529,79455 \* ln(Coef Ap) + 0,22420031 \* Renda



**Engenharia de Avaliações**

MODELO: Lotes Comercial Cascavel

Data: 09/03/2026

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	: 45
Utilizados	: 33
Outlier	: 1

**VARIÁVEIS**

Total	: 12
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 28

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y****COEFICIENTES**

Correlação	: 0,94923
Determinação	: 0,90104
Ajustado	: 0,88690

**VARIAÇÃO**

Total	: 20642184,15576
Residual	: 148957354,25086
Desvio Padrão	: 270,10778

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 63,73290
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 2,09427
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR**

$$Y = 1247,803887 + -224,519661 * \ln(X_1) + 1384,414725 * 1/X_2 + 529,794548 * \ln(X_3) + 0,224200 * X_4$$

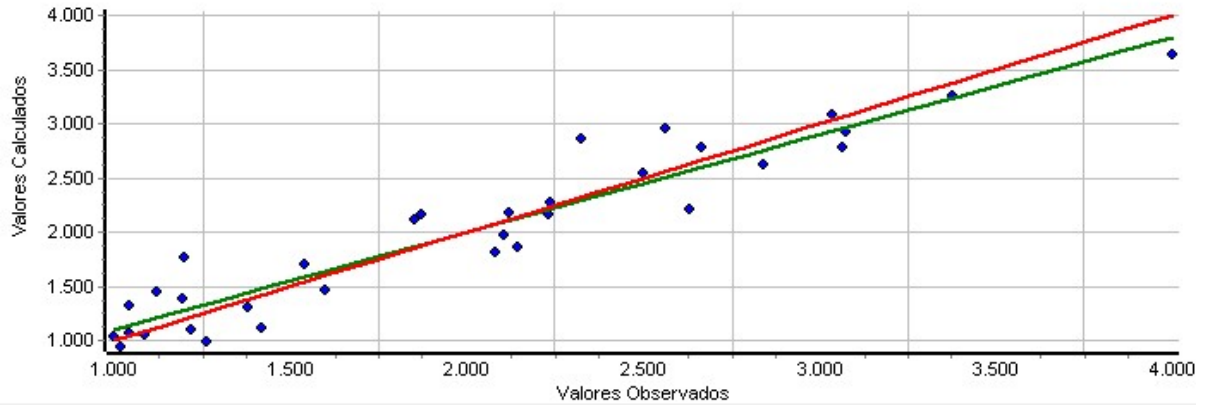
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

Média	: 1995,18
Varição Total	: 20642184,16
Variância	: 625520,73
Desvio Padrão	: 790,90

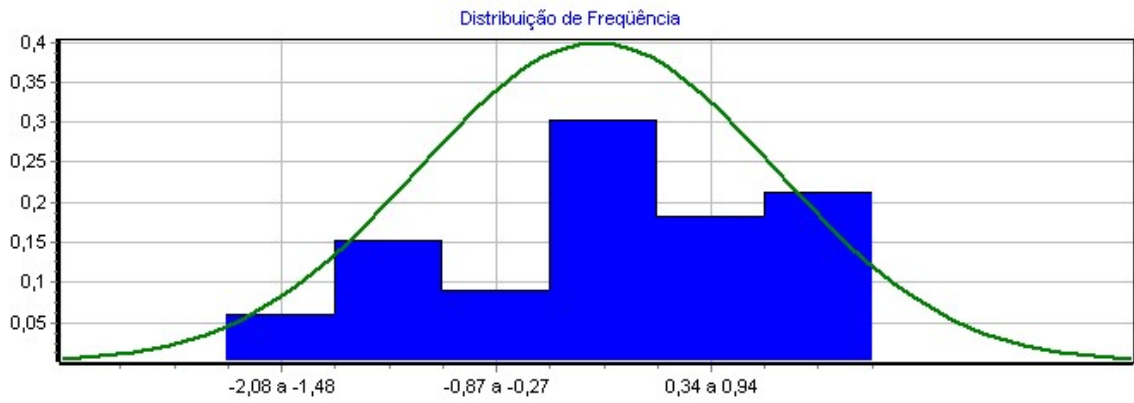
**MODELO**

Coefic. Aderência	: 0,90104
Varição Residual	: 2042830,03
Variância	: 72958,22
Desvio Padrão	: 270,11

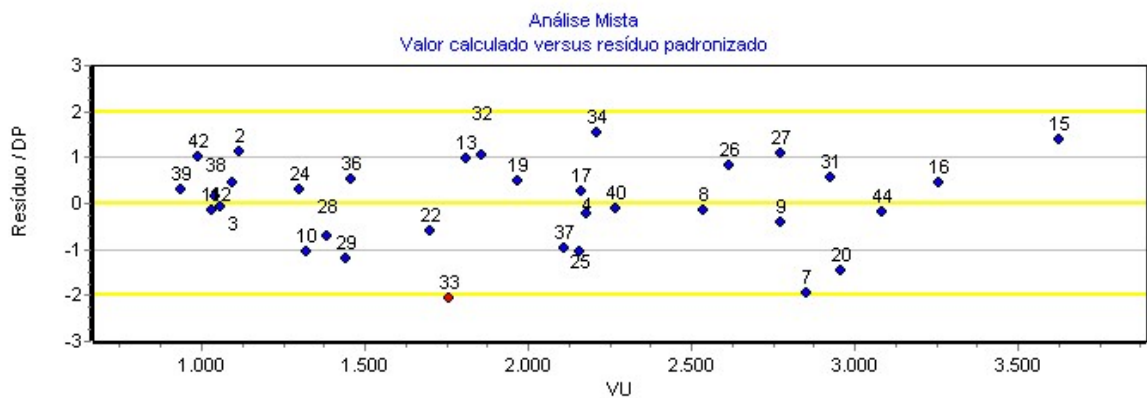
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Área Total

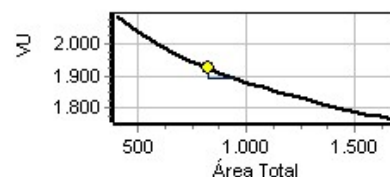
Variável quantitativa, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando a área em metros quadrados (m<sup>2</sup>) do terreno.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 402,00 a 1750,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,77 % na estimativa



### \* Testada

Variável quantitativa, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando a frente em metros (m) do terreno.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 12,00 a 54,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

### \* PGV

Variável proxy, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando o PGV do lote utilizado para cobrança de tributos na Prefeitura Municipal de Cascavel.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 14,91

Impacto esperado na dependente: Positivo

### X<sub>2</sub> Dist Catedral

Variável quantitativa, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando a distância do imóvel em Km até a Catedral, localizada na Rua Rio Grande do Sul, nº 590 da cidade de Cascavel, pólo valorizante da região.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,85 a 4,40

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,71 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Coef Ap

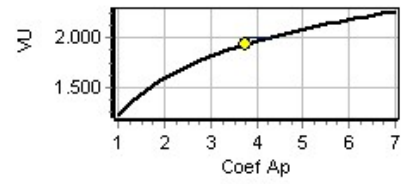
Variável proxy, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando o coeficiente de aproveitamento máximo de área edificável sobre o terreno. (retirado da Lei de Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano).

Tipo: Proxy

## Relatório Completo



Amplitude: 1,00 a 7,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 4,07 % na estimativa



### \* Tx Ocup

Variável proxy, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando a taxa de ocupação máxima que pode ser construída sobre o lote. (retirado da Lei de Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano).

Tipo: Proxy

Amplitude: 50,00 a 80,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

### \* Esquina

Variável dicotômica isolada, adimensional, independente ou explicativa, caracterizando o número de frentes do lote, na seguinte convenção:

Meio de quadra -1

Esquina - 2

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### \* Data

Variável quantitativa, dimensional, independente ou explicativa, caracterizando a época das pesquisas.

1= Dez/2025

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

### \* Of-Trans

Variável dicotômica isolada, adimensional, independente ou explicativa, caracterizando se o imóvel está sendo ofertado ou foi transacionado.

Oferta -2

Transação - 1

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 2,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### \* Valor Total

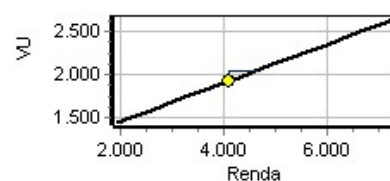
Variável independente ou explicativa, caracterizando o Valor total do imóvel em reais R\$.

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 110000,00 a 3300000,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

### X<sub>4</sub> Renda

Variável independente. Renda local vinculada a coordenada geográfica do imóvel dado/avaliando conforme dados Renda per Capita IBGE/2010 por Krigagem.

Tipo: Proxy  
 Amplitude: 1935,51 a 7600,44  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 6,59 % na estimativa



### Y VU

Valor dependente ou explicada, Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>.

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 1000,00 a 4000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88690)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,97	5,86	0,87564
X <sub>2</sub> Dist Catedral	1/x	6,07	0,01	0,74699
X <sub>3</sub> Coef Ap	ln(x)	5,55	0,01	0,77079
X <sub>4</sub> Renda	x	5,58	0,01	0,76920

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Dist Catedral	Coef Ap	Renda	VU
X <sub>1</sub>	ln(x)		25	33	11	35
X <sub>2</sub>	1/x	-9		41	38	75
X <sub>3</sub>	ln(x)	3	41		43	72
X <sub>4</sub>	x	-22	47	34		73
Y	y	-23	77	68	74	

## PROJEÇÃO DE VALORES:

Projetar
— □ ×

Simulações

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Área Total	ln(x)	935,00	402,00	1.750,00	819,80
Dist Catedral	1/x	1,50	0,85	4,40	2,45
Coef Ap	ln(x)	5,00	1,00	7,00	3,76
Renda	x	7.045,98	1.935,51	7.600,44	4.099,79
VU	y	3.067,29	1.000,00	4.000,00	1.995,18

Identificador: S000001

Endereço:

Observação:

Valor Estimado  
Moda

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiança

Y mínimo

Y máximo

Predição

Y mínimo

Y máximo

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%)

Máximo (+15%)

Valor arbitrado

%

Avaliação Intervalar

Intervalo de Confiança

Y mínimo

Y máximo

Equação de Menor Intervalo

Equação nº 38 = (10,16 %)

Rede Neural

Valor Estimado

Ajuste por resíduos


Valor ajustado

Diferença percentual

ID	Endereço	Observação	Área Total	Dist Catedral	Coef Ap	Renda	VU

Gráfico

Pontos de Máximo  Variável  Sem dados



Área Total	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
935,00	2.867.916,15	2.718.452,10	3.017.384,31	10,42 %	5,21 %	5,21 %

FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:



Logradouro



Fachada



Frente



Interna

**FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:**



Lateral esquerda



Lateral direita



Frente



Interna