

Laudo de Avaliação

Solicitante: VCG Empreendimentos Imobiliários Ltda

Objetivo: Valor de Mercado de Compra e Venda

Endereço: Alameda Dom Pedro II, 743

Complemento: Apto. 901

Condomínio: Edifício Batel Diamond

Bairro: Batel

Cidade: Curitiba


Estado: Paraná

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial



RESUMO

Endereço do imóvel Alameda Dom Pedro II, 743 - Apto. 901		
Cidade Curitiba	UF PR	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação Judicial		
Solicitante e/ou Interessado VCG Empreendimentos Imobiliários Ltda		
Proprietário VCG Empreendimentos Imobiliários Ltda		
Tipo de Imóvel Apartamento	Área Privativa Construída 195,92 m²	Área Total Construída 256,7875 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado com tratamento através de inferência estatística	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação Grau II Precisão Grau III	
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que os imóveis objetos estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locadas. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais)		



SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
2. LOCALIZAÇÃO	5
2.1 - História e Características do Bairro.....	5
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	5
3.1 - Alameda Dom Pedro II	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 - Localização e Atividades Existentes	6
4.2 - Melhoramentos Públicos	6
4.3 - Infraestrutura Urbana	6
4.4 - Considerações Gerais	6
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	7
5.1 - Aspectos Físicos	7
5.2 - Planta de Loteamento da Prefeitura Municipal de Curitiba	7
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno	8
5.4 - Planta do Zoneamento	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	9
6.1 - Descrição Geral do empreendimento:	9
6.2 - Descrição da Unidade.....	10
6.3 - Impossibilidade de vistoria do imóvel	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes	11
8. METODOLOGIA.....	11
8.1 - Normatização.....	11
8.2 - Metodologia.....	11
8.3 - Pesquisa de Mercado	12
8.4 - Tratamento Estatístico.....	12
8.5 - Verificação dos Pressupostos do Modelo.....	13
8.5.1 - Linearidade	13
8.5.2 - Normalidade.....	13
8.5.3 - Homocedasticidade.....	13
8.5.4 - Multicolinearidade	14
8.5.5 - Outliers e Pontos de Influência	14
8.6 - Especificação da Avaliação.....	14
8.7 - Valor Encontrado	14
9. ENCERRAMENTO	15
10. ANEXOS.....	16
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO.....	16
ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	17





1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/07/2023.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
 - 1) Cópia da matrícula nºs 103.954 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba.
 - 2) Consulta Informativa do Lote - Inscrição Imobiliária: 10.0.0037.0250.00-2.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas. A Valory garante não ter controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões relacionadas a investimentos no imóvel, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, lucros e despesas projetadas serão efetivamente realizados.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte de órgão municipais, estaduais ou federais. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram fornecidas para nós pelo contratante, não fazendo parte do escopo deste laudo a realização de uma validação de tais informações. Desta maneira, ao adotá-las como base, a Valory presume sua veracidade e exequibilidade, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao contratante a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.





2. LOCALIZAÇÃO

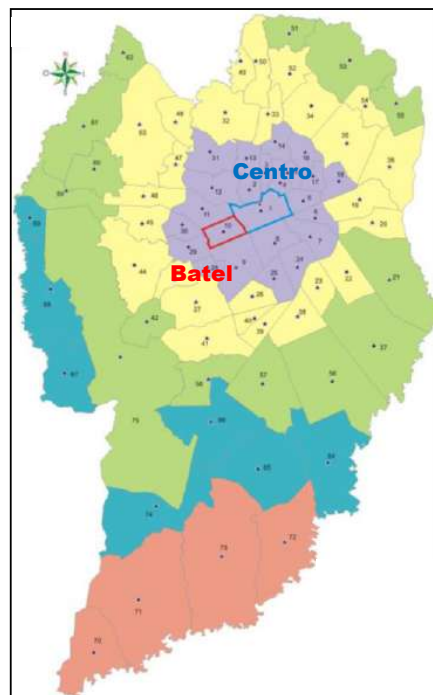
Endereço: Rua Clóvis Bevilaqua		
Bairro: Cabral	Cidade: Curitiba	UF: PR

2.1 - História e Características do Bairro

Existem duas versões para a origem do nome do bairro: a primeira, atendendo à tradição popular, está ligada ao fato de residir, no local, uma família conhecida por Batel. A outra, remonta aos tempos das tradicionais cheganças (festas religiosas), onde, na ocasião, teria naufragado um batel (pequena embarcação) vindo de São José dos Pinhais. O desenvolvimento da produção de madeira e de erva-mate, por volta de 1910, tornou a área do Batel predominantemente comercial. Ali estavam instaladas duas usinas de beneficiamento de erva-mate, fábricas de sabão, perfumaria, duas cervejarias, etc.

Atualmente o Batel é um bairro nobre da cidade de Curitiba que tem passado por grandes mudanças devido o desenvolvimento do setor de entretenimento na região.

- Área do Bairro: 1,76 Km²
- Distância do bairro até o Centro (Marco Zero): 2,161 km
- População Total: 13.044 habitantes (estimativa IBGE - 2.005)
- Renda Média: 33,91 salários mínimos
- Distribuição dos ramos de atividade (2005):
 - ▶ Indústrias: 193 estabelecimentos (5,80%)
 - ▶ Serviços: 1.884 estabelecimentos (56,59%)
 - ▶ Comércio: 946 estabelecimentos (28,42%)
 - ▶ Outros: 306 estabelecimentos (9,19%)



3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Alameda Dom Pedro II

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Retilíneo
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Pedra





4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
------------------------------	---

4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de Escoamento

<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
------------------------------	---	-------------------------------

4.4 - Considerações Gerais

O local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um excelente nível comercial além de transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

Principais polos de influência: Rua Teixeira Coelho, com um amplo comércio
Avenida do Batel, com âmbito principalmente comercial, com muitos bancos, serviços gerais e o Shopping Crystal.

Principais vias de acesso: Rua Teixeira Coelho.





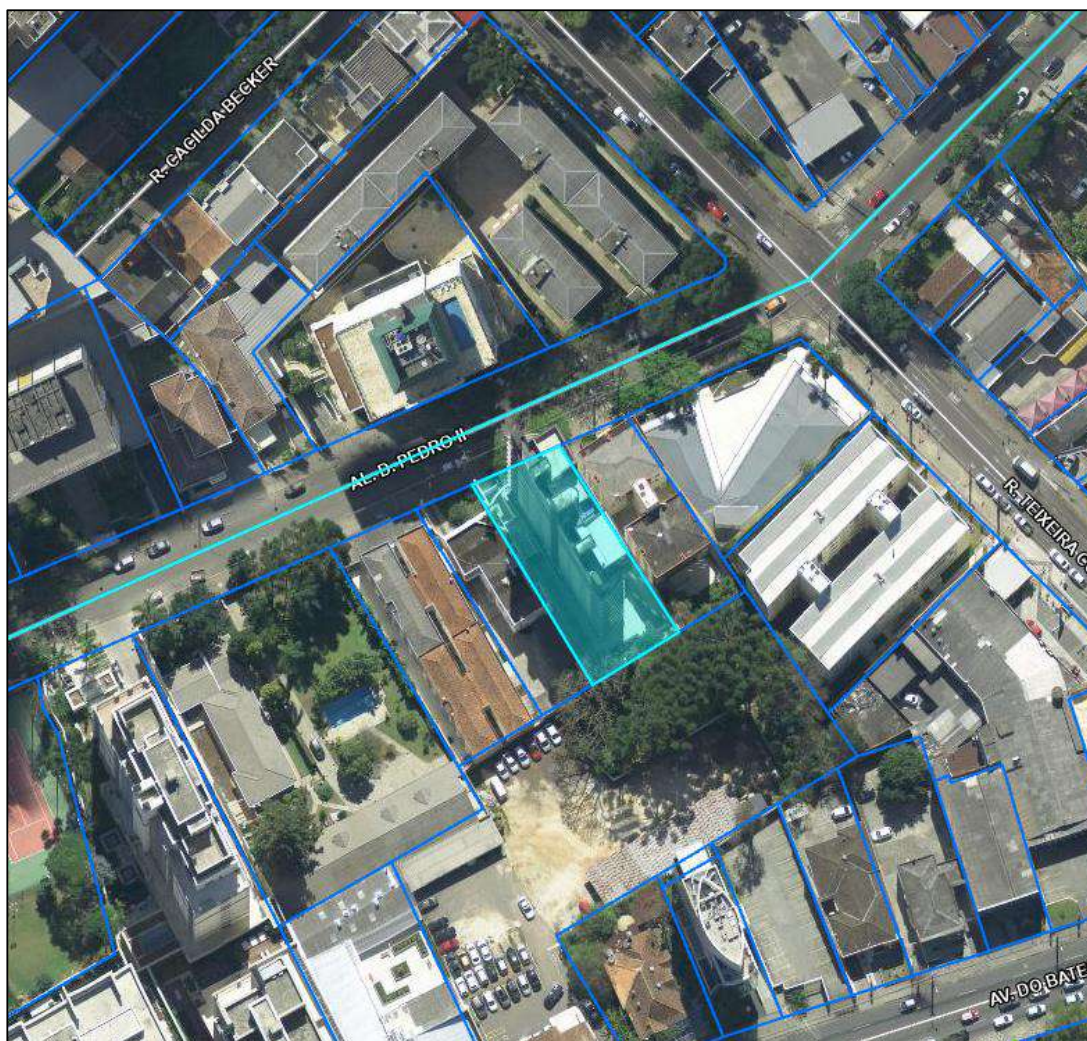
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

Matrícula 103.954

Área de Terreno: 845,02 m ² (conforme consulta)	Medidas do Terreno: 18,65 metros de frente	
Testada Principal: Al. Dom Pedro II	Testada Secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Planta de Loteamento da Prefeitura Municipal de Curitiba





5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

De acordo com o mapa de zoneamento da Prefeitura Municipal de Curitiba o imóvel está localizado no ZR4 - Zona Residencial 4, com os parâmetros definidos na Lei Municipal e seus anexos nº 15.511 de 2.019 - "Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba e dá outras providências".

Nome da Zona:	ZR4	Coefficiente de Aproveitamento:	1,0 - Habitação Unifamiliar, Unifamiliar em Série e Não Habitacionais; 2,0 - Habitação Coletiva, Transitória e Institucional.
Taxa de Ocupação:	50%	Usos Permitidos:	Habitação Coletiva; Habitação Unifamiliar; Habitação Transitória 1; Habitação Institucional; Habitação Unifamiliar em Série. Sede Administrativa; Comércio e Serviço de Bairro; Comunitário 2 - Saúde; Comunitário 1; Comércio e Serviço Vicinal; Comunitário 2 - Culto Religioso.
Taxa de Permeabilidade:	25%		
Altura Máxima:	2 Pavimentos - Habitação Unifamiliar, Unifamiliar em Série e Não Habitacionais; 6 Pavimentos - Habitação Coletiva, Transitória e Institucional.	Usos Tolerados e Permissíveis:	

5.4 - Planta do Zoneamento



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USHG 9X4D7 A9BAC VWGXX



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral do empreendimento:

O Ed. Batel Diamond é constituído de 02 Subsolos mais 10 pavimentos com a seguinte disposição:

2º SUBSOLO: destinado a guarda e estacionamento coberto de veículos, com 13 (treze) vagas de estacionamento, com capacidade para 23 (vinte e três) veículos de passeio de porte até tamanho médio, numeradas de 23 a 41, sendo que as vagas sob nºs. 23, 28 e 29 serão simples com capacidade para um veículo cada, as vagas sob nºs. 24/25, 26/27, 30/31, 32, 33, 34, 35/36, 37, 38/39 e 40/41 serão duplas, com capacidade para dois veículos cada; e 03 (três) vagas para motos, sendo denominadas de 03(M), 04(M) e 05(M); rampa de acesso; cisterna; circulação; escada e 03 (três) elevadores;

1º SUBSOLO: destinado a guarda e estacionamento coberto de veículos, com 12 (doze) vagas de estacionamento, com capacidade para 23 (vinte e três) veículos de passeio de porte até tamanho médio, numeradas de 01 a 22, sendo que as vagas sob nºs. 14 e 15 serão simples com capacidade para um veículo cada, as vagas sob nºs. 01/02, 03/04, 05, 06/07, 08/09, 10/11, 12/13, 16/17 e 18/19 serão duplas, com capacidade para dois veículos cada, e a vaga sob nº 20/21/22 será tripla, com capacidade para três veículos; e 02 (duas) vagas para motos, sendo denominadas de 01(M) e 02(M); rampa de acesso; reservatórios; circulação; escada; 03 (três) elevadores;

TÉRREO: onde se localiza a portaria com instalação sanitária; halls; salão gourmet; SPA; fitness; espaço business; circulações; instalações sanitárias; escada; escada protegida; 03 (três) elevadores; central GLP; lixeira; recreação descoberta; pátio de acesso e pátio de serviço;

2º PAVIMENTO OU 1º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 101 e 102; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 201 e 202; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 301 e 302; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

5º PAVIMENTO OU 4º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 401 e 402; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

6º PAVIMENTO OU 5º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 501 e 502; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

7º PAVIMENTO OU 6º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 601 e 602; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;





8º PAVIMENTO OU 7º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 701 e 702; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

9º PAVIMENTO OU 8º ANDAR: onde se localiza os apartamentos sob nºs. 801 e 802; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

10º PAVIMENTO OU 9º ANDAR: onde se localiza os apartamentos duplex sob nºs. 901 e 902; circulações; escada protegida e 03 (três) elevadores;

ÁTICO: onde se localiza os complementos dos apartamentos duplex sob nºs. 901 e 902 e os seus respectivos terraços descobertos privativos; escada protegida e 03 (três) elevadores;

CASA DE MÁQUINAS: onde se localiza os terraços descobertos privativos dos apartamentos 901 e 902; escada protegida; poço dos elevadores e circulação descoberta;

BARRILETE: onde se localiza um terraço descoberto comum e o barrilete;

CAIXA D'ÁGUA: onde se localiza duas caixas d'água.

6.2 - Descrição da Unidade

Conforme documentação o imóvel possui as seguintes áreas:

Matrícula	Identificação	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal	Área Coberta Exclusiva (m²)
103.954	Apto. 901	195,92	60,8675	256,7875	0,068195358	83,95

Na matrícula fornecida não consta a averbação de conclusão de obras.

6.3 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível entrar no imóvel, conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*





As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como superior, idade aparente de 0 anos e estado de conservação novo.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. METODOLOGIA

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis semelhantes. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;





3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de Inferência Estatística" para obtenção do valor de mercado do imóvel. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de terrenos assemelhados ao estudado, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos na pesquisa 158 elementos (ver tabela nos Anexos), dos quais 155 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido.

8.4 - Tratamento Estatístico

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir do conhecimento das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população.

Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado,





uma vez que não levam em conta todas as informações (população), mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando, portanto, de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas.

Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o tratamento de dados por regressão. Para o cálculo inferencial estatístico deste trabalho, utilizou-se de um programa de regressão linear múltipla – “TS-Sisreg”, desenvolvido pela empresa Tecys Engenharia.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

8.5 - Verificação dos Pressupostos do Modelo

8.5.1 - Linearidade

A linearidade do modelo é realizada pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisa o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos gerados pelo programa.

8.5.2 - Normalidade

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

- a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.
- b) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus quantis* da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, ambos constantes dos anexos e pela distribuição da probabilidade normal do modelo se aproximando da distribuição normal padrão.

8.5.3 - Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

No presente laudo o diagrama de resíduos constantes nos anexos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico.





8.5.4 - Multicolinearidade

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção para os resultados superiores a 0,80.

O modelo utilizado apresenta valores acima de 0,80 na correlação entre coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação refletindo o comportamento natural do mercado imobiliário. Além disso como o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

8.5.5 - Outliers e Pontos de Influência

Foram identificados no modelo alguns elementos que apresentaram DP, em módulo, superior a 2,00, indicando a existência de outliers na modelagem final. No entanto ao analisar o Diagrama de Cook não foram notados pontos influenciadores.

8.6 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.7 - Valor Encontrado

Identificação	Área Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor do Imóvel
Apto. 901	195,92	10.208,24	R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais)

Ver Anexo IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO





9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78.196/D
CPF: 709.059.788-04
Curitiba, 14 de Julho de 2.023





10. ANEXOS

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO



PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
1	Rua Professor Orlando Alves Chaves, 537 - Apto. 32 - Vgs 2 E 3	João: (41) 9819-9702	85,95	2	1,000	4	51,65	1,926	18	1	1.292,84	4.653,87
2	Rua Carlos Dietzsch, 541 - Apto. 17 - Bloco C	Luis Marcelo: (41) 9601-4246	75,18	2	1,000	0	17,00	1,926	18	1	1.637,70	5.320,56
3	Rua Professor Dario Veloso, 36 - Apto. 245A - Vgs 31 / 32	Leonardo: (41) 3243-5554	90,15	2	1,000	24	19,00	1,926	18	1	2.423,92	6.821,96
4	Rua Arnaldo Francisco Scremin, 100 - Apto. 103 - Bl. 01 - Vg. 19	Nilson: (41) 9876-1043	62,30	2	0,976	0	26,27	1,926	18	1	1.522,59	4.815,41
5	Rua Governador Agamenon Magalhães, 239 - Apto. 801A - Torre 1 - Vg. 146	Juliana: (41) 3250-5838	121,00	2	1,000	8	13,71	1,926	18	1	2.474,05	5.157,02
6	Rua Professor Pedro Viriato Parigot De Souza, 4.554 - Apto. 106 - Bl. 02	Clayton: (41) 8438-6788	66,24	2	0,976	0	36,59	1,926	18	1	3.396,67	5.057,37
7	Rua Desembargador Motta, 2.175 - Apto. 604	Jolaine: (41) 3225-7207	76,23	1	0,858	6	33,02	1,926	18	1	3.538,68	5.640,82
8	Rua Irati, 441 - Apto. 104 - Vg. 37	Ricardo: (41) 9208-8600	55,25	1	1,000	0	33,60	1,926	18	1	1.613,99	4.977,38
9	Rua Ipiranga, 200 - Apto. 402 - Bloco 5	Murilo: (41) 8511-3407	62,66	1	0,965	4	32,35	1,266	18	1	1.210,57	4.308,97
10	Rua Alberto Folloni, 1460 - Apto. 804 - Vgs. 01 / 02 / 20	Marie: (41) 8403-2608	153,48	3	1,000	8	63,78	2,406	18	1	2.879,93	7.167,06
11	Rua Fernando De Noronha, 280 - Apto. 703 - Bl. 01	Daniel: (41) 9129-2526	57,89	2	0,965	7	37,24	1,470	18	1	1.371,28	4.836,76
12	Rua Alberto Folloni, 963 - Apto. 405 - Vgs. 08 E 09	Jose: (41) 9288-0615	109,31	2	1,000	4	48,09	1,926	18	1	2.879,93	6.495,29
13	Rua Bom Jesus, 832 - Apto. 101 - Vgs. 39/45/46	Mariane: (41) 3339-8818	102,34	3	1,000	0	51,16	2,406	18	1	4.192,08	7.973,42
14	Rua Tapajós, 642 - Apto. 403 - Vgs. 10/11/29	Mario: (41) 9186-0800	118,86	3	1,000	4	21,29	1,926	17	1	2.017,18	6.225,81
15	Rua João Américo De Oliveira, 903 - Apto. 702 B - Vgs. 01 / 02 / 162	Patriline: (41) 3014-1122	192,33	3	1,000	7	46,54	3,066	17	1	4.099,78	7.981,07
16	Rua Padre Giacomo Cusmano, 177 - Apto. 2206 - Vg. 34	Juliana: (11) 4007-1577	74,70	2	1,000	22	19,48	1,926	17	1	2.630,22	7.871,04
17	Rua Eduardo Sprada, 4390 - Apto. 104 - Bloco 01 - Vg. 01	Flavia: (41) 4020-1411	48,45	1	0,987	0	21,56	1,926	17	1	2.247,00	5.366,36
18	Avenida Iguaçu, 2.960 - Apto. 261 - Bloco A	Charles: (41) 3222-0310	156,77	2	0,858	26	37,07	2,406	17	1	2.548,10	5.900,36
19	Rua Miguel Tschannerl, 100 - Apto. 12	Caroline: (41) 3253-6512	57,06	1	1,000	0	16,41	1,926	17	1	1.977,09	4.907,12
20*	Rua Camões, 2.034 - Apto. 11 - Vg. 03	Thais: (41) 8533-9923	80,00	1	0,976	0	68,19	1,926	17	1	3.130,07	6.437,50
21	Rua Itacolomi, 586 - Apto. 710 - Vg. 55	Cadore: (41) 9994-3469	58,97	1	0,965	7	30,00	1,926	17	1	1.487,91	4.324,23
22	Avenida Cândido Hartmann, 430 - Apto. 61	Rosemeire: (41) 9828-8223	227,00	2	0,830	6	111,79	2,406	17	1	3.240,47	4.845,81

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Steffani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
23	Rua Grã Nicco, 681 - Apto. 61	Camila: (41) 9997-5152	100,06	2	0,930	6	38,00	1,926	17	1	4.251,18	5.696,58
24	Rua Mateus Leme. 3.945 - Apto. 01 - Torre 2 - Vg. 37	Brookfiled: (41) 3324-1037	104,40	2	1,000	4	94,47	1,926	17	1	2.330,18	5.766,28
25	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - 7º Andar - Cobertura	Imobiliária BMX: (41) 3154-4899	107,79	2	1,000	7	31,00	1,926	15	2	1.828,25	7.857,87
26	Rua Sete de Abril, 351 - Apto. 102 - Bloco 3 - Vaga 131	Imobiliária Cibraco: (41) 3072-1818	109,91	1	0,858	1	85,59	1,926	15	2	3.111,10	6.186,88
27	Avenida Fredolin Wolf, 799 -	Kondor Imóveis: (41) 3273-1212	66,75	1	0,987	0	123,26	1,926	15	2	1.451,40	5.393,26
28	Avenida Nossa Senhora da Luz, 340 - Apto. 1801	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	358,00	4	0,858	18	90,00	3,066	15	2	3.061,82	8.100,56
29	Rua Professor Álvaro Jorge, 62 - Apto. 132	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	93,49	2	0,954	13	22,00	1,926	15	2	2.435,33	5.455,13
30	Alameda Augusto Stelfeld, 1.050 - Apto. 91	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	158,63	2	0,954	9	19,10	1,926	15	2	2.469,68	6.051,82
31	Rua Amazonas, 368 - Apto. 806	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	139,95	3	1,000	8	124,00	2,406	15	2	2.387,06	9.347,63
32	Rua Manoel Eufrásio, 845 - Apto. 62	Rosane: (41) 3340-3290	98,42	2	0,830	6	24,00	1,926	16	1	3.412,33	5.689,90
33	Rua Abel Scuisiati, 267 - Apto. 108 B - Vg 69	Jéssica: (41) 3027-7713	57,42	1	1,000	1	35,85	1,926	16	1	1.582,03	5.572,97
34	Avenida Silva Jardim, 497 - Apto. 103 - Bloco B1	Fabiano: (41) 9997-9909	125,06	2	0,976	1	51,70	1,926	16	1	2.712,45	5.597,31
35	Rua Arthur Leinig, 825 - Apto. 402 - Vgs. 15/16	Fabio: (41) 3014-1101	104,88	2	1,000	4	34,59	1,926	16	1	2.139,33	5.835,24
36	Rua Professor Pedro Viriato Parigot De Souza, 3.288 - Apto. 702 - Torre A	Roberto: (41) 8842-2983	113,32	2	0,987	7	53,00	1,926	16	1	3.396,67	4.853,51
37	Rua Francisco Derosso, 375 - Apto. 55	Elis: (41) 9119-4058	76,00	2	0,987	5	24,00	1,926	16	1	1.057,46	3.947,37
38	Rua Bom Jesus, 832 - Apto. 401	Fabio: (41) 3014-1101	150,31	4	1,000	4	27,02	2,406	16	1	4.192,08	7.318,21
39	Rua Campos Sales, 749 - Apto. 51	Joni: (41) 3014-1101	91,73	2	0,844	5	67,79	1,926	16	1	3.471,72	4.905,70
40	Rua Manoel Eufrásio, 1231 - Apto. 801 - Torre B	Illana: (41) 9646-7700	61,30	2	1,000	8	12,63	1,926	16	1	3.412,33	6.035,89
41	Avenida Iguazú, 3.525 - Apto. 702 - Torre 1	Schmidt: (41) 9602-1065	181,84	3	0,987	7	44,11	1,926	16	1	2.548,10	5.499,34
42	Rua Paulo Graeser Sobrinho, 194 - Apto. 11 - Vg. 06	Walter: (41) 9681-9174	52,07	1	1,000	1	25,08	1,926	15	1	2.055,78	5.185,33
43	Rua Paulo Gorski, 1837 - Apto. 102 - Torre B	Pedro: (41) 9975-8587	141,63	2	0,987	1	84,20	1,926	15	1	2.756,19	4.236,39
44	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - Apto. 103	Augusto: (41) 8403-2364	92,62	2	1,000	1	17,26	1,926	15	1	1.828,25	6.434,90

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Stefani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
45	Avenida República Argentina, 951 - Apto. 11	Bruno: (41) 9941-1621	109,50	2	0,858	1	153,51	1,926	15	1	2.743,02	5.022,83
46	Rua Doutor Lauro Wolff Valente, 282 - Apto. 74 - Torre B	Bilah: (41) 9999-7080	102,85	2	0,976	7	61,59	1,926	15	1	1.839,10	5.542,05
47	Rua Brasília Itiberê, 4.128 - Apto. 703	Augusto: (41) 8403-2364	103,89	2	1,000	7	31,56	1,926	15	1	1.828,25	6.737,90
48	Rua Professor João Falarz, 555 - Apto. 105 - Torre 2	Renata: (41) 8860-2406	71,20	2	0,987	1	56,03	1,926	15	1	2.172,63	6.671,35
49	Rua João Domachoski, 351 - Apto. 101	Edinísio: (41) 99910-1498	60,50	1	1,000	1	97,04	1,926	14	1	2.074,59	5.652,89
50	Rua Professor Sebastião Paraná, 762 - Apto. 803	Maria Beatriz: (41) 3243-7379	150,24	3	1,000	8	49,82	2,406	14	1	2.619,84	7.654,42
51	Rua Antônio Gasparin, 4.702 - Apto. 303	Raphael: (41) 3224-9222	94,53	2	1,000	3	41,08	1,926	14	1	1.463,12	6.241,40
52	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2400 - 24º Andar - Cobertura	Bellos Imóveis: (41) 3019-5254	338,00	5	0,954	24	70,00	3,066	14	2	2.898,31	9.704,14
53	Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 1650 - 20º Andar - Cobertura	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	362,12	4	0,904	20	60,00	2,406	14	2	3.345,87	6.903,79
54	Alameda Dom Pedro II, 835 - 20º Andar - Cobertura	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	750,00	7	0,830	20	120,00	3,066	14	2	3.243,62	9.200,00
55	Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 3320 - 22º Andar - Cobertura	Select Imóveis: (41) 3203-8060	656,00	8	0,954	22	100,00	3,066	14	2	3.345,87	12.042,68
56	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2460 - 14º Andar - Cobertura	Debonna Imóveis: (41) 99893-5723	276,00	4	1,000	14	52,00	2,406	14	2	2.898,31	8.329,71
57	Rua Guararapes, 1.880 - 6º Andar - Cobertura	AG Prime Imóveis: (41) 99668-4828	140,00	2	1,000	6	32,00	2,406	14	2	2.751,76	7.890,14
58	Rua Alferes Ângelo Sampaio, 679 - 5º Andar - Cobertura	Roma Imóveis: (41) 4063-5081	160,00	3	0,785	5	36,00	2,406	14	2	4.033,79	4.937,50
59	Rua Frei Gaspar Madre de Deus, 926 - 4º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 3362-8527	62,74	2	0,942	4	32,41	1,266	14	2	1.403,62	5.084,48
60*	Rua Brasília Itiberê, 3.940 - 8º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 3362-8527	166,61	4	1,000	8	87,21	3,066	10	2	1.828,25	18.420,26
61	Avenida Silva Jardim, 1.875 - 6º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 3362-8527	144,56	2	0,844	6	56,58	1,926	14	2	2.712,45	4.489,49
62	Rua Atilio Brunetti, 1.164 - 6º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 3362-8527	92,72	2	1,000	6	28,28	1,926	14	2	1.226,35	6.363,24
63	Rua Coronel Ottoni Maciel, 215 - 8º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 3362-8527	219,72	4	0,987	8	58,38	2,406	14	2	2.554,06	7.896,41
64	Rua Pará, 500 - 8º Andar - Cobertura	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	121,10	2	0,987	8	24,60	1,926	14	2	2.254,13	5.712,63
65	Rua Brasília Itiberê, 58 - 4º Andar - Cobertura	Imobiliária J8: (41) 3022-0808	83,80	2	0,930	4	51,00	1,746	14	2	1.828,25	5.823,39
66	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 3.288 - 2º Andar - Garden	Casteval Imóveis: (41) 4063-5085	97,36	1	0,942	2	28,53	1,926	14	2	3.396,67	5.649,14

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Steffani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
67	Rua Santa Catarina, 596 - Apto. 11 - Garden	C3 Imóveis: (41) 3223-7060	85,65	1	0,684	0	25,00	1,746	14	2	2.170,55	3.619,38
68	Avenida República Argentina, 1.395 - Apto. 11 - Garden	Cilar Imóveis: (41) 3336-0008	64,50	1	0,858	1	95,49	1,926	14	2	2.743,02	6.976,74
69	Rua Goiânia, 1.253 - Apto. 108 - Torre D - Garden	C3 Imóveis: (41) 3223-7060	39,34	1	0,987	0	9,94	1,470	14	2	1.190,33	4.804,27
70	Rua Ana Gbur Barcik, 221 - Apto. 101 - Torre A - Garden	C3 Imóveis: (41) 3223-7060	72,14	2	1,000	0	48,94	1,926	14	2	2.166,52	6.792,35
71	Rua Professor Guido Straube, 780 - Apto. 64 - Cobertura	Cilar Imóveis: (41) 3336-0008	103,89	2	0,785	6	61,00	1,926	14	2	2.432,23	6.256,62
72	Rua Nunes Machado, 1.128 - Apto. 502 - Cobertura	Imobiliária Razão: (41) 3028-2060	113,33	2	1,000	5	33,80	1,926	14	2	2.537,84	6.309,01
73	Rua Dona Alice Tibiriça, 765 - 29º Andar - Cobertura	Apolar Imóveis: (41) 3335-7190	115,00	3	0,976	29	29,00	2,406	14	2	3.185,48	10.000,00
74	Rua Elvira Annibaletto, 12 - 8º Andar - Cobertura	Apolar Imóveis: (41) 3335-7190	91,67	2	0,785	8	50,36	1,926	14	2	1.846,30	5.443,44
75	Rua Tapajós, 642 - 4º Andar - Cobertura	Apolar Imóveis: (41) 3335-7190	121,73	4	0,965	4	12,29	2,406	14	2	2.017,18	6.563,71
76	Rua do Herval, 1378 - Apto. 51 - Cobertura	JDC Imóveis: (41) 3296-4221	99,15	2	1,000	5	39,25	1,926	14	2	2.475,14	5.446,29
77	Rua Conselheiro Carrão, 594 - 1º Andar - Garden	Claro Imobiliária: (41) 3362-5151	93,00	2	0,954	1	76,49	1,926	14	2	2.726,06	8.623,66
78	Rua Ubaldino do Amaral, 124 - 8º Andar - Cobertura	Claro Imobiliária: (41) 3362-5151	170,00	2	1,000	8	28,00	2,406	14	2	3.044,00	7.588,24
79	Rua Nicarágua, 1.995 - 8º Andar - Cobertura	Imobiliária Bidese: (41) 3039-3314	103,37	2	1,000	8	33,45	1,926	14	2	2.513,43	7.507,49
80	Avenida Silva Jardim, 497 - 1º Andar - Garden	Imobiliária Bidese: (41) 3039-3314	100,00	2	0,954	0	37,00	1,926	14	2	2.712,45	7.500,00
81	Rua Martim Afonso, 2.665 - 8º Andar - Cobertura	Yamá Imóveis: (41) 99667-5454	143,00	2	0,830	8	74,59	1,926	14	2	2.291,29	5.874,13
82	Avenida Cândido Hartmann, 2.950 - Apto. 41 - Torre 7 - Cobertura	BMX Imóveis: (41) 3154-4899	132,60	4	1,000	4	72,12	2,406	14	2	3.240,47	11.147,06
83	Avenida Paraná, 111 - 14º Andar - Cobertura	Sérgio Luiz Imóveis: (41) 3149-9090	397,46	4	0,785	14	92,91	3,066	14	2	2.426,40	9.812,31
84	Rua Elvira Haupt Grotzner, 69 - 8º Andar - Cobertura	Ederson José Druszc: (41) 98500-8193	282,00	4	0,954	8	146,88	3,066	14	2	4.126,10	12.234,04
85	Rua João Bettega, 644 - Apto. 805 - Bloco 2 - Cobertura	Futurama Imóveis: (41) 3259-5900	70,00	2	0,930	8	32,00	1,926	12	2	1.226,08	5.214,29
86	Rua Acre, 347 - Apto. 502 - Cobertura	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	95,03	2	0,942	5	28,65	1,926	12	2	2.001,56	6.208,57
87	Rua Acelino Grande, 202 - Apto. 41B - Cobertura	Paulo Celles Imóveis: (41) 3224-6464	96,59	2	1,000	3	22,42	1,746	12	2	1.760,36	5.901,23
88	Rua Professor João Falarz, 719 - Apto. 14 - Bloco 03 - Garden	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	65,00	1	0,830	0	19,00	1,266	12	2	2.172,63	3.815,38

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Stefani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
89	Rua Eduardo Sprada, 4.390 - Apto. 102 - Garden	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	65,11	1	0,965	0	31,00	1,926	12	2	2.247,00	6.911,38
90*	Rua Tijucas do Sul, 2.680 - Apto. 105 - Garden	Emanuel: (41) 99244-8969	49,00	1	1,000	0	26,23	1,470	12	1	782,11	4.183,67
91	Alameda Cabral - 10º Andar - Cobertura	Corteze Imóveis: (41) 3344-4040	128,97	2	1,000	10	49,30	2,406	12	2	2.165,65	10.545,09
92	Rua Serafim França, 54 - Apto. 803	Sonia: (41) 3329-1849	134,61	2	1,000	8	32,41	1,926	12	1	1.577,38	5.794,52
93	Rua Serafim França, 54 - Apto. 806	Sonia: (41) 3329-1849	126,19	2	1,000	8	24,51	1,926	12	1	1.577,38	5.864,17
94	Avenida Fredolin Wolf, 470 - Apto. 405 - Vgs. 08 E 09	Paulo Celles Imóveis: (41) 3224-6464	109,67	2	1,000	4	28,36	1,926	11	2	1.451,40	5.461,84
95	Rua Abel Scussiato, 267 - 4º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 98805-0622	75,50	2	1,000	4	24,95	1,926	11	2	1.582,03	6.609,27
96	Rua Coronel Dulcídio, 387 - 6º Andar - Cobertura	M. Mehl Imóveis: (41) 98805-0622	51,10	2	1,000	6	10,56	2,406	11	2	3.717,04	10.684,93
97	Rua Assis Figueiredo, 1315 - 12º Andar - Cobertura	Imóveis de Primeira: (41) 3068-5353	69,95	2	0,954	12	43,45	1,470	11	2	1.208,98	4.360,26
98	Rua Itajubá, 810 - Apto. 408 - Bloco 02 - Cobertura	Assis: (41) 99996-0779	63,50	2	0,942	4	36,04	1,266	11	1	1.501,42	4.409,45
99	Rua Manoel de Souza Dias Negrão, 283 - Apto. 708 - Cobertura	Jonathan: (41) 99686-9346	96,50	2	1,000	7	41,95	1,926	11	1	1.550,80	6.735,75
100	Rua Guararapes, 1.880 - Apto. 14 - Garden	Raphael: (41) 99972-8420	116,73	2	1,000	1	164,63	2,406	11	1	2.751,76	7.196,09
101	Rua Professor Ulisses Vieira, 705 - Apto. 501 - Cobertura	Valdir: (41) 99740-0405	119,63	2	1,000	5	61,96	1,926	11	1	1.793,52	6.520,10
102	Rua do Herval, 1378 - Apto. 52 - Cobertura	Ariane: (41) 99108-8549	98,92	2	1,000	5	39,25	1,926	11	1	2.475,14	5.458,96
103	Rua Pará, 500 - Apto. 4 - Torre 2 - Garden	Cassia: (41) 99954-3035	74,06	1	0,987	0	48,64	2,406	11	1	2.254,13	7.183,36
104	Rua Tobias de Macedo Júnior, 1138 - Apto. 106 - Torre 03	Elaine: (41) 3342-4102	54,65	1	1,000	0	14,98	1,926	11	1	2.082,04	5.946,94
105	Rua Marquês do Paraná, 540 - Apto. 81 - Cobertura	Maria : (41) 99701-3029	162,76	2	0,930	8	53,80	1,926	11	1	2.557,04	6.696,98
106	Rua Rodolfo Bernardelli - Apto. 1108 - Torre A - Garden	Elvis: (41) 99605-4764	67,67	1	1,000	0	26,06	1,926	11	1	1.173,53	4.433,28
107	Rua Recife, 25 - Apto. 72 - Cobertura	Fernanda: (41) 99765-2500	131,63	2	0,976	7	24,33	2,406	11	1	3.719,37	8.356,76
108	Rua Francisco Derosso, 6275 - Apto. 2 - Bloco A - Garden	Luciano: (41) 99702-0864	54,48	1	1,000	0	41,64	1,266	11	1	1.057,46	3.817,91
109	Rua Acelino Grande, 202 - Apto. 12 - Bloco 2 - Garden	Fernando: (41) 99185-0546	111,37	2	1,000	0	38,12	1,926	11	1	1.760,36	6.015,98
110	Rua Serafim França, 54 - Apto. 101 - Garden	Françoso: (41) 99743-0333	77,55	1	1,000	0	31,22	1,926	11	1	1.577,38	5.222,44

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Stefani Cardoso Kraemer 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
111	Avenida Vicente Machado, 15 - Apto. 805 - Garden	André: (41) 98852-0025	40,71	0	0,954	8	30,43	1,926	11	1	3.171,00	7.614,84
112	Rua Maurício Caillet, 300 - Apto. 51 - Cobertura	Carolina: (41) 99687-5777	103,45	2	0,830	5	94,06	1,926	11	1	4.145,62	6.283,23
113	Rua Jeremias Maciel Perretto, 802 - Apto. 104 - Bloco 1 - Garden	Cleide: (41) 98796-9831	101,67	2	0,987	0	85,86	1,926	10	1	3.501,88	6.885,02
114	Rua Renato Polatti, 3539 - Apto. 403 - Bloco 04 - Cobertura	Odair: (41) 99517-7442	67,04	2	0,884	4	39,83	1,266	10	1	1.724,79	4.176,61
115	Rua Fernando De Noronha, 280 - Apto. 705 - Bloco 2 - Cobertura	Renato: (41) 99690-8923	57,21	1	0,930	7	37,24	1,470	10	1	1.371,28	4.806,85
116	Rua Atílio Brunetti, 541 - Apto. 04 - Torre 01 - Garden	Paulo : (41) 98474-2001	48,71	1	1,000	0	49,58	1,470	10	1	1.226,35	4.413,88
117	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 696 - Apto. 2007 - Garden	Sergio: (41) 99664-1831	33,68	0	1,000	20	32,62	1,926	10	1	1.223,71	8.462,00
118	Rua São Bartolomeu, 379 - Apto. 105 - Garden	Rodolfo : (41) 99113-0222	26,74	1	1,000	0	28,42	1,746	10	1	1.171,09	6.731,49
119	Rua Nicolau Maeder, 648 - Apto. 12 - Garden	Marcelo: (41) 98419-1212	35,09	0	1,000	0	11,12	1,926	10	1	3.325,14	6.041,61
120	Rua Luiz Tramontin, 3.651 - Apto. 14 - Bloco 01 - Garden	Murilo: (41) 41 9950-6488	59,17	1	0,942	0	40,99	1,470	9	1	1.724,79	4.478,62
121	Rua José Sabóia Cortes, 275 - Apto. 102-A - Garden Duplex	Matheus: (41) 99187-4700	119,92	3	1,000	0	105,37	2,406	9	1	3.110,98	7.338,23
122	Alameda Dom Pedro II, 552 - Apto. 705 - Cobertura	Jonel: (41) 99971-1679	80,50	2	0,930	7	45,43	2,406	9	1	3.243,62	8.074,53
123	Rua João Bettega, 644 - Apto. 801 - Bloco 06 - Cobertura	Maicon: (41) 99959-7856	79,16	2	0,930	8	45,81	1,470	8	1	1.226,08	5.431,76
124	Rua Palmeiras, 582 - Apto. 102 - Bloco A - Garden	André: (41) 99834-9184	94,64	2	0,954	0	132,09	2,652	8	1	2.850,34	9.509,65
125	Rua Nilo Peçanha, 220 - Apto. 302 - Bloco II - Cobertura	Edna: (41) 99687-1786	90,08	1	0,884	3	80,90	1,926	8	1	2.215,49	5.994,67
126	Rua Professor Sebastião Paraná, 762 - Apto. 801 - Cobertura	Guilherme : (41) 99927-0137	149,90	3	1,000	8	50,15	2,406	8	1	2.619,84	8.005,34
127	Alameda Júlia da Costa, 2.448 - Apto. 201 - Garden	Imobiliária Razão: (41) 99922-9994	63,25	1	0,884	0	31,00	1,926	7	2	3.460,62	6.640,32
128	Rua Jornalista Nelson Luiz Ribas de Oliveira, 48 - Apto. 11 - Bloco 1 - Garden	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	107,27	2	0,954	0	29,00	1,926	7	2	3.469,24	5.211,15
129	Rua Anna Dinarowski Sobczyk, 57 - Apto. 02 - Bloco 04 - Garden	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	94,95	2	1,000	0	24,78	1,926	7	2	1.197,09	4.577,25
130	Rua Jeremias Maciel Perretto, 802 - Apto. 101 - Bloco 02	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	101,67	2	0,954	0	55,83	1,926	7	2	3.501,88	6.688,31
131	Rua Fredrolin Wolf, 799 - Apto. 102 - Bloco 03	Imobiliária Baggio: (41) 3077-7707	67,08	2	0,954	0	36,79	1,926	7	2	1.451,40	5.590,34
132	Rua Machado de Assis, 900 - Apto. 403 - Cobertura	Paulo Celles Imóveis: (41) 3224-6464	190,00	3	1,000	4	80,00	3,066	7	2	3.202,02	8.810,53

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Steffani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
133	Rua Nicarágua, 2.302 - Apto. 72 - Cobertura	Imobiliária Cilar: (41) 3336-0008	123,81	2	0,736	7	65,90	1,926	7	2	2.513,43	6.865,36
134	Rua Júlia Wanderley, 53 - 6º Andar - Cobertura	J8 Imóveis: (41) 3022-0808	181,67	4	0,930	6	96,28	3,066	7	2	2.555,31	10.953,93
135	Rua Paraíba, 2.150 - Apto. 101 - Bloco A	Alexander: (41) 99948-9585	62,21	1	1,000	0	11,39	1,926	7	1	1.606,40	6.188,72
136	Rua Engenheiro Ostoja Roguski, 700 - Apto. 807 - Torre B - Cobertura	Shuellen: (41) 99117-3320	97,49	2	0,942	8	27,97	1,926	7	1	1.936,58	5.949,33
137	Rua Francisco Zaniccotti Sobrinho, 413 - Apto. 81 - Cobertura	Fernando: (41) 99559-8763	77,10	2	1,000	8	34,49	1,926	7	1	1.534,39	6.485,08
138	Rua Pedro Collere, 963 - Apto. 606 - Cobertura	Rogério Heilmeier: (41) 99115-5959	57,78	2	1,000	6	14,85	1,926	7	1	2.265,98	9.345,79
139	Rua Maximino Zanon, 390 - Apto. 602 - Cobertura	Liane: (41) 98403-0314	134,97	2	0,830	6	66,89	1,926	6	1	2.361,27	5.927,24
140	Rua Aramis Tabora Athayde, 2.140 - Apto. 41 - Bloco 2 - Cobertura	Murilo: (41) 99639-8422	84,08	2	0,930	4	29,99	1,926	6	1	2.649,84	5.352,05
141	Rua Estevão Bayão, 53 - Apto. 202	Imobiliária Quinta Avenida: (41) 99831-8950	446,50	3	0,769	20	0,00	1,926	6	2	4.031,58	4.250,84
142	Rua Padre Anchieta, 2004 - 20º Andar - Cobertura	Matheus Suter: (41) 98857-2175	143,79	3	0,904	20	50,19	1,926	6	2	3.476,15	7.997,08
143	Avenida Silva Jardim, 1.163 - Apto. 706 - Cobertura	João: (41) 99590-4202	91,84	2	0,954	7	12,81	1,926	6	1	2.712,45	7.186,41
144	Rua Alferes Angelo Sampaio, 2.013 - Apto. 52 - Cobertura	Ana Maria: (41) 99971-7228	97,75	1	0,830	5	48,70	1,926	6	1	4.033,79	5.933,50
145	Rua Luiz Pelegrino Toaldo, 450 - Apto. 102 - Bloco 02 - Garden	Richard: (41) 99774-3889	43,98	1	1,000	0	75,89	1,746	6	1	1.058,49	6.821,28
146	Rua Professora Doracy Cezzarino, 138 - 22º Andar - Cobertura	7imóveis: (41) 99895-7277	188,00	3	1,000	22	56,00	1,926	4	2	2.487,10	8.500,00
147	Rua Pará, 1463 - 6º Andar - Cobertura	Garcia Lopes: (41) 99976-6831	163,15	2	1,000	6	37,85	1,926	4	2	2.254,13	6.736,13
148	Elvira Haupt Grotzner, 49 - 7º Andar - Cobertura	Axis 21: (41) 3068-2121	282,00	4	0,904	7	145,00	3,066	3	2	5.263,15	13.475,18
149	Rua José Cadilhe, 804 - 7º Andar - Cobertura	Axis 21: (41) 3068-2121	325,00	4	0,917	7	69,10	2,406	3	2	2.320,04	10.769,23
150	Rua Padre Germano Mayer, 131 - 21º Andar - Cobertura	Axis 21: (41) 3068-2121	301,00	3	0,769	21	59,00	1,926	3	2	2.345,90	9.900,33
151	Rua João Bettega, 644 - Apto. 810 - Bloco 07 - Cobertura	Dani: (41) 99788-7577	78,59	2	0,830	8	45,47	1,470	3	1	2.619,84	6.807,36
152	Rua Doutor Goulin, 1500 - 4º Andar - Cobertura	A. Gonçalves Imóveis: (41) 3242-6565	205,00	3	0,954	4	37,00	1,926	1	2	2.919,82	8.731,71
153	Rua Tenente Max Wolf Filho, 207 - 7º Andar - Cobertura	SIS3 Imóveis: (41) 3093-6959	261,00	3	1,000	7	48,00	1,926	1	2	2.712,49	9.923,37
154	Rua Paraguassu, 101 - 7º Andar - Cobertura	A. Gonçalves Imóveis: (41) 3242-6565	200,84	3	1,000	7	44,25	1,926	1	2	3.032,60	11.415,03

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Steffani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

PESQUISA MERCADOLÓGICA



Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Nº de Garagens	Tabela Ross-Heidecke	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
155	Rua Fernandes de Barros, 1738 - 3º Andar - Cobertura	JL Consultoria: (41) 99114-2194	107,79	2	1,000	3	33,92	1,926	1	2	2.536,09	10.668,89
156	Rua Jaime Balão, 975 - 3º Andar - Cobertura	SYM Imóveis: (41) 3773-0105	120,60	3	0,954	3	55,92	1,926	1	2	3.267,67	11.194,03
157	Rua Conselheiro Carrão 594 - 3º Andar - Cobertura	A. Gonçalves Imóveis: (41) 3242-6565	170,00	4	0,954	3	70,00	1,926	1	2	2.726,06	9.658,82
158	Rua Bispo Dom José, 2859 - 7º Andar - Cobertura	Munhoz Imóveis: (41) 3018-0046	165,00	2	1,000	7	43,00	2,406	1	2	3.341,74	14.393,94

PROJUDI - Processo: 0001642-94.2017.8.16.0194 - Ref. mov. 262.3 - Assinado digitalmente por Stefani Cardoso Kraemer
 17/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo Valory



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSHG 9X4D7 A9BAC VWGXX

Relatório Completo



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 158
Utilizados	: 155
Outlier	: 5

VARIÁVEIS

Total	: 13
Utilizadas	: 10
Grau Liberdade	: 145

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

COEFICIENTES

Correlação	: 0,89893
Determinação	: 0,80807
Ajustado	: 0,79616

VARIAÇÃO

Total	: 12,00022
Residual	: 7681553570,93727
Desvio Padrão	: 0,12603

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 67,83321
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,11311
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	70
-1,64 a +1,64		90	89
-1,96 a +1,96		95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1602,581105 * 2,718^{(21,225825 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,124696 * X_2 \frac{1}{2})} * 2,718^{(0,642439 * X_3^2)} * 2,718^{(0,056194 * X_4 \frac{1}{2})} * 2,718^{(0,027340 * X_5 \frac{1}{2})} * X_6^{0,696774} * X_7^{-0,186973} * 2,718^{(0,100517 * X_8)} * 2,718^{(-388848,294102 * 1/X_9^2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 6749,84
Varição Total	: 638185904,52
Variância	: 4117328,42
Desvio Padrão	: 2029,12

MODELO

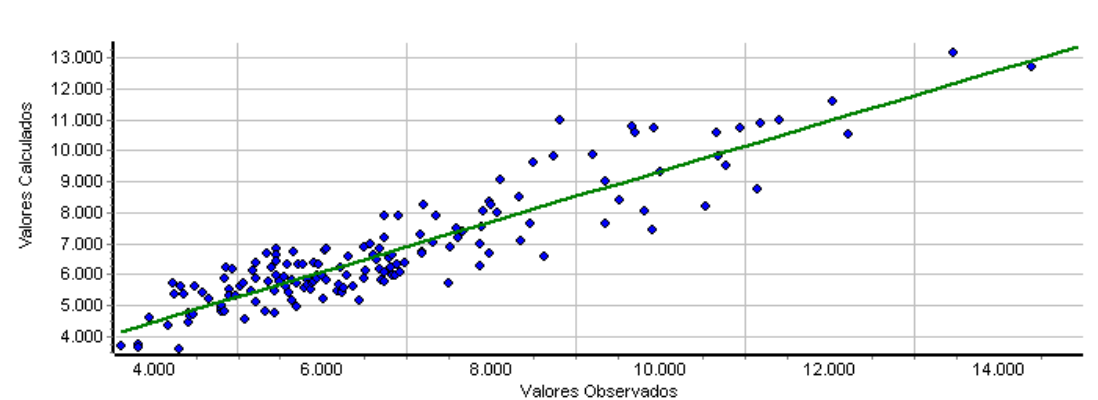
Coefic. Aderência	: 0,82833
Varição Residual	: 109556893,48
Variância	: 755564,78
Desvio Padrão	: 869,23



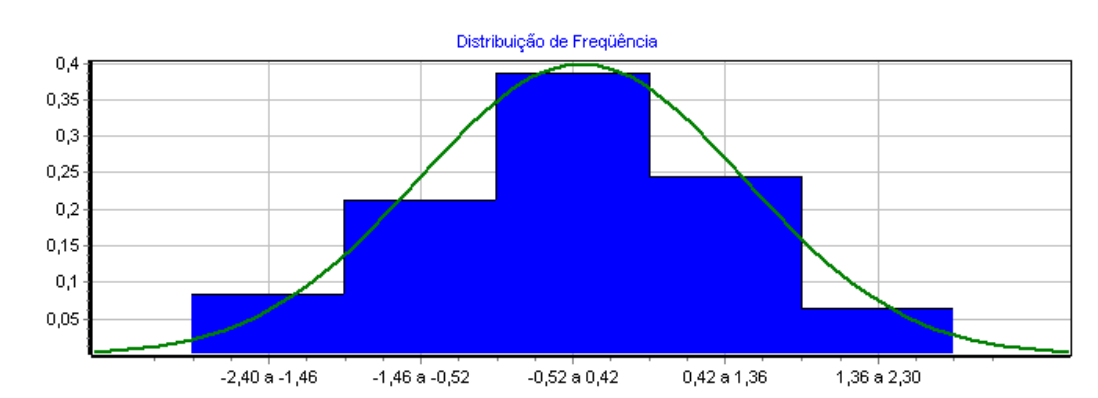
Relatório Completo



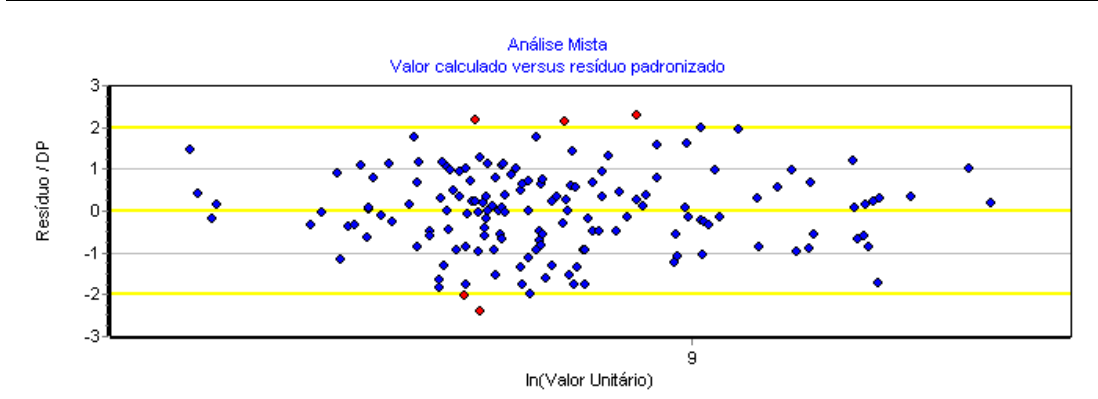
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



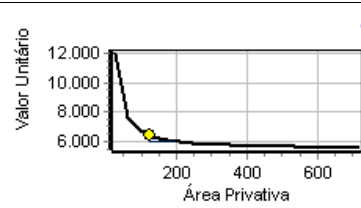
Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

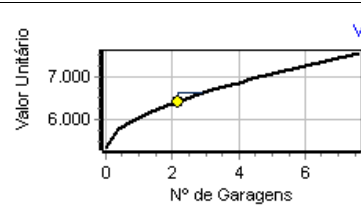
X₁ Área Privativa

Área privativa do imóvel, em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 26,74 a 750,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,97 % na estimativa



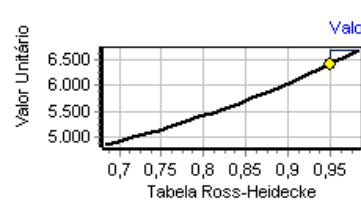
X₂ Nº de Garagens

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: 3,18 % na estimativa



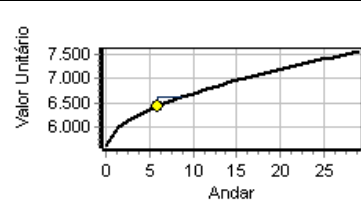
X₃ Tabela Ross-Heidecke

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: 4,00 % na estimativa



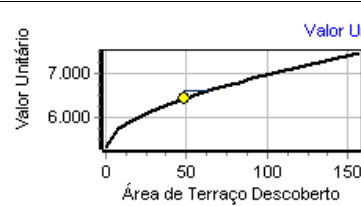
X₄ Andar

Andar da unidade, sendo térreo=0
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 29,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,06 % na estimativa



X₅ Área de Terraço Descoberto

Área de terraço descoberto privativo, em m²
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 164,63
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,04 % na estimativa



Relatório Completo



X₆ Padrão

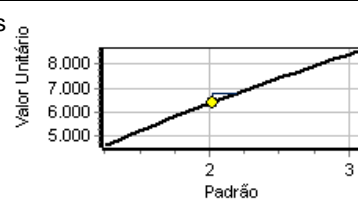
Coefficientes de padrão baseados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Tipo: Proxy

Amplitude: 1,27 a 3,07

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,10 % na estimativa



X₇ Data

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

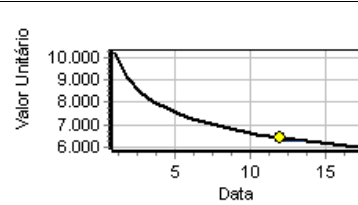
Tipo:

Amplitude: 1,00 a 18,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,46 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₈ Evento

Oferta = 2 / Transação = 1

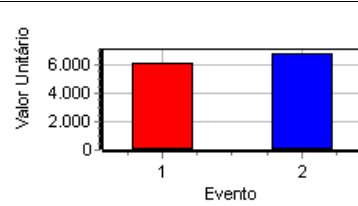
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 10,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₉ Renda da Rua

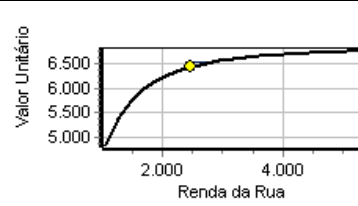
Renda do logradouro do imóvel, (IBGE, 2010)

Tipo: Proxy

Amplitude: 1057,46 a 5263,15

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,76 % na estimativa



Y Valor Unitário

Valor unitário, em R\$/ m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 3619,38 a 14393,94

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



Relatório Completo



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,79616)
X ₁ Área Privativa	1/x	6,15	0,01	0,74482
X ₂ Nº de Garagens	x ^{1/2}	2,67	0,84	0,78758
X ₃ Tabela Ross-Heidecke	x ²	6,71	0,01	0,73468
X ₄ Andar	x ^{1/2}	6,31	0,01	0,74202
X ₅ Área de Terraço Descoberto	x ^{1/2}	4,76	0,01	0,76593
X ₆ Padrão	ln(x)	8,61	0,01	0,69409
X ₇ Data	ln(x)	-11,17	0,01	0,62327
X ₈ Evento	x	4,33	0,01	0,77142
X ₉ Renda da Rua	1/x ²	-5,63	0,01	0,75326



Relatório Completo



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	Andar	Área de Terraço Descoberto	Padrão	Data	Evento	Renda da Rua	Valor Unitário
X ₁	1/x		64	15	38	29	28	36	22	48	45
X ₂	x ^{1/2}	-78		0	2	2	4	14	5	25	22
X ₃	x ²	23	-9		38	39	8	28	35	41	49
X ₄	x ^{1/2}	-48	45	-21		37	17	33	19	26	46
X ₅	x ^{1/2}	-36	33	-21	4		2	21	23	26	37
X ₆	ln(x)	-54	54	1	31	39		50	11	6	58
X ₇	ln(x)	18	-14	5	-4	-6	1		6	22	68
X ₈	x	-36	36	-23	20	9	22	-27		21	34
X ₉	1/x ²	54	-35	26	-24	-22	-52	11	-18		42
Y	ln(y)	-39	47	14	36	34	66	-46	36	-46	



Avaliação



1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Privativa	195,92	Conforme documentação		26,74	750,00
Nº de Garagens	0	Número de vagas de garagem		0	8
Tabela Ross-Heidecke	1,000	Novo		0,684	1,000
Andar	9	Andar em que se localiza o imóvel		0	29
Área de Terraço Descoberto	83,95	Conforme documentação		0,00	164,63
Padrão	2,406	Superior		1,266	3,066
Data	1	Julho/2023		1	18
Evento	1	Transação		1	2
Renda da Rua	3.243,62	Renda média dos moradores do logradouro		1.057,46	5.263,15
Valor Unitário	10.142,92	Estimativa central		3.619,38	14.393,94

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	8.982,29	10.142,92	11.453,51	-11,44%	12,92%	24,36%
Predição (80%)	8.286,31	10.142,92	12.415,50	-18,30%	22,41%	40,71%
Campo de Arbítrio	8.621,48	10.142,92	11.664,36	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.759.810,26	1.987.200,89	2.243.971,68
Predição (80%)	1.623.453,86	1.987.200,89	2.432.444,76
Campo de Arbítrio	1.689.120,36	1.987.200,89	2.285.281,41

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10142,92

Justificativa: Estimativa central



Avaliação



5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

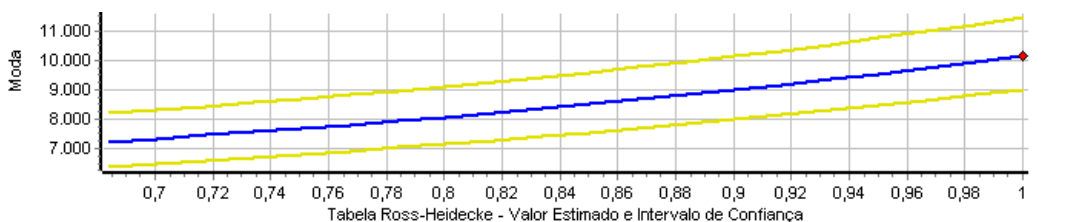
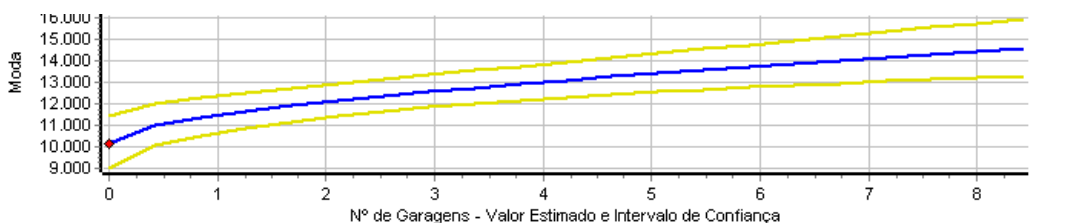
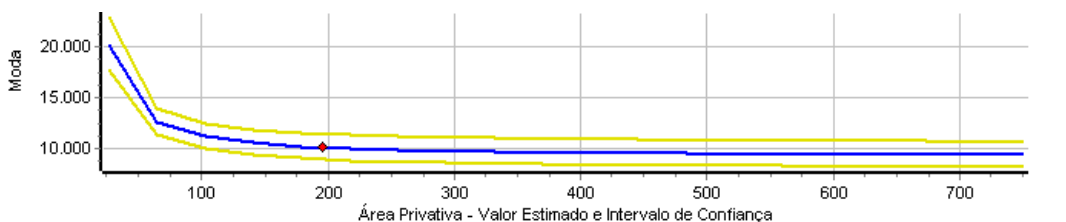
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 1.759.810,26
Arbitrado (R\$): **2.000.000,00**
Máximo (R\$): 2.243.971,68

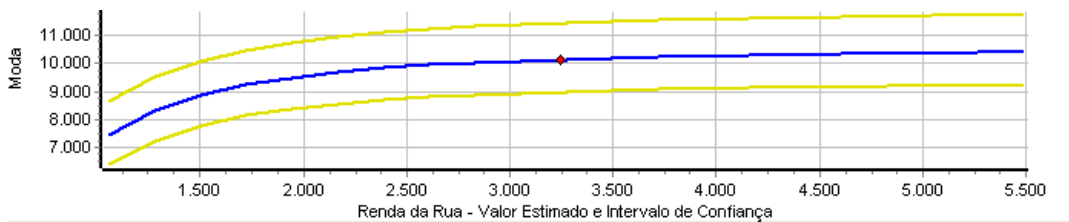
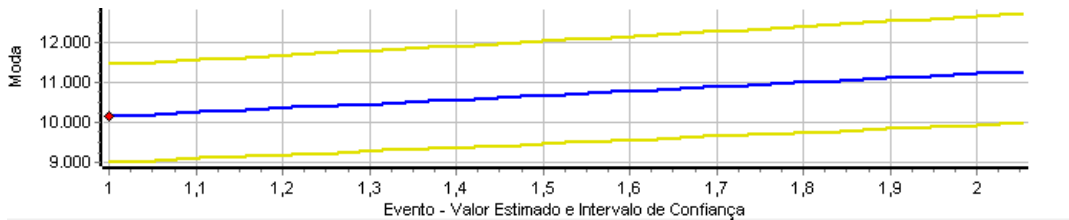
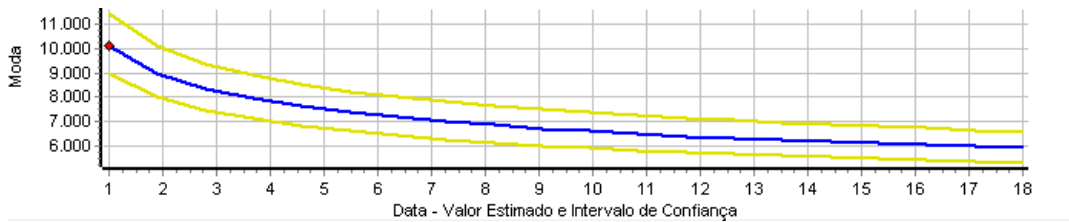
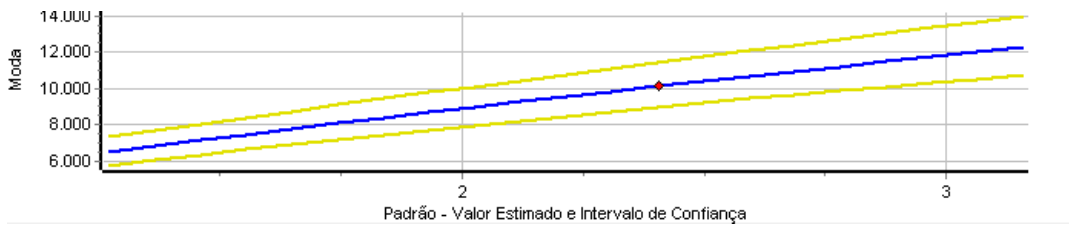
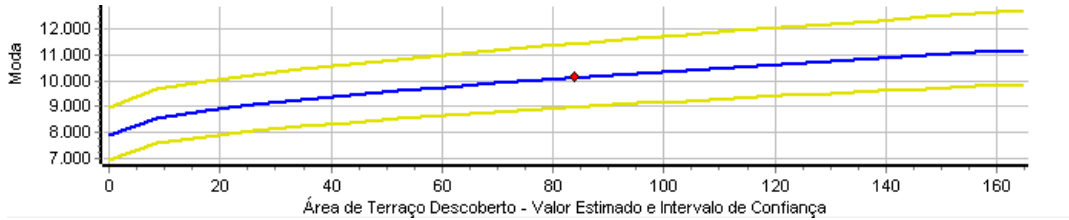
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 24,36 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



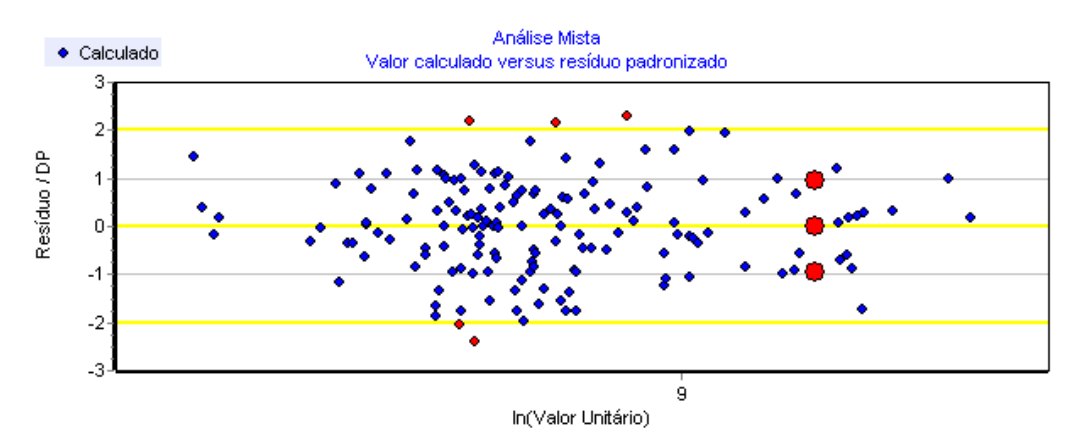
Avaliação



Avaliação



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Avaliação



10. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

Conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 o Grau de Fundamentação é calculado através das seguintes tabelas:

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Nº	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(K+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; 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 se</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%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%



Avaliação



Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
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

Ao analisarmos os parâmetros de definição do valor do imóvel, obtivemos uma pontuação total igual a 14 devido aos itens observados na Tabela 1. De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar o laudo com **Grau de Fundamentação II**.





DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 1

6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA MARECHAL DEODORO, 717
8º andar - FONE: 3224 9304
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536-68

MATRÍCULA Nº 103.954

Rubrica

IMÓVEL: Fração ideal do solo de 0,068195358, que corresponderá ao APARTAMENTO nº 901 (D), do tipo C, localizado no 10º pavimento ou 9º andar do "EDIFÍCIO BATEL DIAMOND", o qual localizar-se-á na Alameda Dom Pedro II nº 743, nesta Cidade, terá a área construída de utilização exclusiva de 195,9200m², área de uso comum de 60.8675m², que perfazerão a área correspondente ou global construída de 256,7875m² e quota do terreno de 57,6264m², terá direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 83.9500m², referente ao terraço descoberto localizado no ático e casa de máquinas, e direito de uso comum de uma área descoberta de 36,4376m², referente a recreação descoberta e a circulação descoberta, localizadas no térreo e na casa de máquinas. O referido edifício será construído sobre o lote de terreno E-1/D-2B, com indicação fiscal nº 23.075.058.000, com as demais características e confrontações constantes da matrícula nº 92.526 desta Serventia.

PROPRIETÁRIA: VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74, com sede na avenida Getúlio Vargas, 2.932, conj. 1.701, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 92.526 do Registro Geral desta Serventia, datada de 23 de fevereiro de 2011.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de dezembro de 2013.

Jorge Luis Moran - Titular.

AV-1-103.954 - Prot. 461.274 de 10/12/2013 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Conforme requerimento datado de 17/12/2013 e ofício nº 1487/2013, datado de 02/12/2013, extraído dos autos nº 0003506-57.2013.8.16.0179, expedido pela 23ª Vara Cível de Curitiba, arquivados sob nº 461.274, averba-se para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** em que é exequente: **E- FINANCE REALTY LTDA** e executado: **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, valor da causa R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), valor que abrange mais imóveis. FUNREJUS nº 2400000000045145-6, recolhido no valor de R\$ 817,80 em 09/12/2013, arquivado sob nº 461.274. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de dezembro de 2013.

Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$ 182,40 = 1.293,60 VRC. (arr)

AV-2-103.954 - PROT. 509.854 de 13/09/2017 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** Conforme Ofício nº OFI.0044.001433-6/2017, datado de 30/08/2017, oriundo do processo nº 0160809-96.2017.4.02.5101(2017.51.01.160809-0), expedido pela 7ª Vara Federal Criminal da cidade do Rio de Janeiro/RJ, arquivado sob nº 509.854, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ. 11.004.806/0001-74) As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 20 de setembro de 2017.

Jorge Luis Moran - Titular. (arr)

CONTINUAÇÃO

AV-3-103.954 - Prot. 512.166 de 17/11/2017- **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 201711.1414.00401882-TA-640, referente aos autos nº 01608099620174025101 da 7ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro/RJ, averba-se para constar o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DOS BENS** objeto da **AV-2**. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 31 de janeiro de 2018. *Jorge Luis Moran* - Titular. (arr)

AV-4-103.954 - PROT. 525.650 de 31/10/2018 - **ADMISSÃO DE EXECUÇÃO** - Conforme requerimento datado de 30/10/2018, firmado por Spezia & Spezia Ltda, representada por Mauricio Spezia, inscrito no CPF/MF sob nº 393.118.729-20, e certidão emitida em 17/10/2018 pelo Juízo de Direito da Secretaria da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, arquivados sob nº 525.650, averba-se, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi admitida pelo juiz a **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** autuada sob nº 0035759-11.2017.8.16.0001, em que é exequente **SPEZIA & SPEZIA LTDA** (CNPJ: 02.060.146/0001-58) e executados **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 11.004.806/0001-74) e **SERVIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 18.591.391/0001-21). Valor atual atribuído à causa: R\$79.117,58 (setenta e nove mil e cento e dezessete reais e cinquenta e oito centavos). Funrejus nº 14000000004112300-5 recolhido em 31/10/2018 no valor de R\$158,24, arquivado sob nº 525.650. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de novembro de 2018. *Jorge Luis Moran* - Titular. Custas: R\$249,66 = 1.293,60 VRC. (arr/mh)

AV-5-103.954 - Prot. 539.447 de 03/10/2019 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 201910.0214.00950188-IA-310, referente aos autos nº 00021670420155090029 da 20ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF nº 11.004.806/0001-74). As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de outubro de 2019. *Jorge Luis Moran* - Titular. (jf)

AV-6-103.954 - Prot. 546.035 de 27/03/2020 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202003.2619.01105254-IA-100, referente aos autos nº 00000167120168160001 da 03ª Vara Cível de Curitiba-PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de abril de 2020. *Jorge Luis Moran* - Titular. (jb/mh)

R-7-103.954 - Prot. 554.990 de 02/12/2020 - **PENHORA** - Conforme termo Continua na folha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Ficha: 02

6º CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA NUNES MACHADO, 68
4º andar - Fone (41) 3434-2383
TITULAR: JORGE LUIS MORAN
CPF 838.577.536.68

MATRICULA Nº 103.954

Rubrica

de penhora expedido pela MMA. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dra. Adriana Benini, extraído dos autos nº 0001642-94.2017.8.16.C194, em que é exequente **CONDOMINIO EDIFICIO BATEL DIAMOND**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 19.314.689/0001-57 e executado **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74, arquivado sob nº 554.990, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 11/2020: **R\$78.050,23** (setenta e oito mil e cinquenta reais e vinte e três centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 140000000064193131 recolhido em 22/12/2020 no valor de R\$156,10, arquivado sob nº 554.990. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de dezembro de 2020. Jorge Luis Moran - Titular. Custas: R\$249,67 = 1.294,00 VRC. (jf) 0183945SRAA00000000416205

R-8-103.954 - Prot. 562.712 de 17/05/2021 - **PENHORA** - Conforme Termo de Penhora expedido pela MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dra. Débora Demarchi Mendes de Melo, extraído dos autos de Cumprimento Provisório de Sentença nº 0034450-81.2019.8.16.0001, em que é exequente **MARCELO LUIZ FRANCISCO DE MACEDO BUEGER**, inscrito no CPF/MF sob nº 066.460.449-88 e executados **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74 e **PORTUGAL 01 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.750.082/0001-69, arquivado sob nº 562.712, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 05/2021: **R\$126.278,91** (cento e vinte e seis mil e duzentos e setenta e oito reais e noventa e um centavos). Depositários: Portugal 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda e VCG Empreendimentos Imobiliários. Funrejus nº 14000000006939281-7 recolhido em 08/06/2021 no valor de R\$252,56, arquivado sob nº 562.712. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$280,71; Fundep: R\$14,03; ISS: R\$11,22. Selo Funarpen: 0183945SRAA000000002592212. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de junho de 2021. Jorge Luis Moran. (jf)

R-9-103.954 - Prot. 565.996 de 15/07/2021 - **ARRESTO** - Conforme Termo de Arresto datado de 08/07/2021 emitido pela MMA. Juíza de Direito da 23ª Vara Cível de Curitiba, Dra. Rafaela Mattioli Somma, referente aos autos de **Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão / Resolução nº 0005472-29.2021.8.16.0194**, em que é exequente **E-FINANCE REALTY LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 05.030.586/0001-50 e executado **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74, arquivado sob nº 565.996, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 07/2021: **R\$2.361.762,17** (dois milhões, trezentos e sessenta e um mil e setecentos e sessenta e dois reais e dezessete centavos). Depositário: **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Funrejus nº 14000000007147743-3 recolhido em 09/08/2021 no valor de R\$4.723,52, arquivado sob nº 565.996. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$280,71; Fundep: Continua no verso

CONTINUAÇÃO

R\$14,03; ISS: R\$11,22. Selo Funarpen: 0183945SRAA0000000413021F. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 16 de agosto de 2021.
Jorge Luis Moran. (jf)

AV-10-103.954 - Prot. 578.218 de 22/02/2022 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202202.2117.02021985-IA-900, referente aos autos nº 00012208720185090014 da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.004.806/0001-74. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.CqqP7.zXHn2-a8Efh.ejrYG. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 07 de março de 2022.
Jorge Luis Moran - Titular. (jf)

R-11-103.954 - Prot. 583.338 de 01/06/2022 - **PENHORA** - Conforme Decisão/Termo datado de 13/01/2022, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 1106034-80.2017.8.26.0100 expedido pela 18ª Vara Cível de São Paulo/SP, em que é exequente **ABTN PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 18.795.999/0001-78 e executados **IRLANDA 01 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.384.132/0001-02 e outros, arquivado sob nº 583.338, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 01/2017: **R\$39.091.523,72** (trinta e nove milhões, noventa e um mil e quinhentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos). Depositário: não informado. Funrejus nº 14000000007767459-1 recolhido pelo 8º Registro de Imóveis de Curitiba, em 09/02/2022 no valor de R\$6.698,88, cópia arquivada sob nº 583.338. CUSTAS: Emolumentos: 1.293,60 VRC = R\$318,23; Fundeq: R\$15,91; ISS: R\$12,72. Selo Funarpen: F394J.KZqPZ.hkW4G-97PPc.ejvwX. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 30 de junho de 2022.
Jorge Luis Moran. (jf)

AV-12-103.954 - Prot. 595.798 de 28/04/2023 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme informação CNIB - 202304.2716.02677021-IA-68C, referente aos autos nº 00124938720208160001 da 2ª Vara Cível de Curitiba-PR, averba-se para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **VCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 11.004.806/0001-74. As custas e o Funrejus serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 517, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: SFR11.jj8fP.NGrAw-nRXOM.F394q. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de maio de 2023.
Jorge Luis Moran - Titular. (ms)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 10.0.0037.0250.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 23.075.058	Nº da Consulta / Ano 277372/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: BATEL	Rua da Cidadania: Matriz
Quadrícula: K-11	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AL. DOM PEDRO II**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W018A

Tipo: Principal

Nº Predial: 743

Testada (m): 18,65

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.9 - ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO BATEL**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 10.0.0037.0250.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 23.075.058	Nº da Consulta / Ano 277372/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

35 CERTIDAO DE AUMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO. (SOLO CRIADO) Nº1020 Processo nº 124065/2010

115

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 10.0.0037.0250.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 23.075.058	Nº da Consulta / Ano 277372/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações sanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 036861A	Número Novo: 53461	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 130,45	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00	
Número Antigo:	Número Novo: 276402	Finalidade: DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo: 299853	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 4.266,33	Área Total (m²): 4.266,33	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0001	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0002	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0003	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0004	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
10.0.0037.0250.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
23.075.058

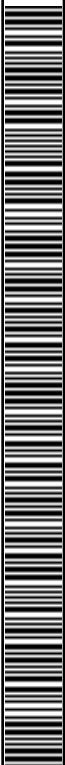
Nº da Consulta / Ano
277372/2023

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0005	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0006	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0007	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0008	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0009	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0010	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0011	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0012	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0013	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0014	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0015	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0016	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0017	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0018	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0019	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0020	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0021	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0022	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0023	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0024	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0025	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0026	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0027	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0028	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0029	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0030	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0031	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0032	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0033	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0034	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0035	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0036	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0037	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0038	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0039	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0040	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0041	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0042	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0043	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0044	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0045	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0046	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série
0047	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Carta F21706 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.00850-		E-1/D-2-B	
Nome da Planta: CROQUI 00850			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.04756-		E-1/D-2-B	
Nome da Planta: CROQUI 04756			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária: 10.0.0037.0250.00-2
Sublote: -
Indicação Fiscal: 23.075.058
Nº da Consulta / Ano: 277372/2023

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação: Lote não Atingido
Faixa: Não
Sujeito à Inundação: NÃO
Características: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante
Lote não Atingido
Características: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical
Área do Terreno: 845,02 m²
Área Total Construída: 4.266,10 m²
Qtde. de Sublotes: 48

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	2013	158,75 m ²
0001	Residencial	2013	155,52 m ²
0002	Residencial	2013	158,75 m ²
0003	Residencial	2013	155,52 m ²
0004	Residencial	2013	158,75 m ²
0005	Residencial	2013	155,52 m ²
0006	Residencial	2013	158,75 m ²
0007	Residencial	2013	155,52 m ²
0008	Residencial	2013	158,75 m ²
0009	Residencial	2013	155,52 m ²
0010	Residencial	2013	158,75 m ²
0011	Residencial	2013	155,52 m ²
0012	Residencial	2013	158,75 m ²
0013	Residencial	2013	155,52 m ²
0014	Residencial	2013	158,75 m ²
0015	Residencial	2013	155,52 m ²
0016	Residencial	2013	256,78 m ²
0017	Residencial	2013	253,67 m ²
0018	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0019	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0020	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0021	Garagem com fração ideal	2013	52,33 m ²
0022	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0023	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0024	Garagem com fração ideal	2013	52,33 m ²
0025	Garagem com fração ideal	2013	33,05 m ²
0026	Garagem com fração ideal	2013	25,88 m ²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 10.0.0037.0250.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 23.075.058	Nº da Consulta / Ano 277372/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

0027	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0028	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0029	Garagem com fração ideal	2013	77,11 m ²
0030	Garagem com fração ideal	2013	27,54 m ²
0031	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0032	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0033	Garagem com fração ideal	2013	25,88 m ²
0034	Garagem com fração ideal	2013	33,05 m ²
0035	Garagem com fração ideal	2013	52,33 m ²
0036	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0037	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0038	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0039	Garagem com fração ideal	2013	52,33 m ²
0040	Garagem com fração ideal	2013	49,57 m ²
0041	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0042	Garagem com fração ideal	2013	55,08 m ²
0043	Garagem com fração ideal	2013	6,61 m ²
0044	Garagem com fração ideal	2013	6,61 m ²
0045	Garagem com fração ideal	2013	6,61 m ²
0046	Garagem com fração ideal	2013	6,61 m ²
0047	Garagem com fração ideal	2013	6,61 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro W018A	Planta Pavimentação C ANTI-PO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
--------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 14/07/2023
--	---------------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
10.0.0037.0250.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
23.075.058

Nº da Consulta / Ano
277372/2023

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.

