

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA/PR**



LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Autos nº: 0061495-07.12012.8.16.0001

**Ação de cobrança, tendo como requerente o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
ACAPULCO II e requerido TUFÍ RAME**

Elaborado por: Engº Rafael Dorigo Loyola (CREA-PR 123.495/D)

Curitiba, data da assinatura digital



SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 IDENTIFICAÇÃO.....	3
1.2 OBJETIVO E FINALIDADE	3
2 DESENVOLVIMENTO DA DILIGÊNCIA.....	4
2.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
2.2 DATA E LOCAL.....	4
2.3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	4
2.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
2.5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.6 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	5
2.7 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	7
3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO.....	10
3.2 GRAU DE PRECISÃO.....	11
3.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	12
3.4 CONCLUSÃO.....	14
4 ANEXOS DO LAUDO	15
5 ENCERRAMENTO.....	16



1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 IDENTIFICAÇÃO

QUADRO 1 – IDENTIFICAÇÃO

Item	Descrição
Autos:	0061495-07.2012.8.16.0001
Requerente:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ACAPULCO II
Requerido:	TUFI RAME

FONTE: O autor (2022).

1.2 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo instruir o processo nº 0061495-07.2012.8.16.0001, que tramita junto à 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, por determinação do MM. Juízo.

Tem como finalidade a realização de avaliação imobiliária do valor de mercado de venda de 1 (um) imóvel, sendo este localizado em Curitiba/PR.



2 DESENVOLVIMENTO DA DILIGÊNCIA

2.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação está situado na Rua Carneiro Lobo nº 455, apartamento 1101, tipo A no 11º andar do Edifício Acapulco II, CEP: 80.240-240, no bairro Batel, na cidade de Curitiba/PR, referente à matrícula Nº 9421 do 6º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR.

2.2 DATA E LOCAL

A diligência no imóvel foi realizada em 01/06/2022, às 08:30.

2.3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT relacionadas à Avaliação de Bens (NBR 14653), e baseia-se:

- Na documentação acostada aos autos, constituída pela cópia da matrícula de registro do imóvel objeto da avaliação;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Na avaliação, considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel avaliado estaria livre e desembaraçado de qualquer ônus, em condições plenas de ser imediatamente comercializado.

2.4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Em vistoria, constatou-se que a região na qual o imóvel avaliado está inserido possui boas condições de infraestrutura urbana, sendo que os serviços



públicos e os equipamentos comunitários atendem plenamente o local; que se trata de área plenamente urbanizada do município de Curitiba/PR, ocupada por imóveis residenciais e comerciais, com topografia levemente plana, solo tipo misto, com acesso direto ao centro e região metropolitana por meio de vias coletoras e rodovias, e que conta com vários estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte no entorno. Além disso, a região conta com alto fluxo de veículos e pedestres, sendo um bairro de Curitiba/PR atendido por sistema de transporte coletivo integrado, com fácil acesso aos usuários do sistema.

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel residencial unifamiliar do tipo apartamento, localizado no 11º andar do Edifício Acapulco II. A construção foi concluída no ano de 1979. De acordo com a matrícula Nº 9421 da 6ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba/PR, apresentada no mov. 381.4 dos autos, o referido imóvel possui 153,76 m² de área construída. Na data da vistoria, o mesmo se encontrava desocupado.

2.6 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto no subitem 8.2.1 da norma NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens/Parte 2: Imóveis urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 26 (vinte e seis) elementos, dos quais 23 (vinte e três) foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de vendas de imóveis residenciais do tipo apartamento localizados nos bairros Água Verde e Batel na cidade de Curitiba/PR, contemplando o período Novembro de 2022. O quadro descritivo com todos os dados amostrais pesquisados é mostrado no Anexo I.



O memorial de cálculo para determinação da equação do modelo de regressão linear é apresentado no Anexo II.

As variáveis utilizadas para determinação do modelo de regressão linear utilizado para avaliação do valor de venda dos imóveis são apresentadas no quadro a seguir.

QUADRO 2 – VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

Nome	Tipo	Crescimento	Descrição
Padrão de acabamento	Qualitativa	Positivo	Caracteriza o padrão construtivo do imóvel, convencionando-se: 0: padrão baixo ou imóvel sem acabamento 1: padrão normal 2: padrão alto
Estado de conservação	Qualitativa	Positivo	Caracteriza o estado de conservação do imóvel, convencionando-se: 0: imóvel em estado ruim ou precário 1: imóvel em bom estado 2: imóvel em ótimo estado, muito bem conservado
Idade do imóvel	Quantitativa	Negativo	Expressa a idade do imóvel avaliado, em anos
Área privativa	Quantitativa	Negativo	Expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados (m ²)
Valor unitário	Dependente	-	Representa o valor unitário de venda de cada imóvel em R\$/m ² , ou seja, a relação entre o valor de venda de mercado total e sua respectiva área privativa

FONTE: O autor (2022).

Outras variáveis foram estudadas e avaliadas, entretanto não se mostraram estatisticamente eficazes para caracterizar o valor de mercado dos imóveis da região.



2.7 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

O tratamento estatístico foi realizado por meio do *software* de avaliação imobiliária TS-Sisreg®, desenvolvido pela Tecsys Engenharia, para todos os modelos estabelecidos.

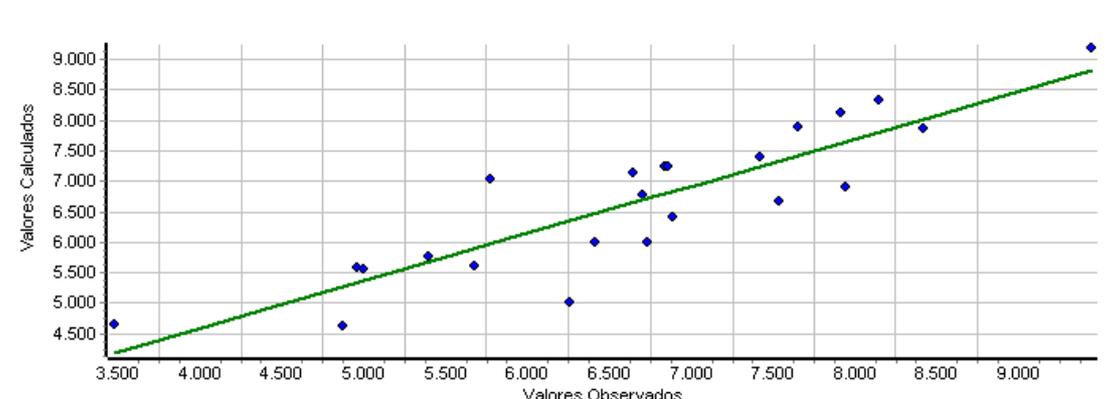
Para definição do modelo, foram levantadas informações de 26 (vinte e seis) imóveis residenciais do tipo sobrado nos bairros Água Verde e Batel de Curitiba/PR, sendo que, destes, 3 (três) foram desconsiderados pois, durante a modelagem, mostraram-se inconsistentes com os demais elementos pesquisados. A identificação detalhada de todos os elementos consta do Anexo I.

O modelo obtido apresentou os seguintes resultados:

Coeficiente de correlação (r): igual a 0,88 ou 88%, indicando que as variáveis utilizadas no modelo têm forte influência na formação do valor unitário (variável dependente).

Coeficiente de determinação (r^2): igual a 0,78, indicando que 78% da formação dos preços de mercado foi explicada pelas variáveis inseridas no modelo.

Confiança do modelo: o valor F (Fisher-Snedecor) calculado, igual a 15,83, confirma a hipótese de existência de regressão ao nível de significância de 1%, o que indica que a probabilidade de que a equação matemática determinada seja interpretativa do fenômeno investigado é de 99%, apresentando boa aderência, conforme gráfico a seguir.



Significância: o nível de significância de cada uma das variáveis utilizadas no modelo, é mostrado a seguir, o que reforça a representatividade das variáveis utilizadas no modelo.



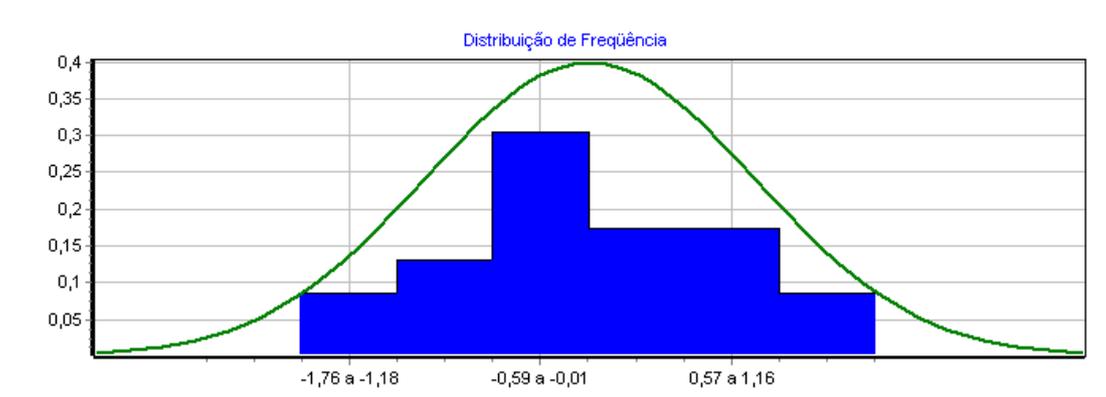
QUADRO 3 – NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS DO MODELO I

Variável	Significância
Padrão de acabamento	1,32%
Estado de conservação	5,90%
Idade do imóvel	0,67%
Área privativa	0,68%

FONTE: O autor (2022).

Tipo de crescimento: o crescimento esperado de cada variável independente foi verificado no modelo calculado.

Normalidade de resíduos: a normalidade dos resíduos do modelo apresentado foi de {73%; 91%; 100%}, o que denota indícios de distribuição Normal Reduzida padrão {68%; 90%; 95%}, conforme gráfico mostrado a seguir.



Não Auto-Regressão: a hipótese de ocorrência de auto-regressão foi negada, pela estatística de Durbin-Watson, com índice de confiabilidade mínima de 98%.

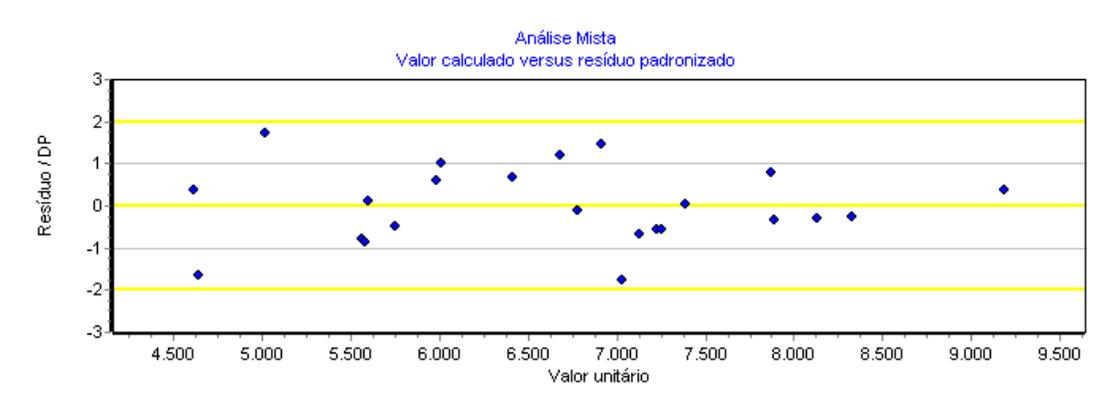
Multicolinearidade: não se verificaram correlações entre as 4 (quatro) variáveis independentes que não fossem esperadas no mercado ou que pudessem trazer qualquer distorção ao modelo, ou ainda que fugissem às características dos imóveis avaliados.

Como exemplos de correlações fortes, mas que são esperadas no mercado, têm-se a correlação de 58% verificada entre a variável “Área Privativa” e o “Valor Unitário”. Além disso, tem-se a correlação de 59% entre a variável “Idade do imóvel” e o “Valor Unitário”. A explicação destas correlações é que, conforme já esperado, quanto maior a área privativa de um imóvel, menor o valor unitário do mesmo, pois



estas são variáveis inversamente proporcionais. Com relação à idade do imóvel, quanto mais antigo o imóvel, menor o valor unitário do mesmo.

Homocedasticidade: os resíduos apresentaram um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, o modelo apresenta um comportamento homocedástico, conforme mostrado no gráfico a seguir.



Outliers: não houve a presença de *outliers* no modelo apresentado.

Intervalo de confiança: a amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à estimativa de tendência central $\pm 11,32\%$; com amplitude total de $22,64\%$, mostrou-se aceitável, permitindo enquadrar o nível de precisão do trabalho no grau III, segundo a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011.

Equação matemática do modelo: procedidas às análises, o modelo proposto foi considerado satisfatório, apresentando a seguinte equação:

$$\text{Valor unitário} = 7263,476839 + 796,768569 * (\text{Padrão de acabamento}) + 634,644983 * (\text{Estado de conservação}) - 40,891465 * (\text{Idade do imóvel}) - 8,186852 * (\text{Área privativa})$$



3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Na sequência, será demonstrado o enquadramento do modelo apresentado quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão.

3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MODELO

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a tabela 1 do subitem 9.2.1 da NBR 14653-2:2011. A figura a seguir destaca o enquadramento do modelo utilizado para cada um dos itens avaliados.

QUADRO 4 – TABELA 1, SUBITEM 9.2.1. DA NBR 14653-2, ADAPTADA

Item	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 na modelagem
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 a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo



5	Nível de significância (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%

FONTE: O autor (2022).

De acordo com os critérios preconizados no subitem 9.2.1.6 da NBR 14653-2:2011, tem-se:

- Na tabela, identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2 da NBR 14653-2:2011, conforme a seguir.

QUADRO 5 – TABELA 2, SUBITEM 9.2.1.6.1 DA NBR 14653-2, ADAPTADA

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 Grau II e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I

FONTE: O autor (2022).

Sendo assim, o total de pontos obtidos para o modelo apresentado é igual a 16 (dezesseis), sendo que o presente trabalho pode ser classificado como **Grau de Fundamentação II**.

3.2 GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a tabela 5 do subitem 9.2.3 da NBR 14653-2:2011.



QUADRO 6 – TABELA 5, SUBITEM 9.2.3 DA NBR 14653-2, ADAPTADA

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

FONTE: O autor (2022).

O presente trabalho pode ser classificado como **Grau de Precisão III**, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor de venda dos imóveis foi de 22,64%, ou seja, inferior a 30%.

3.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

No quadro a seguir, são mostrados os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção do valor de mercado para o imóvel avaliado.

QUADRO 7 – ATRIBUTOS DE ENTRADA

Variável		Imóvel A
X ₁	Padrão de acabamento	0
X ₂	Estado de conservação	0
X ₃	Idade do imóvel	43
X ₄	Área privativa	153,76 m ²

FONTE: O autor (2022).

Aplicando-se a equação determinada no modelo de regressão linear mostrado anteriormente, são obtidos os resultados para a estimativa de tendência central (moda), com intervalo de confiança ao nível de 80%, para o imóvel avaliado.



QUADRO 8 – ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (MODA)

Valor unitário (R\$)	Imóvel A
Mínimo	3.765,56
Médio (moda)	4.246,33
Máximo	4.727,11
Amplitude	22,64%

FONTE: O autor (2022).

De posse do valor unitário médio calculado para o imóvel avaliado, é possível calcular o valor total de venda de mercado deste imóvel, a partir de sua área privativa, conforme exposto no quadro a seguir.

QUADRO 9 – VALOR DE MERCADO

	Imóvel A
Valor unitário (R\$)	4.246,33
Área privativa (m ²)	153,76
Valor total (R\$)	652.915,70
Intervalo de valores admissíveis	578.992,51 a 726.840,43

FONTE: O autor (2022).



3.4 CONCLUSÃO

Sendo assim, conclui-se que, com base nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor de venda de mercado:

QUADRO 10 – VALOR DE VENDA DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Ref.	Localização	Valor de venda de mercado
A	Rua Carneiro Lobo, 455 - Água Verde - Curitiba-PR - Apto 1101, Tipo A	R\$ 652.915,70 (seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e quinze reais e setenta centavos)

FONTE: O autor (2022).



4 ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Relatório de memória de cálculo do *software* de avaliação imobiliária TS-Sisreg®;
- Anexo III: Documentação fotográfica;
- Anexo IV: Croqui de localização do imóvel;
- Anexo V: Matrícula do imóvel.



5 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho, que é composto de 16 (dezesesseis) folhas digitadas e impressas somente no anverso, além dos anexos I a V.

Curitiba, data da assinatura digital.

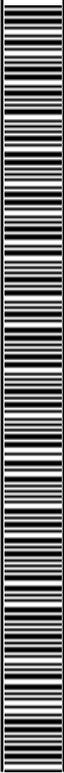


RAFAEL DORIGO LOYOLA
PERITO JUDICIAL
CREA 123.495/D-PR



ANEXO I

DADO	ENDEREÇO	ÁREA PRIVATIVA (m²) (construída)	PADRÃO DE ACABAM.			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			REFORMADO OU NOVO		CHURRASQUEIRA A CARVÃO		SACADA		IDADE DO IMÓVEL (anos)	Nº DE SUITES	VAGA DE GARAGEM	VALOR TOTAL VENDA (R\$)	VALOR UNITÁRIO VENDA	
			0=baixo 1=normal 2=alto	Códigos alocados	0=ruim 1=bom 2=ótimo	Dicotômica isolada 0=não 1=sim	Quantitativa	Quantitativa	Dependente											
1	Av Visconde de Guarapuava, 4350 - Batel - Curitiba-PR	101,42	1	1	1	0	0	0	0	46	0	1	650.000,00	6.408,99						
2	Av Silva Jardim, 2345 - Água Verde - Curitiba-PR	106,40	1	1	1	1	1	1	1	14	1	2	730.000,00	6.860,90						
3	Av Iguaçu, 2206 - Água Verde - Curitiba-PR	75,39	0	1	1	0	0	1	1	9	1	1	599.000,00	7.945,35						
4	Av Presidente Getúlio Vargas, 2600 - Água Verde - Curitiba-PR	100,61	0	0	0	0	0	0	0	44	1	1	350.000,00	3.478,78						
5	Av Iguaçu, 2666 - Água Verde - Curitiba-PR	106,75	1	2	2	1	1	0	1	30	1	1	730.000,00	6.838,41						
6	Av República Argentina, 151 - Água Verde - Curitiba-PR	168,32	1	1	1	0	0	1	1	22	1	3	1.160.000,00	6.891,63						
7	Rua Castro Alves, 565 - Batel - Curitiba-PR	72,25	0	1	1	0	0	0	0	38	0	1	390.000,00	5.397,92						
8	Av Visconde de Guarapuava, 4415 - Batel - Curitiba-PR	201,15	0	1	1	0	0	0	0	40	1	1	980.000,00	4.871,99						
9	Av Visconde de Guarapuava, 4338 - Batel - Curitiba-PR	163,88	0	0	0	0	0	0	0	45	1	1	890.000,00	5.430,80						
10	Rua Pasteur, 567 - Água Verde - Curitiba-PR	178,32	1	1	1	0	0	0	0	30	1	1	1.200.000,00	6.729,48						
11	Av República Argentina, 760 - Água Verde - Curitiba-PR	176,05	1	0	0	0	0	0	1	25	3	2	1.000.000,00	5.680,20						
12	Av Silva Jardim, 2014 - Água Verde - Curitiba-PR	103,94	1	1	1	0	0	0	1	20	1	1	600.000,00	5.772,56						
13	Tv Rafael Francisco Greca, 173 - Água Verde - Curitiba-PR	73,17	1	1	1	0	0	1	1	5	1	1	560.000,00	7.653,41						
14	Av Água Verde, 1475 - Água Verde - Curitiba-PR	144,00	2	2	2	0	1	1	1	20	1	2	1.140.000,00	7.916,67						
15	Av Iguaçu, 2206 - Água Verde - Curitiba-PR	97,00	2	1	1	1	1	1	0	9	1	2	790.000,00	8.144,33						
16	Av Visconde de Guarapuava, 4338 - Batel - Curitiba-PR	101,00	2	2	2	1	1	0	0	35	1	1	850.000,00	8.415,84						
17	Rua Desembargador Motta, 2012 - Água Verde - Curitiba-PR	90,00	2	2	2	1	1	0	1	5	1	1	850.000,00	9.444,44						
18	Rua Gonçalves Dias, 395 - Batel - Curitiba-PR	146,00	1	1	1	1	1	0	1	20	1	2	1.100.000,00	7.534,25						
19	Rua Pasteur, 486 - Batel - Curitiba-PR	280,00	1	1	1	0	0	1	1	20	2	3	1.390.000,00	4.964,29						
20	Rua Pasteur, 55 - Batel - Curitiba-PR	261,00	1	2	2	1	1	1	1	10	4	3	1.750.000,00	6.704,98						
21	Rua Carneiro Lobo, 536 - Batel - Curitiba-PR	91,77	1	1	1	1	1	1	1	20	1	1	610.000,00	6.647,05						
22	Rua Carneiro Lobo, 45 - Batel - Curitiba-PR	241,00	2	2	2	1	1	1	1	6	4	3	3.100.000,00	12.863,07						
23	Rua Carneiro Lobo, 444 - Batel - Curitiba-PR	99,00	0	0	0	0	0	0	1	35	1	1	620.000,00	6.262,63						
24	Rua Carneiro Lobo, 243 - Batel - Curitiba-PR	175,00	2	2	2	1	1	0	0	32	2	3	1.299.000,00	7.422,86						
25	Rua Carneiro Lobo, 614 - Batel - Curitiba-PR	150,00	1	1	1	0	0	1	1	14	1	2	1.249.000,00	8.326,67						
26	Rua Carneiro Lobo, 153 - Batel - Curitiba-PR	120,00	0	1	1	0	0	0	0	33	1	1	600.000,00	5.000,00						



ANEXO II

Relatório Completo



MODELO: Valor de venda de imóvel residencial do tipo apartamento no bairro Água Verde / Batel em Curitiba-PR_Área total

Data: 21/11/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 26
Utilizados	: 23
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 10
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88242
Determinação	: 0,77866
Ajustado	: 0,72947

VARIÇÃO

Total	: 41244518,83449
Residual	: 9129031,21673
Desvio Padrão	: 712,15757

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 15,83078
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,39197
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 7263,476839 + 796,768569 * X_1 + 634,644983 * X_2 + -40,891465 * X_3 + -8,186852 * X_4$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 6651,61
Varição Total	: 41244518,83
Variância	: 1793239,95
Desvio Padrão	: 1339,12

MODELO

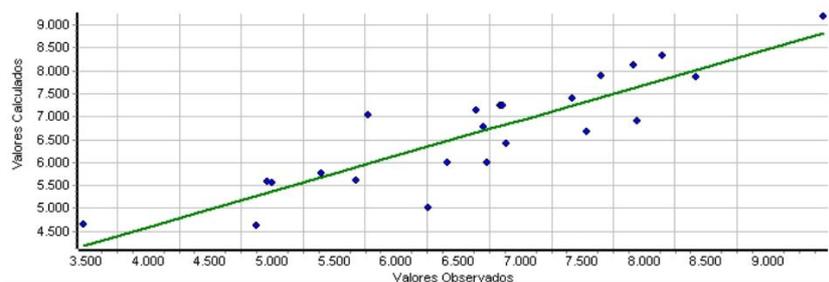
Coefic. Aderência	: 0,77866
Varição Residual	: 9129031,22
Variância	: 507168,40
Desvio Padrão	: 712,16



Relatório Completo



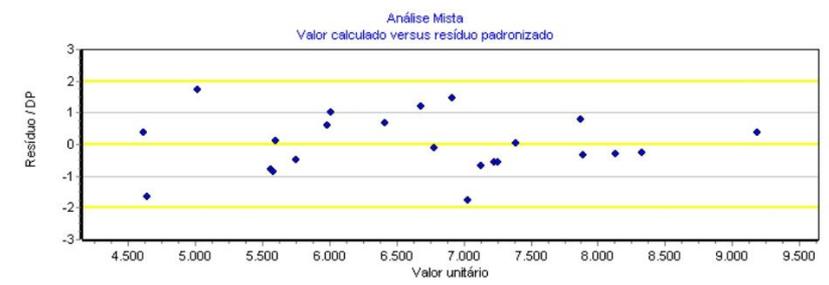
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Relatório Completo



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Padrão de acabamento

Padrão de acabamento do imóvel avaliado: 0=padrão baixo ou imóvel sem acabamento; 1=padrão normal; 2=padrão alto.

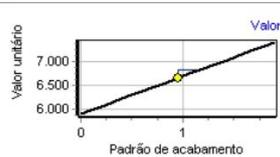
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,40 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₂ Estado de conservação

Estado de conservação do imóvel avaliado: 0=estado ruim ou precário; 1=estado bom; 2=estado ótimo, muito bem conservado.

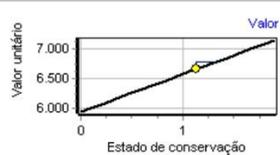
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 0,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,91 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Condição atual

Condição atual do imóvel avaliado, se encontra-se reformado ou em estado de novo: 0=não (imóvel com aparência antiga); 1=sim (imóvel reformado).

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Churrasqueira

Presença de churrasqueira a carvão no imóvel avaliado: 0=sem churrasqueira; 1=com churrasqueira.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Sacada

Presença de sacada no imóvel avaliado: 0=sem churrasqueira; 1=com churrasqueira.

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.



Relatório Completo



X₃ Idade de imóvel

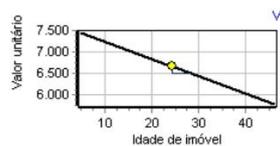
Idade do imóvel avaliado, em anos.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 5,00 a 46,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,52 % na estimativa



* Suíte

Número de suítes no imóvel avaliado.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Vaga de garagem

Número de vagas de garagem no imóvel avaliado.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ Área privativa

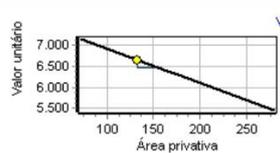
Área privativa do imóvel, em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 72,25 a 280,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,56 % na estimativa



Y Valor unitário

Valor unitário de venda por metro quadrado do imóvel avaliado, em R\$/m², considerando a relação entre o valor total de venda e a área total.

Tipo: Dependente

Amplitude: 3478,78 a 9444,44

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES



Relatório Completo



VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72947)
X ₁ Padrão de acabamento	x	2,75	1,32	0,63604
X ₂ Estado de conservação	x	2,02	5,90	0,68584
X ₃ Idade de imóvel	x	-3,06	0,67	0,61022
X ₄ Área privativa	x	-3,06	0,68	0,61079



Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Idade de imóvel	Área privativa	Valor unitário
X ₁	x		21	12	32	54
X ₂	x	63		22	33	43
X ₃	x	-38	-27		32	59
X ₄	x	8	13	-1		58
Y	y	71	60	-60	-27	



ANEXO III

FIGURA 1 – Estado de conservação do teto de um dos quartos



FONTE: O autor (2022).

FIGURA 2 – Estado de conservação do teto de um dos quartos



FONTE: O autor (2022).



FIGURA 3 – Estado de conservação e padrão de acabamento do banheiro



FONTE: O autor (2022).

FIGURA 4 – Estado de conservação e padrão de acabamento de interruptor



FONTE: O autor (2022).



FIGURA 5 – Estado de conservação da cozinha



FONTE: O autor (2022).

FIGURA 6 – Estado de conservação e padrão de acabamento da cozinha



FONTE: O autor (2022).

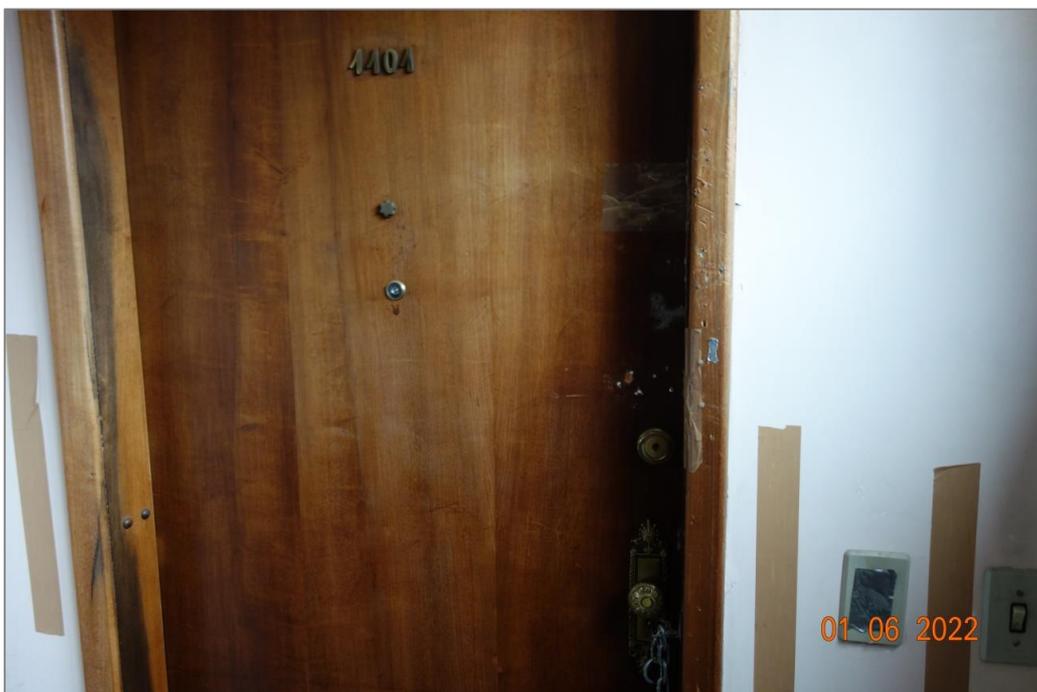


FIGURA 7 – D Estado de conservação e padrão de acabamento do banheiro



FONTE: O autor (2022).

FIGURA 8 – Porta de acesso ao imóvel

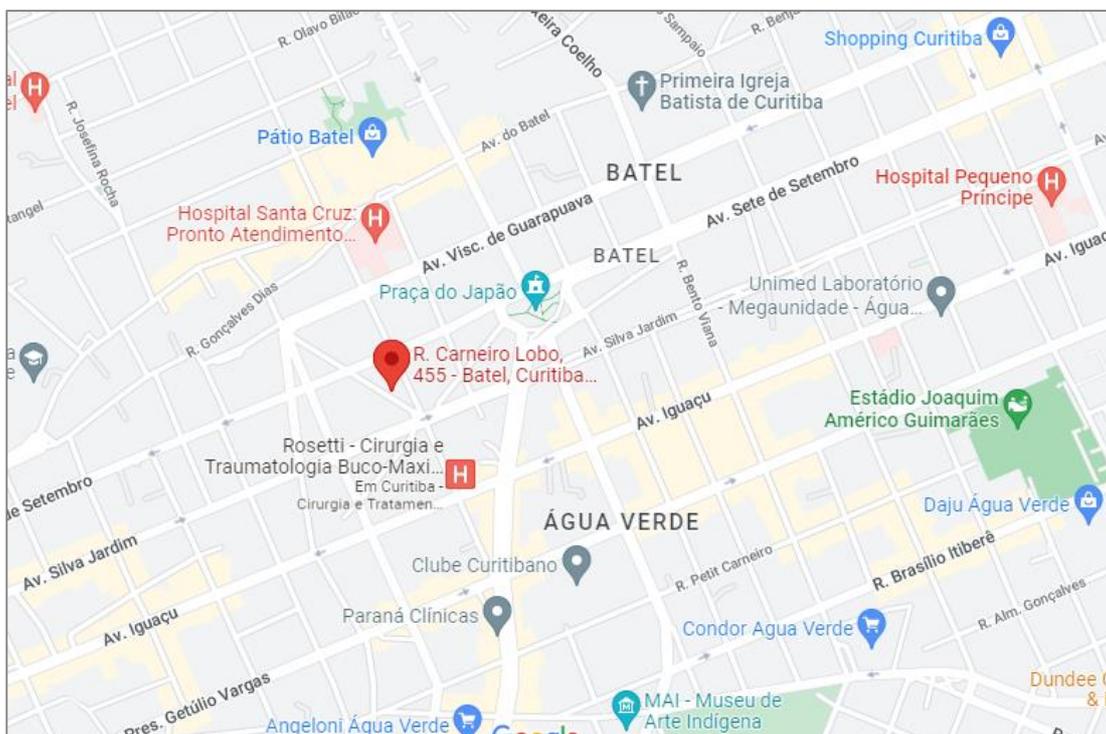
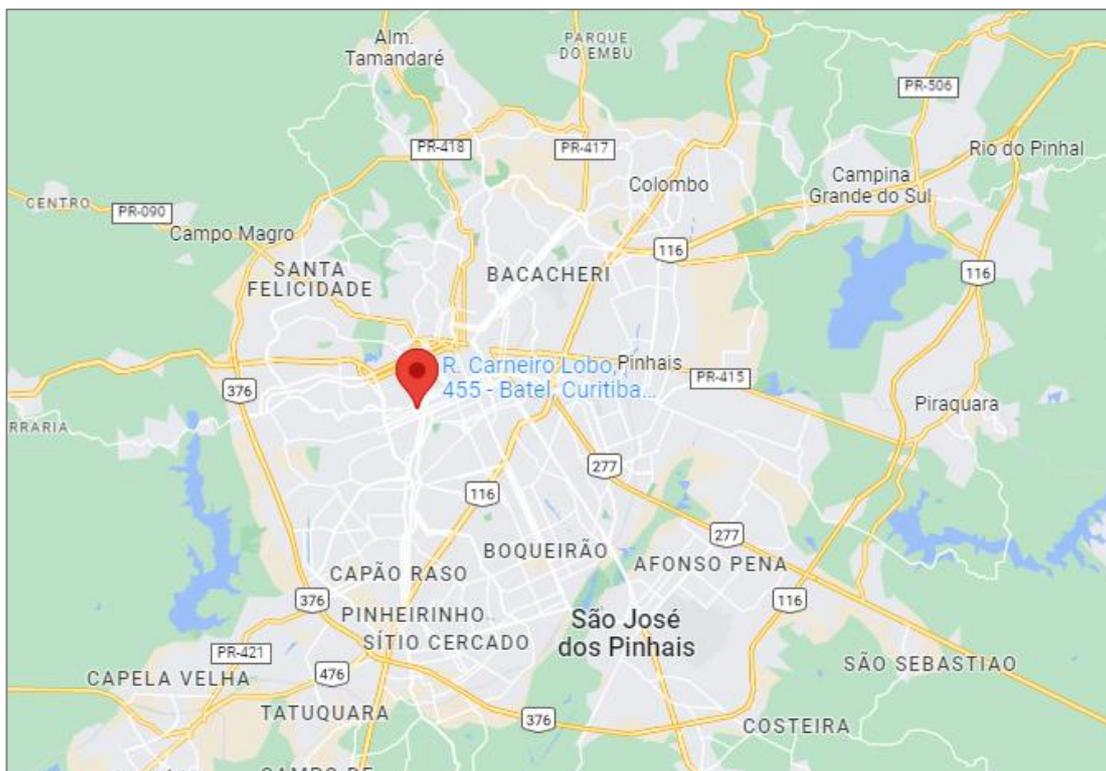


FONTE: O autor (2022).



ANEXO IV

Rua Carneiro Lobo, 455 - Água Verde - Curitiba-PR - Apto 1101, Tipo A



ANEXO V

Página 864

PROJUDI - Processo: 0061495-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 381.4 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando de Queiroz
24/07/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula

REGISTRO DE IMÓVEIS <small>6ª. CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA XV DE NOVEMBRO, 352 - 7.º ANDAR - COQUETTO FOM - FONE: 33.6047 TITULAR: GEATRIZ MACIEL DELY ESP. JURAM.: ABRARAO DELT L/A</small>	REGISTRO GERAL	FICHA 1/9421.-
	MATRÍCULA N.º 9421.-	RUBRICA <i>PL</i>
<p>IMÓVEL -Apartamento nr.1101, Tipo A, do 11º andar do "EDIFÍCIO ACAPULCO II", localizado à rua Carneiro Lobo 455, n/Capital, com área útil de 135,54m², área construída de 153,76m² área comum de 26,7308m² área correspondente de 180,4908m², fração ideal do solo de 0,0360346, do lote de terreno nr.5.000, quadra 074, setor 23, correspondente ao lote 5-50-A-150 da P1, Dâros, medindo 20m de frente para a rua Carneiro-Lobo, por 30m de fundos de um lado e 42m de outro, dividindo de um lado com o lote 116 croqui 3621 (Ind.fiscal 23-074-6.000) e de outro com o lote 118, croqui 3621 (Ind.fiscal 23-074-4.000) atingindo a rua Estevão Bayão onde mede 23,66m, croqui 7961 da PM nesta cidade.-</p> <p>PROPRIETARIA:-Encomal-Engenharia e Comercio Alvorada Limitada, com sede n/Capital, a rua Ebano Pereira, 279, CGC 76.537.232-0001-45, por s/re presentantes legais, firmatários.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:-Matricula 53 Registro Geral.-</p> <p>Pren.30014 a 30017.-</p> <p>Curitiba, 29 de maio de 1979.- (a) <i>Geatriz Maciel Dely</i> Titular.-</p> <p>OBSERVAÇÃO: Certifico que o imóvel acima, juntamente com outros, achase hipotecado em favor de Banestado S/A Crédito Imobiliário, conforme R-1-53 daquela Matricula, no valor de Cr\$.7.486.907,66. O referido é verdade e dou fê.- Curitiba, 29 de maio de 1979.- (a) <i>Geatriz Maciel Dely</i> Titular.-</p> <p>AV-1-9421 -De conformidade com o Contrato Particular, datado de 09 de maio de 1979, ficando uma das vias arquivada neste Cartório fica LIBERADO da hipoteca acima mencionada, o apt.objeto desta no valor de Cr\$.790.138,00, juntamente com imóvel da Matricula 9422.- O referido é verdade e dou fê.- Curitiba, 29 de maio de 1979.- (a) <i>Geatriz Maciel Dely</i> Titular.-</p> <p>R-2-9421 -TITULO: Compra e venda.- DATA DO TITULO: Contrato Particular, acima mencionado.- ADQUIRENTES:- Ricardo Jorge Machado Lima, bancário, Id.128.539-Pr, CPF 000.382.969-34 e s/m Heloisa Maria Machado Lima, do lar, Id.238.057-Pr, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados n/Capital, a rua Mal.Castelo Branco 726.- TRANSMITENTE:- Encomal-Engenharia e Comercio Alvorada Ltda, acima qualificada.- VALOR: Cr\$.1.526.285,00, = solo Cr\$.84.722,19, que abrange imóvel da matricula 9422.- CONDIÇÕES: Não tem.- Quit. INPS 50970</p>		

SEGUIE NO VERSO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/> - Identificador: P:JXT6 SEDZX GTHKZ PTKNA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/> - Identificador: P:JXT6 SEDZX GTHKZ PTKNA

PROJUDI - Processo: 0061495-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 381.4 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando de Queiroz
24/07/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula

CONTINUAÇÃO

3.-Sisa 1748245-1, o referido é verdade e dou fê.-Curitiba,29 de maio de 1979.- (a) Rafael Dorigo Loyola Titular.-

R-3-9421 -ONUS:Primeira,especial hipoteca,sem concorrência.-DATA DO TITULO:Contrato Particular,retro.mencionado.-CREDOR:Banestado S.A.-- Crédito Imobiliário,Agente Financeiro do BMH,com sede nesta Capital, a rua Mal.Deodoro 190/210,CGC 76.601.301-0001-32,por seus representantes legais,firmatários.-DEVEDORES:-Ricardo Jorge Machado Lima e s/m Heloisa Maria Machado Lima,acima qualificados.-VALOR:Cr\$.790.138,00,iguais a 2.254,25237 UPC.-Valor da garantia Cr\$.1.526.785,00,iguais a 4.355,89569 UPC.-PRAZO:180 prestações,inicial Cr\$.12.390,96,a partir de 9 de 06/79.-JURDS:-9% ao ano.-CONDIÇÕES:-As do contrato.-O referido é verdade e dou fê.-Curitiba,29 de maio de 1979.- (a) Rafael Dorigo Loyola Titular.-Valor acima,abrange mat.9422.-

AV-4-9421 -De conformidade com o instrumento particular,datado de 09/05/79, ficando uma fotocopia arq.n/Cartório,Banestado S.A.- Crédito Imobiliário,na qualidade de credor hipotecário,da hipoteca - R-3-9421/R-3-9422,EMITIU a Cédula Hipotecária n. 2936/16115,Serie 05/79,no valor de Cr\$.790.138,00,tendo como FAVORECIDO,o mesmo Banestado S A Crédito Imobiliário,já qualificado.-O referido é verdade e dou fê Curitiba,29 de maio de 1979.- (a) Rafael Dorigo Loyola Titular.-

AV-5-9421 - De conformidade com o Ofício nº.446/81, datado de 30 de junho de 1981 expedido pelo credor e arquivado neste cartório, pasta 68-req,letra "L" fica CANCELADA a hipoteca e cédula objeto do R-3-e AV-4-9421 desta matrícula. -- Pren. nº. - 63.274. - O referido é verdade e dou fê. Curitiba, 31 de agosto de 1981 (a) Rafael Dorigo Loyola Titular.- Custas. ES.1.963,00.-

R-6-9.421 - TITULO:Pagamento em Inventário.DATA DO TITULO:Forma de Partilha, extraído dos Autos de Inventário nº 10262, pelo Juízo de Direito da 17a. Vara Cível de Curitiba-PR, cuja sentença foi homologada em 01/09/90.ADQUIRENTE:LUIZ PAULO MACHADO LIMA,brasileiro, do comércio, CI.RG. nº 1.441.160-7, e com CPF/MF nº 500.269.179-04, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Simone-Simon Machado Lima, brasileira, do lar, CI.RG. nº 4.335.042-PR, e residente e domiciliado nesta Capital.TRASMITENTE:ESPÓLIO DE RICARDO-JORGE MACHADO.VALOR:Nz\$ 500,00 (igual quantia).CONDIÇÕES:Não tem.SISA:Nº 190/90, paga sobre a avaliação de Cr\$ 13.500,00,nos autos.Prot 179.586.-Fc.-36.530.O referido é verdade e dou fê.Curitiba, 11 de setembro de 1.990. (a) Rafael Dorigo Loyola Titular.Custas -- Cr\$ 1.450,00/50/vrc.ms.mc.ad.

SEQUE



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudiv/> - Identificador: P:88HD AQBEZ 3XRSA 7T35K

PROJUDI - Processo: 0061495-07.2012.8.16.0001 - Ref. mov. 381.4 - Assinado digitalmente por Luiz Fernando de Queiroz
24/07/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Matricula

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ
RUA COMENDADOR ARAÚJO, 323
7º ANDAR - FONE 222-0047
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY
ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA

2/9.421

REGISTRO Nº 9.421

RUBRICA

R-7-9.421 - TÍTULO:- Compra e venda. DATA DO TÍTULO:- Escritura lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Curitiba, às fls. 077 do Livro 1051-N, datada de 27 de Novembro de 1.992.- ADQUIRENTE:- TUFI RAME, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da C.I. RG. sob nº 822.964-Pr e inscrito no CPF/MF sob nº 186.672.609-91, residente e domiciliado à Rua Emano Pereira nº 48 7º andar nesta Capital. TRANSMITENTE:- LUIZ PAULO MACHADO LIMA e sua esposa SIMONE SIMON MACHADO LIMA, já qualificados. VALOR:- cr\$.-363.000.000,00 (que abrange matrícula nº 9.422). CONDIÇÕES:- Não tem.- Não se acha vinculado ao INSS. SISA nº 128.236, paga sobre a avaliação de cr\$.-456.050.246,07. EMITIDA e será enviada à S.R.F. a ficha DOI.- Prot.-204.527. Pren.-96.423. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 09 de Dezembro de 1.992. *Luiz Paulo Machado Lima* Titular Desig. custas cr\$.-756.000,00/2520/vrc.ms.ac.-

R-8-9.421 - TÍTULO:Doação.DATA DO TÍTULO:Escritura lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas, desta Capital, às fls.131, do Livro 1072.N, datada de 12 de dezembro de 1.995.DONATÁRIA:JANE RAME, brasileira, solteira, maior, do comércio, CI.nº.1.696.883-PR e CPF/MF nº.530.346.439-34, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Carneiro Lobato, 455, ap.1.101.DOADOR:TUFI RAME, solteiro, já qualificado.VALOR:R\$.50.000,00.CONDIÇÕES:A presente doação é feita da parte disponível dos bens do doador e na forma do art.1.174, do Cod. Civil Brasileiro, o imóvel da presente, voltará ao patrimônio do doador se este sobreviver à donatária, bem como é feita com as cláusulas de INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, até o falecimento do doador, o qual poderá revogá-lo a qualquer tempo.Não se acha vinculado ao INSS.SISA:Nº.1875, paga sobre a avaliação de R\$.50.100,00 (abrange matr.9.422) Prot.-235.343.-Pren.-114.486.-Fc.-66.819.-O referido é verdade e dou fé.Curitiba, 11 de janeiro de 1.996.(a). *Luiz Paulo Machado Lima* Titular.Custas 4312/vrc.ms.mc.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª Serventia Registral - Curitiba
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 9.421 do Registro Geral. O referido é verdade e dou fé.
Curitiba, 12 de setembro de 2018.

CUSTAS (buscas e certidão): R\$ 22,96
VRC: 119
ISS: R\$ 0,91
FADEP: R\$ 1,14
FUNREJUS: R\$ 5,74
SELO: R\$ 4,67
TOTAL: R\$ 35,42

Sexto Registro de Imóveis
Iris Rocha Olivette
Escrevente P 044/2018



REGISTRO Nº 9.421
SERVENTIA REGISTRAL
JORGEMORAN
Titular
CURITIBA

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/projudiv - Identificador: P:88HD AQBEZ 3XRSA 7T35K

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/projudiv - Identificador: P:JXT6 SEDZX GTHKZ PTKNA