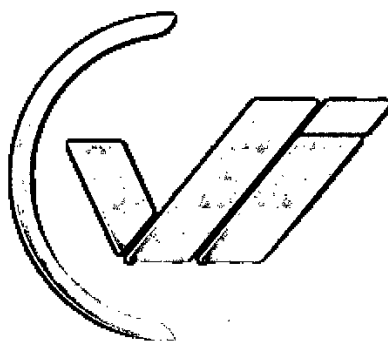
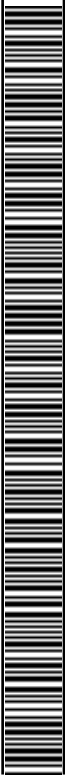


2023



**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS
PARANÁ**

**AVALIAÇÕES COM
PRECISÃO E CREDIBILIDADE**





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

LAUDO Nº. 2023.424

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE VENDA.

FINALIDADE: ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL.

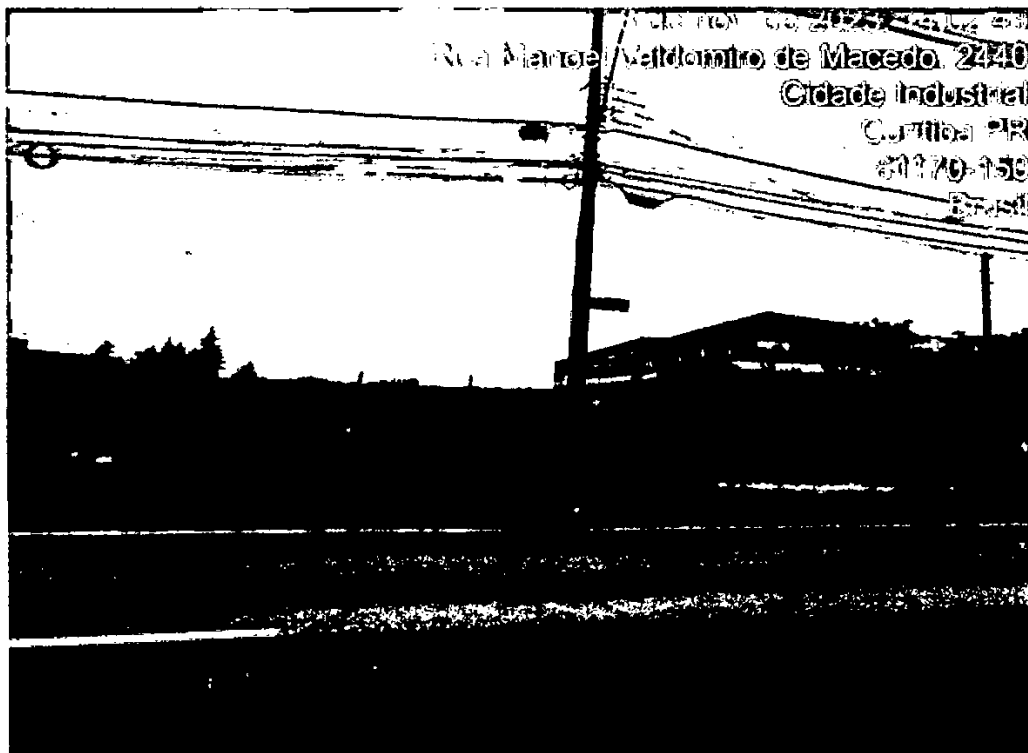
SOLICITANTE: IVO LUIZ BOSCHETTI.

PROPRIETÁRIOS: CONFORME MATRÍCULA 48244.

IMÓVEL: TERRENO.

LOCAL: RUA MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2395,
CIDADE INDUSTRIAL, CURITIBA, PARANÁ.

DATA: 04/12/2023





**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS**

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ

É uma associação sem fins lucrativos e tem como finalidade prestar serviços de avaliações técnicas e perícias de imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, jazidas, fundos de comércio e outros, para o público em geral, de acordo com a legislação pertinente e colaborar com os Poderes Públicos e Instituições para melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ elabora laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, instalações comerciais e industriais de acordo com as normas de avaliações da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Todos os laudos são elaborados por Engenheiros especializados na área de avaliações, com a participação de um Diretor Técnico experiente no mercado, com total sigilo.

Os Laudos de Avaliação da CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, são elaborados para finalidades diversas, tais como reavaliação de ativos, reflorestamento, inventários e partilhas, desapropriações, financiamentos, incorporações, fusões de empresas, garantias bancárias, industriais e comerciais, efeitos fiscais, judiciais e outras finalidades, através de seu corpo técnico especializado composto por engenheiros civis, mecânicos, florestais e agrônomos.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível sem onerar, os custos dos trabalhos, permitindo assim a CÂMARA liderar o mercado.

A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ está apta a prestar seus serviços em todo o território nacional, tendo executado laudos de avaliação nas mais diversas unidades da Federação. O universo de clientes da CÂMARA é muito amplo, sendo composto por Repartições e Autarquias Federais, Estaduais e Municipais, por Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas e Estatais e pelas Pessoas Físicas em geral.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

ÍNDICE

ITEM	FOLHA
FOLHA DE ROSTO.....	1
INSTITUCIONAL	2
ÍNDICE	3
NORMAS	4
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO	5
MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA	7
PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	7
SOLICITANTE.....	8
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	8
DATA DA VISTORIA.....	8
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
MICRORREGIÃO.....	9
ANEXO I (QUADRO AMOSTRAL).....	10
ANEXO II (PLANILHA DE CÁLCULO).....	12
ANEXO III (FOTOGRAFIAS)	20
ANEXO IV (DOCUMENTAÇÃO)	22
DIAGNÓSTICO DE MERCADO	28
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	28
DATA DE REFERÊNCIA.....	29
ASSINATURA	29
ANEXO V (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE).....	30





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

NORMAS

As Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que regulam os trabalhos de avaliação são as seguintes:

NBR-14653 -1 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1 – PROCEDIMENTOS GERAIS

**NBR – 14653 – 2 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 –
IMÓVEIS URBANOS**

**NBR – 14653 – 3 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3 –
IMÓVEIS RURAIS**

**NBR – 14653 – 4 AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 4 –
EMPREENDIMENTOS**

**NBR – 12721 AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTO DE
CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO – PROCEDIMENTO**

Foram utilizados, neste trabalho, todos os procedimentos das normas acima citadas, passíveis de aplicação na busca do objetivo final, além de outros procedimentos técnicos consagrados que se julgaram necessários.

Também, foram considerados no presente trabalho avaliatório:

LEI FEDERAL 5.149, de 24/12/1966, que regula o exercício profissional do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo;

RESOLUÇÃO 205 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que adota o Código de "Ética Profissional";

RESOLUÇÃO 218 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - que, juntamente com as resoluções complementares, define as atribuições do Engenheiro e do Agrônomo nas suas diversas modalidades.

RESOLUÇÃO 12 do CONMETRO de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

LEIS FEDERAIS 67766/79 E 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<u>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</u>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<u>4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</u>	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	<u>Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo</u>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	<u>Não admitida</u>	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	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 10%





CÂMARA DE VALORES
 IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente 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%	<u>20%</u>	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	<u>1%</u>	2%	5%
Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.				

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE = 39,47%.			
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: II			





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

MÉTODO UTILIZADO PARA CÁLCULO VALOR DE VENDA

Para esta avaliação utilizou-se o sistema, ou software TS Sysreg www.tecsysengenharia.com.br, projetado para operar em qualquer plataforma (Windows, IOS e Linux), sistema operacional ou ambiente. É constituído de um módulo de análise estatística, que permite ajustar equações de regressão linear múltiplas pelo método dos mínimos quadrados ordinários, aplicado à avaliação de imóveis. Tem pleno atendimento aos preceitos da Norma Brasileira, como: micronumerosidade geral, micronumerosidade dos regressores, variáveis expressas em código alocados ou dicotômicas, teste t, extrapolação, intervalo de confiança e outros pressupostos importantes.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios

- Foi efetuado levantamento de amostra e coleta de dados na Cidade de Curitiba, Paraná, pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e/ou proprietário.
- A CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ e o profissional anotante deste trabalho avaliatório não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.
- Em se tratando de matéria de caráter jurídico e legal, fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, metragens, etc.
- O profissional anotante deste trabalho aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como quanto às características referentes à coleta de dados de mercado, conferidas por profissionais credenciados pela CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ, como de boa fé e confiáveis.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

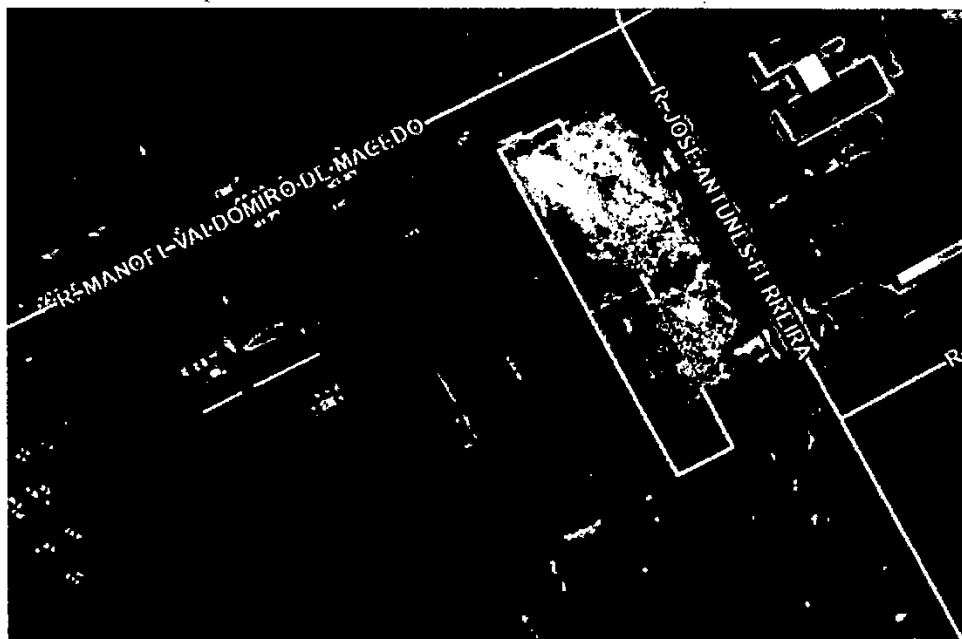
SOLICITANTE

NOME: IVO LUIZ BOSCHETTI
CPF: 117.753.350-20
ENDEREÇO: RUA DESEMBARGADOR OTÁVIO DO AMARAL, 370, APTO 03,
BIGORRILHO – CURITIBA/PR
TELEFONE: (41) 99121-9295
E-MAIL: IVOBOSCHETTI@UOL.COM.BR

PROPRIETÁRIOS

Conforme matrícula 48244.

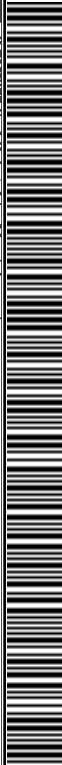
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DATA DA VISTORIA

Vistoria realizada no dia 28/11/23.

8





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- Caracterização do terreno:

Terreno com área de 2.192,90m², com testada para a Rua Manoel Valdomiro de Macedo de 20,01 metros.

Zoneamento: ECO.1 - EIXO CONECTOR OESTE 1.

Coefficiente de aproveitamento: 4,5.

Altura básica permitida (hab. Coletiva): 4,0.

Taxa de Ocupação: 50%.

2 - Caracterização da construção:

Não possui.

MICRORREGIÃO

A localização em que o avaliando se encontra é predominantemente comercial.

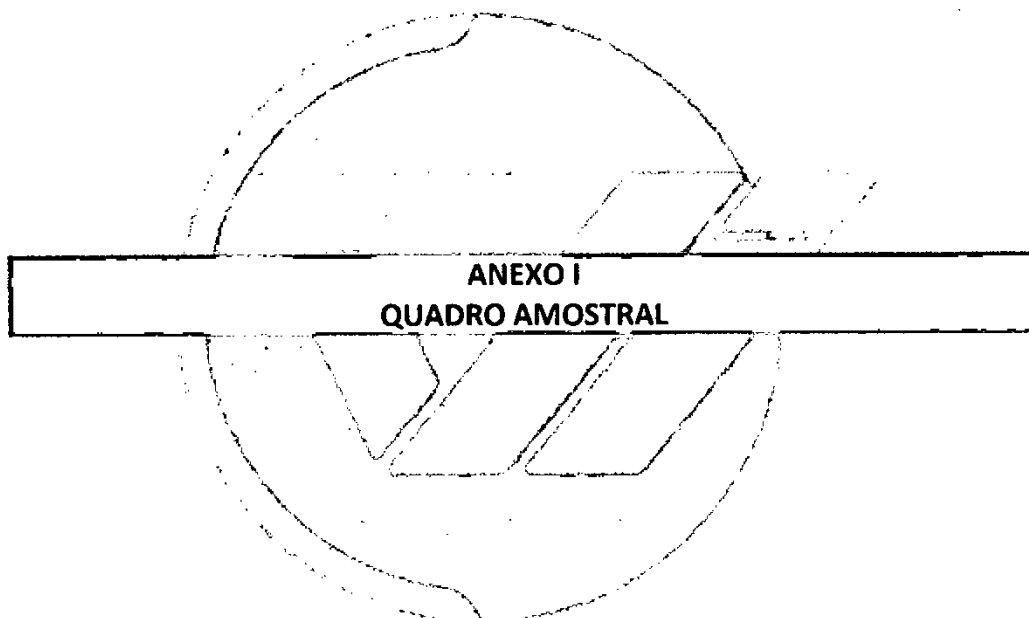




CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



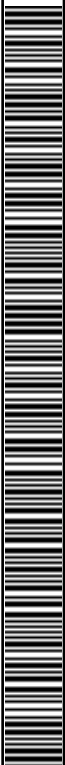


CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

Desconsi- derado/a	Dado	Endereço	Observação	Area	Frete	Esquina	Renda Bairro	Ind. Fiscal (PGV)	Rua Princípal ou nao	Coef. Aprov.	Alt. Perm.	V. Unit.
	1	Rua Cyrill	(41) 3524-1556	3422	54	0	1231,25	524,09	0	1	3	1256,58
	2	Rua Pedro	(41) 3014-1101	2038	46	1	1231,25	1490,91	1	4	20	2944,06
	3	Rua Estan	Apolar Fanny - (41) 3071-0123	385	11	0	1231,25	524,09	0	1	2	987,01
	4	Rua José	Otimóveis - (41)98898-4548	333	12	0	1231,25	524,09	0	1	2	1111,11
	5	Rua Nicol	Nakayoshi Imóveis - (41)9996-0927	586	12	0	1231,25	524,09	0	1	2	665,53
*	6	EDUARDO	Firenze Imóveis - (41)3345-2424	620	16	1	1231,25	889,58	1	2	6	838,71
	7	Rua Primo	Apolar Kennedy - (41)3018-8485	304	16	1	1231,25	462,03	1	1	2	2236,84
	8	Pedro Gus	FAVRETTO RESIDENCIAL - (41) 3527-3346	842	19	0	1231,25	900,61	1	1,5	4	1306,41
	9	Rua Irmãs	REZENDE IMÓVEIS - (41) 3239-6290	368	11,5	0	1231,25	969,57	1	2	6	2038,04
	10	Rua Cyrill	Apolar Seminário - (41) 3270-3700	505	14	0	1231,25	524,09	0	1	2	752,48
	11	Rua João	Apolar Kennedy - (41)3018-8485	480	16	1	1231,25	889,58	0	2	6	1354,17
	12	Rua Clara	Partner Imóveis - (41) 3010-0202	910	28	0	1231,25	1023,36	0	1	2	1428,57
	13	rua coron	WeBrokers M2 - (41) 3027-3439	556	13	0	1231,25	859,24	0	2	6	989,21
	14	Paulo Bet	ESFRA LTDA ME - (41)3362-6524	540	13,5	0	1231,25	929,57	0	1	2	1096,3
	15	Rua Pedro	Outra sul Locações - (41)3212-1000	1500	20	0	1231,25	969,57	0	2	6	933,33
	16	Rua Robe	212 IMÓVEIS - (41) 9619-9194	383	11	0	1231,25	524,09	0	1	2	1039,16
	17	RUA DOG	IMOBILIÁRIA BONFIM - (41) 3329-0090	656	14,8	0	1231,25	462,03	0	2	6	1036,59
	18	Gustavo S	Gonzaga Imóveis Ltda - (41)3013-2222	456	11	0	1231,25	859,24	0	2	6	1359,65
	19	Rua Irmãs	ADM A8 Imóveis - (41)3532-7167	465	12,5	0	1231,25	969,57	1	4	20	2473,12
	20	Gustavo S	IMOBILIÁRIA BONFIM - (41) 3329-0090	880	22	0	1231,25	462,03	0	1	2	1113,64
	21	Rua Douc	Regional Empreendimentos Imobiliários - (41) 3321-3600	1800	12	0	1231,25	747,52	0	1	2	1166,67
	22	Rua Brasil	LC SAMPAIO IMÓVEIS - (41) 3030-6152	1040	26	1	1231,25	602,7	0	1	2	1682,69
*	23	Rua Depu	Apolar Fanny - (41) 3071-0123	223	28	1	1231,25	524,09	0	1	2	3363,23
*	24	Rua Depu	LC Sampaio Imóveis (Juliano) - (41) 9999-6107	1056	12	0	1231,25	622,01	0	1	2	1875
	25	Rua Pedro	Link Lever Imóveis - (41)99776-2121	1167	12,4	0	1231,25	619,25	1	1	3	848,33
*	26	Avenida	Otimóveis - (41)98898-4548	1050	30	1	779,67	340,65	1	1	4	1095,24
	27	Rua Maur	Canto Imóveis - (41)99652-0101	450	15	0	779,67	340,65	0	1	4	1044,44
	28	Rua Domi	Sempre Imóveis Ltda - (41) 3033-0800	1150	20	0	779,67	340,65	0	1	2	608,7
	29	Rua José	Apolar Alto da XV - (41) 98406-9564	1778	20	0	779,67	394,44	0	1	2	534,31
	30	Rua José	MMMB IMOVEIS EIRELI - ME - (41) 3346-5599	3304,41	44,45	1	779,67	284,11	0	1,5	4	998,67
	31	Avenida	MMMB IMOVEIS (41) 3346-5599	802,51	16	1	1231,25	2008,11	1	3	24	3738,3
	32	Av. Brasil	ST8 consultoria imobiliária - (41) 99187-1979	462	14	0	1231,25	817,86	1	1	3	1796,5
*	33	Avenida	INTERAGE IMÓVEIS - (41) 99992-0034	520	15,65	0	1231,25	2008,11	0	3	24	2884,6
*	34	Avenida	CONNECT IMÓVEIS - (11) 91870-4609	708	12	0	1231,25	2008,11	1	3	24	5367,2
*	35	Rua Santa	LIVE IMOBI - (41) 99208-5690	576	16	1	1231,25	1394,96	1	3	24	1909,7
	36	Avenida	V Dellagnelo Imóveis II - (47) 99725-4470	576	11	0	1231,25	1481,25	1	3	24	2777,8
	37	Rua Santa	DIMENSÃO IMÓVEIS - (41) 99880-3990	291	12	0	1231,25	1394,36	0	3	24	1890
	38	Rua Odalr	Gomes Imóveis - (41) 98406-7324	368	16	1	1231,25	515,81	0	1	3	1875
	39	Rua José	Living41 - (41) 99679-3129	444	12	0	1231,25	580,64	1	1	3	1799,5
	40	Rua Ouro	Estilar Assessoria - (41) 99904-0330	608	11	0	1231,25	484,09	0	1	3	740,1

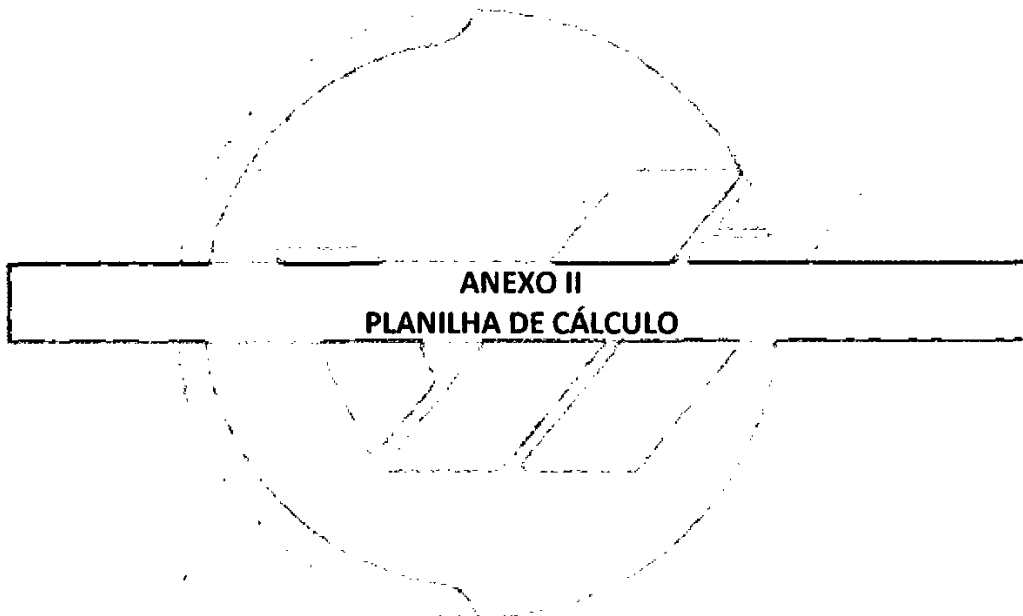




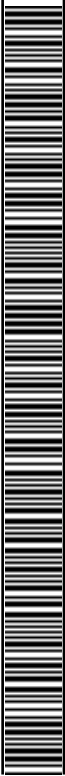
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



ANEXO II
PLANILHA DE CÁLCULO





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

Data de referência:

30/11/2023 13:42:02

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 33

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,929534
- Coeficiente de determinação: 0,864034
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,838855
- Fisher-Snedecor: 34,32
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,864034

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado		Significância
	Crescimento	Não-Linear		
• Area	x	-2,16	3,96	-6,36 %
• Frente	x	1,68	10,36	5,29 %
• Esquina	x	3,64	0,11	39,30 %
• Rua Principal ou nao	x	4,88	0,01	49,10 %
• Alt. Perm.	x	6,46	0,01	8,10 %
• V. Unit.	y			

V. Unit. =760,01608 +0,29329645 * Area +17,73977 * Frente +523,22106 * Esquina
+616,35085 * Rua Principalou nao +53,148608 * Alt. Perm.





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

Data de referência:

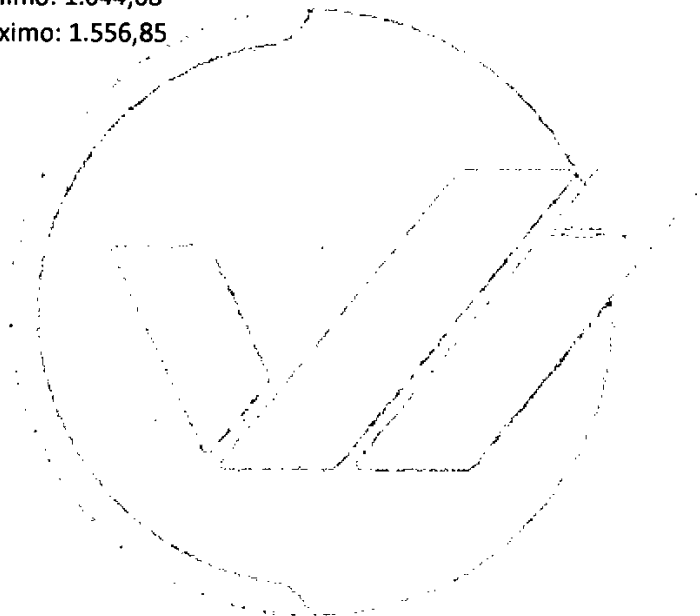
30/11/2023 13:42:21

Dados do imóvel avaliado:

- Area 2.192,90
- Frente 20,01
- Esquina 0,00
- Rua Principal ou nao 1,00
- Alt. Perm. 4,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V. Unit. Médio: 1.300,76
- V. Unit. Mínimo: 1.044,68
- V. Unit. Máximo: 1.556,85





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 40
Utilizados	: 33
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 9
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 27

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,92953
Determinação	: 0,86403
Ajustado	: 0,83885

VARIAÇÃO

Total	: 17337161,07842
Residual	: 2357267,31408
Desvio Padrão	: 295,47622

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 34,31576
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,93103
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	90
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 760,016076 + -0,293296 * X_1 + 17,739770 * X_2 + 523,221056 * X_3 + 616,3508 * X_4 + 53,148608 * X_5$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 1443,12
Varição Total	: 17337161,08
Variância	: 525368,52
Desvio Padrão	: 724,82

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,86403
Varição Residual	: 2357267,31
Variância	: 87306,20
Desvio Padrão	: 295,48





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

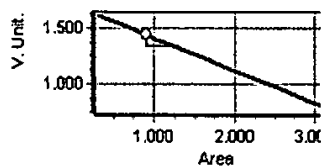
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

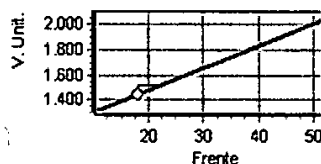
X₁ Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 291,00 a 3422,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,36 % na estimativa



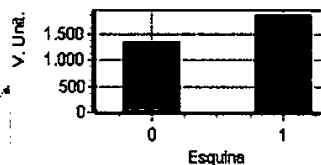
X₂ Frente

Testada do terreno medida em metros.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 11,00 a 54,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,29 % na estimativa



X₃ Esquina

Terreno de esquina = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 39,30 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

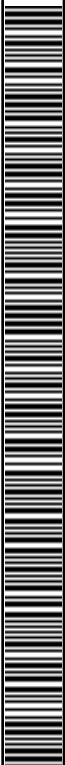


* Renda Bairro

Renda bairro conforme IBGE 2010.
Tipo: Proxy
Amplitude: 779,67 a 1231,25
Impacto esperado na dependente: Positivo

* Ind. Fiscal (PGV)

Índice fiscal conforme prefeitura de Curitiba, plata generica de valores.
Tipo: Proxy
Amplitude: 284,11 a 2008,11
Impacto esperado na dependente: Positivo





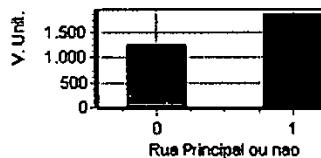
CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

X₄ Rua Principal ou não

Terreno na rua principal = 1;
Demais = 0.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 49,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.

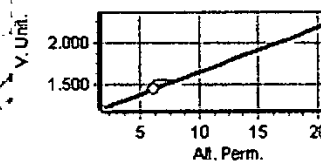


* Coef. Aprov.

Coefficiente de aproveitamento conforme zoneamento.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

X₅ Alt. Perm.

Altura básica permitida para construção, conforme zoneamento.
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 24,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,10 % na estimativa



Y V. Unit.

Tipo: Dependente
Amplitude: 534,31 a 3738,30

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83885)
X ₁ Area	x	-2,16	3,96	0,81770
X ₂ Frente	x	1,68	10,36	0,82828
X ₃ Esquina	x	3,64	0,11	0,76852
X ₄ Rua Principal ou não	x	4,88	0,01	0,70739
X ₅ Alt. Perm.	x	6,46	0,01	0,60481



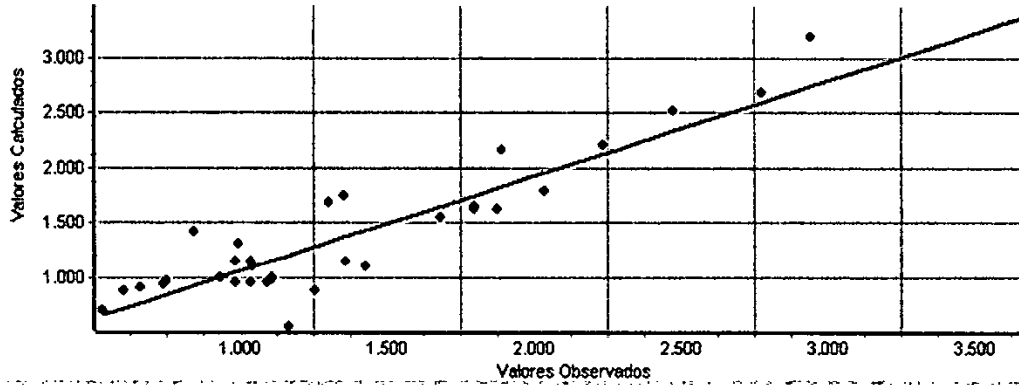


CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

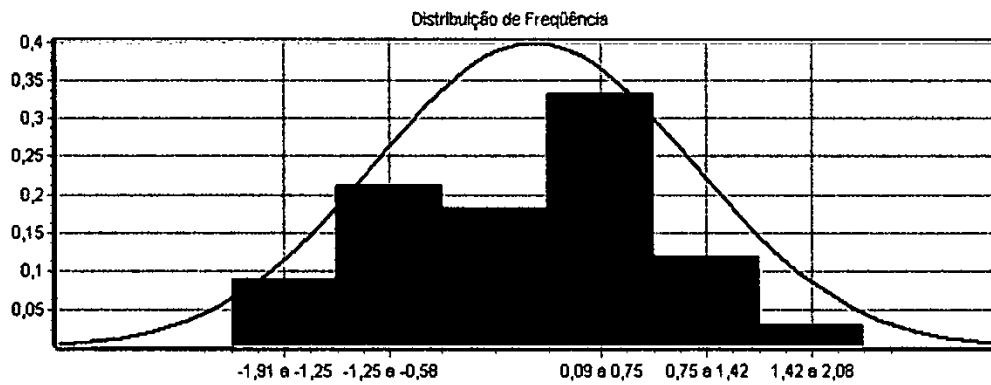
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

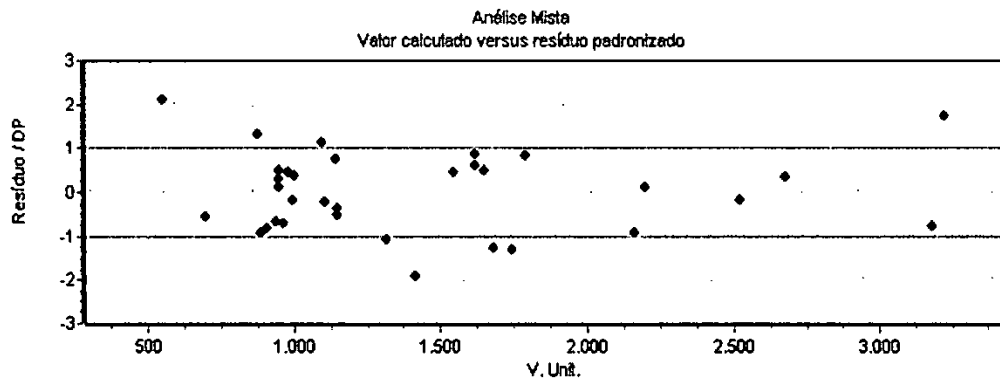
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

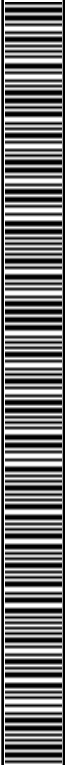
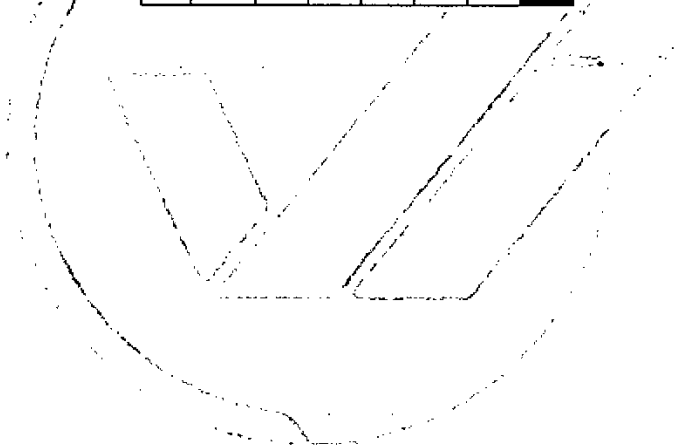
Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Area	Frente	Esquina	Rua Principal ou nao	Alt. Perm.	V. Unit.
X ₁	x		87	3	22	27	38
X ₂	x	86		14	21	21	31
X ₃	x	19	38		34	39	57
X ₄	x	-13	-7	14		34	68
X ₅	x	-6	1	19	44		78
Y	y	-12	8	48	68	77	

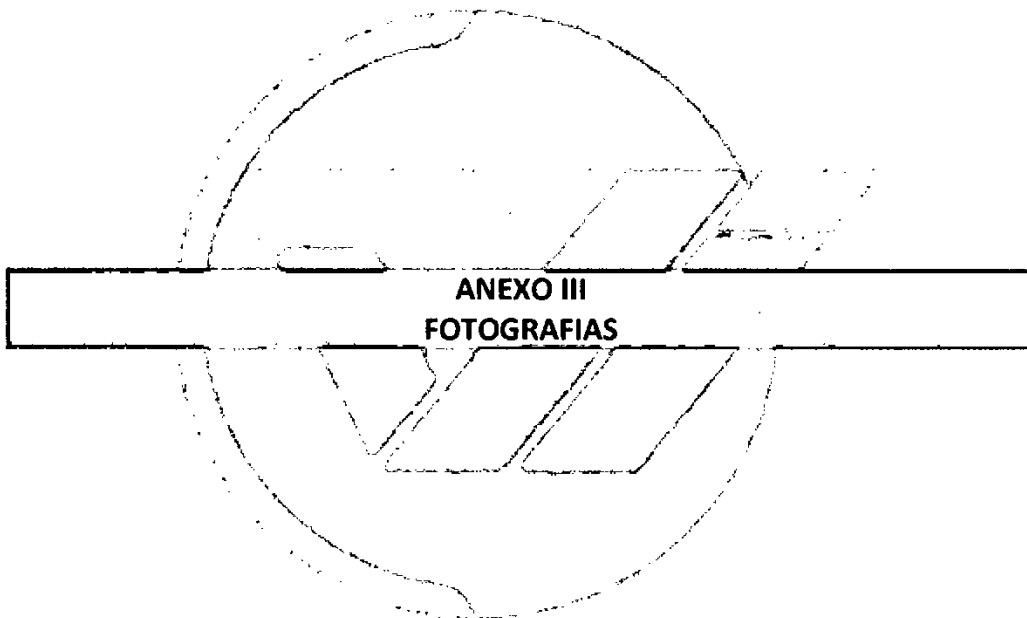




CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



ANEXO III
FOTOGRAFIAS





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

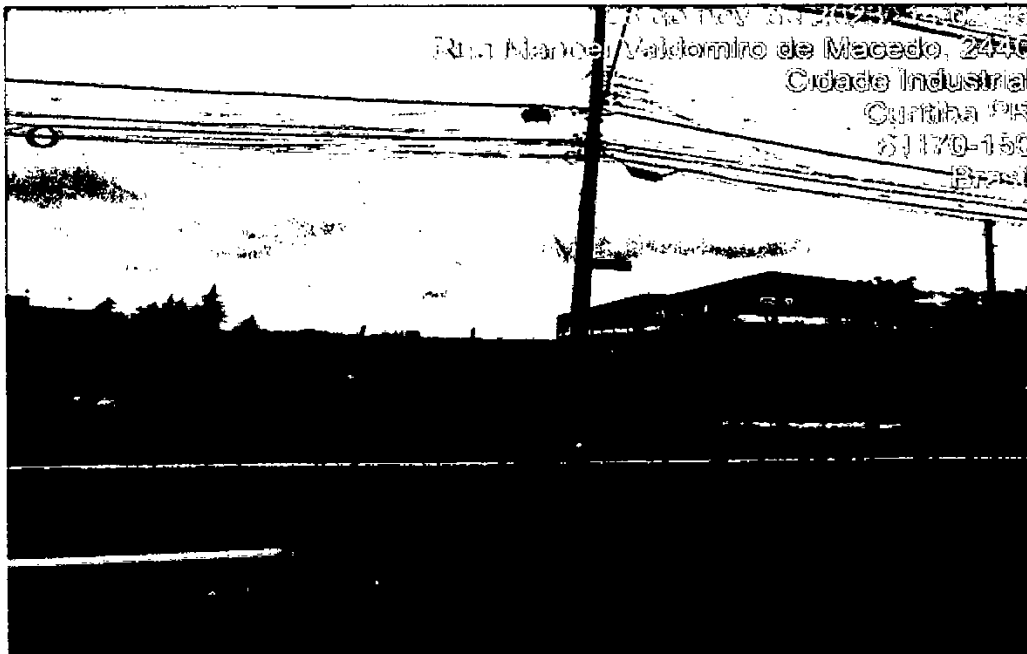


Foto 01: Fachada.

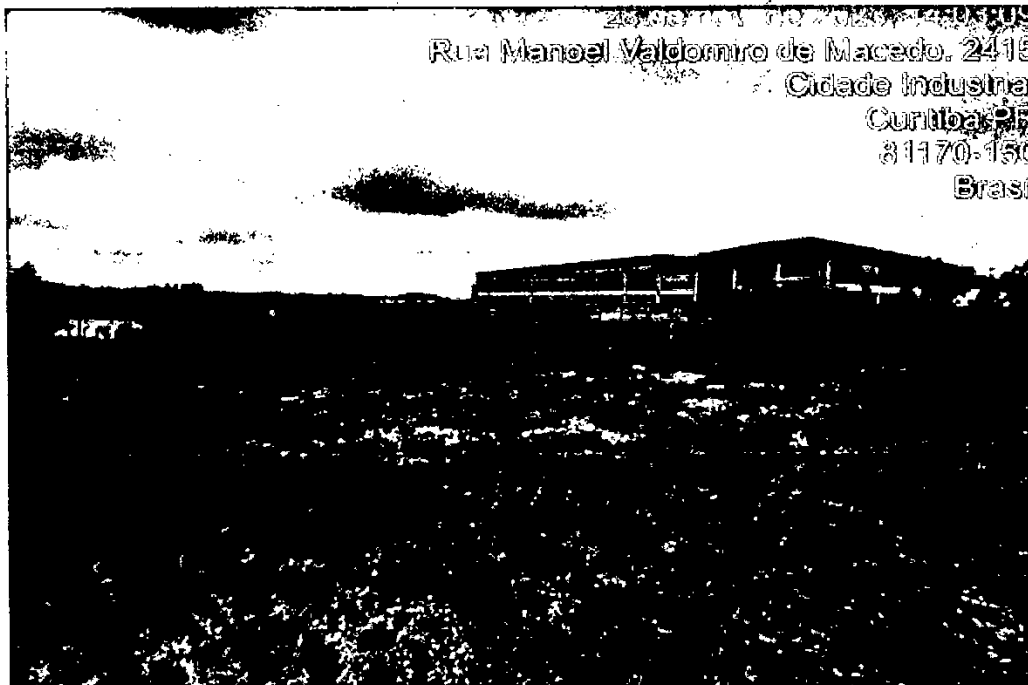


Foto 02: Terreno.

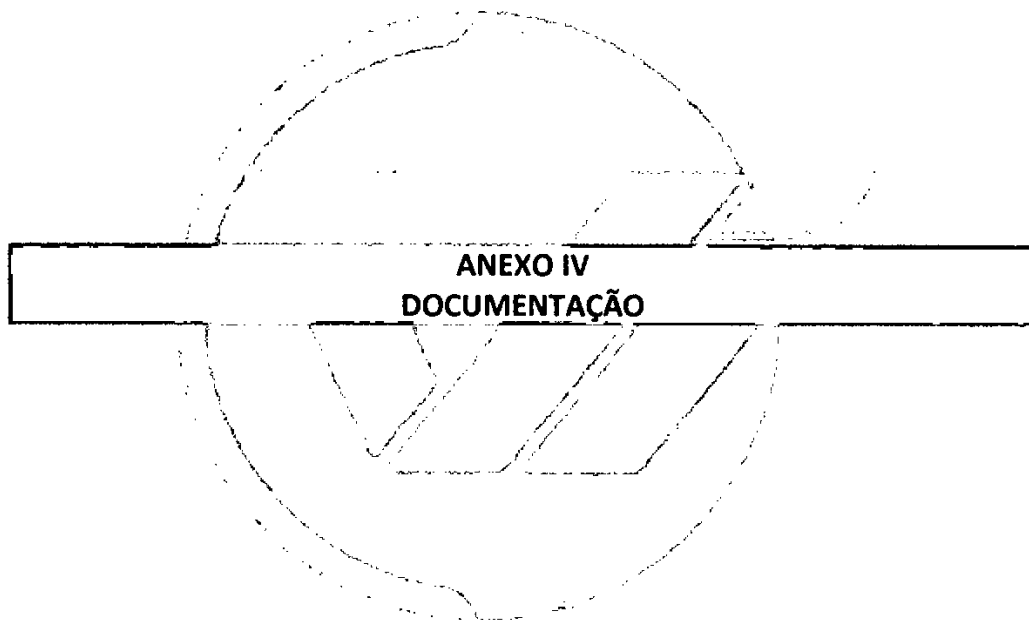




CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

nº 0000066-86.2005.8.16.0194-0007

Em cumprimento ao contido no despacho do mov. 175 e, lido o processo TERMO DE PENHORA sobre

a fração ideal do imóvel abaixo descrito, pertencente ao executado **NOELUZ BOSCHETTI**

REGISTRO DE IMÓVEIS RP Circunscrição - Curitiba - Paraná Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA 1º andar - Sala 3 - Fone: 333-4197	REGISTRO GERAL	FICHA 48244/1
TITULAR: ITALO CONTI JUNIOR C.P.F. 004088888-01	MATRÍCULA Nº 48244	RUBRICA

IMÓVEL:- Lote nº 20 (vinte), com a área de 2.192,90 metros quadrados resultante da subdivisão da área "C", localizada na Cidade Industrial de Curitiba, Área Sul, na Rua AT-5 da Conectora 1. A primeira divisa do perímetro desta área faz frente para a rua AT-5 medindo 20,01 metros, do lado esquerdo de quem da rua olha mede 110,02 metros, confrontando com o lote 18, do lado direito de quem da rua olha mede 109,27 metros, confrontando com o lote 22, e finalmente nos fundos mede ... 20,00 metros, confrontando com o lote 19.-

VALOR	
DEPOSITÁRIO	EXECUTADO

Caso não seja informado o depositário, a guarda do bem penhorado se dará nos termos da Parte Especial, Livro II, Título II Capítulo Seção III, do CPC e arts. 135, 136, 137 e 139 do Provimento 316/2022 (Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Justiça)

Data e assinatura conforme sistema





CÂMARA DE VALORES
 IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.2.0002.0760.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.343.055	Nº da Consulta / Ano 461625/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: CIDADE INDUSTRIAL	Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba
Quadricula: S-08	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Mato de quadra**

1- Denominação: **R. MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO** Sistema Viário: **COLETORA 1**
 Cód. do Logradouro: **V/541** Tipo: **Principal** Nº Predal: **2395** Testada (m): **20,00**
 Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA**

Cota da Aeronáutica: **1.055,50m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial**

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ECO-1 EIXO CONECTOR OESTE 1**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Classificação dos Usos para a Matriz: **ECO.EDO CONECTOR OESTE 1 1.B**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralel.)	PORTE BÁSICO (m2)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. SUPL. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitacão Coletiva	1,5	4		20	25	5,03 m
Habitacão Unifamiliar	1	2		20	25	5,03 m
Habitacão Institucional	1,5	4		20	25	5,03 m
Habitacão Transiente 1	1,5	4		20	25	5,03 m
Habitacão Unifamiliar em Sítio	1	2		20	25	5,03 m
Empreendimento Industrial de Habitação de Interés	1,5	4		20	25	5,03 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (paralel.)	PORTE BÁSICO (m2)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. SUPL. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunidade 2 - Cultura	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 2 - Lazer	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 1	1,5	4		20	25	5,03 m
Estabelecimento Comercial	1	2		20	25	5,03 m
Comunidade 2 - Saúde	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 2 - Comércio	1,5	4		20	25	5,03 m
Comércio e Serviço de Bairro	1,5	4		20	25	5,03 m
Comércio e Serviço Setorial	1,5	4		20	25	5,03 m
Comércio e Serviço Urbano	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 2 - Cultura Religiosa	1,5	4		20	25	5,03 m
Edifício Garagem	1	2		20	25	5,03 m
Posto de Abastecimento	1	2		20	25	5,03 m

Versão: P.3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

0102073 649735-2

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: P:J8QV J6RFP AGCYT PMHMU



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 75.2.0002.0760.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.343.055	Nº da Consulta / Ano 461625/2023
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITSIVOS NÃO HABITACIONAIS A critério do CNUJ	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (metros)	PORTE BÁSICO (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. (mL %)	REQUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunidade 3 - Cultura Religiosa	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 3 - Cultura	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 3 - Desporto	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 3 - Lazer	1,5	4		20	25	5,03 m
Comunidade 3 - Saúde	1,5	4		20	25	5,03 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 = M6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO.
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

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.

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima de faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contada a partir do alinhamento predial.

Para indústria tipo 1, permitido somente através de focalização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edificação garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatória Comércio e Serviço Viável, de Baixo ou Social, no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

Nos trechos lindantes a ZR-4 a altura básica será de 6 pavimentos, exceto para Habitação Unifamiliar, Habitação unifamiliar em série, posto de abastecimento, estacionamento comercial e edifício garagem.

** 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.

Versão: P.3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

020207-3

6-99738-1



CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Subtote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
75.2.0002.0760.00-2	-	87.343.056	461625/2023

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	112543/99 NEG CMU AUMENTO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO Processo 01-011966/2023 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-011966/2023 liberação de consulta amarela, decisão Negada

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
--------	-------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
--------	-------------

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
--------	-------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Subtote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Ocupação	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.05402-	SEM DESIGN	SEM DESIGNAÇÃO	01-001000/2009

Nome da Planta: CIC - Cidade Industrial de Curitiba
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Quadra aprovada

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

Versão: P.3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

038287-3

649738-8

Página 3 de 4

26





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 76.2.0002.0760.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 87.343.055	Nº da Consulta / Ano 461625/2023
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Não Informado	Faixa Sujeito à Inundação NÃO
---------------------------	-------------------------------------

Características: 3

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal	Área do Terreno: 2.192,00 m ²	Área Total Construída: 0,00 m ²	Qtd. de Sublotes: 1	
Dados dos Sublotes	Sublote Utilização 0000 Vago	Infraestrutura Básica	Ano Construção 0000	Área Construída 0,00 m ²
Cód. Logradouro: V541	Planta Pavimentação D. ASFALTO	Esgoto EXISTE	* Iluminação Pública Sim	Cofre de Lixo Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIQUI Principal

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 de Aeronáutica, referentes ao plano de 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, lavanderia 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, bixos 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 (P/MC) - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 27/11/2023
---	--------------------

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.

Versão: P-3.1.0.12

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

040207-3 649738-2





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

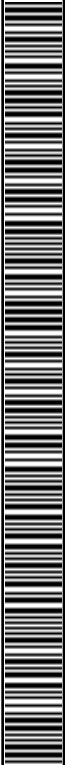
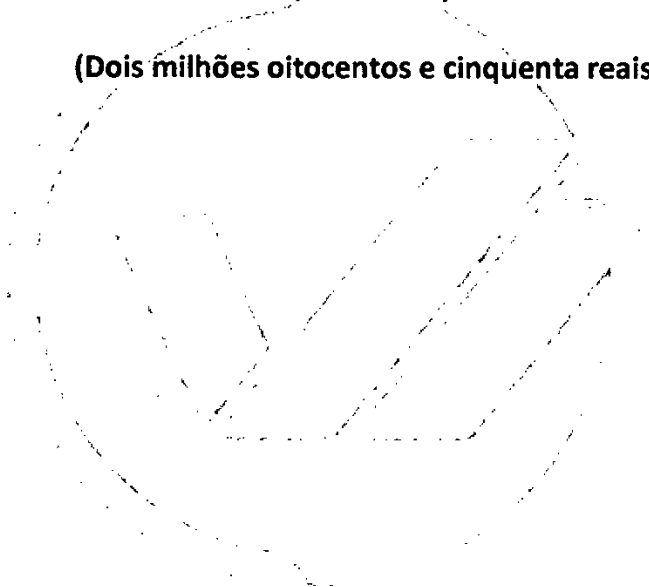
O mercado atual apresenta alta da taxa de juros, conseqüentemente leva os investidores a permanecerem com o dinheiro em caixa, no entanto o imóvel ainda continua sendo um hedge de muitos investidores. Portanto, considera-se o imóvel com média absorção no mercado.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL É DE:

R\$2.850.000,00

(Dois milhões oitocentos e cinquenta reais)





**CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS**

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424

DATA DE REFERÊNCIA

Curitiba, 04 de dezembro de 2023

Lisandro S

**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
PRESIDENTE
LISANDRO ANDREASSA SALVI**

José A

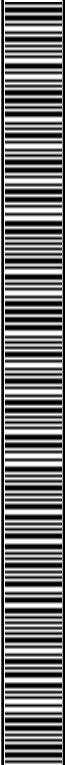
**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
RESPONSÁVEL TÉCNICO - ENGENHEIRO CIVIL
CREA 19.519-D/PR
JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE**

Amilton S

**CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO PARANÁ
DIRETOR DE AVALIAÇÕES
CRECI 9548-F / CNAI 22.010
AMILTON DE SOUZA**

O presente Laudo de Avaliação consta de 30 folhas impressas de um só lado, *mais anexos*.

29





CÂMARA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS

Precisão e Credibilidade

Laudo: 2023.424



ANEXO V
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720236286742

1. Responsável Técnico

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ**

RNP: 1703324811

Carteira: PR-19519/D

Registro/Visto: 6656

2. Dados do Contrato

Contratante: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

R DESEMBARGADOR OTAVIO DO AMARAL, 370
BIGORRILHO - CURITIBA/PR 80730-400

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 27/11/2023

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2373
CIDADE INDUSTRIAL - CURITIBA/PR 81170-150

Data de início: 27/11/2023 Previsão de término: 05/12/2023

Proprietário: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

R MANOEL VALDOMIRO DE MACEDO, 2395
CIDADE INDUSTRIAL - CURITIBA/PR 81170-150

Data de início: 27/11/2023 Previsão de término: 05/12/2023

Proprietário: **IVO LUIZ BOSCHETTI**

CPF: 117.753.350-20

4. Atividade Técnica

[Arbitragem, Avaliação, Laudo, Perícia, Vistoria] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

UNID

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

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

, de _____ de _____ de _____

data

JOSÉ SIDNEY ARAUJO DE ANDRADE - CPF: 299.653.309-72

IVO LUIZ BOSCHETTI - CPF: 117.753.350-20

8. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em : 29/11/2023

Valor Pago: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720236286742



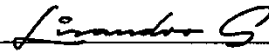
autentique

Autenticação eletrônica 33/33
Data e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 04 dez 2023 às 16:39:15
Identificação: #4a4b0d64fc97768d953a0ae709a1c5aff5ca8e39c4d1f017a

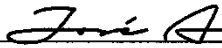
Página de assinaturas



Amilton Souza
405.253.099-34
Signatário



Lisandro Salvi
029.729.179-36
Signatário



José Andrade
299.653.309-72
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 04 dez 2023
16:11:50 |  | Ariane Cardoso Pereira criou este documento. (E-mail: financeiro@cvipr.com.br) |
| 04 dez 2023
16:27:39 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:27:43 |  | Lisandro Andreassa Salvi (E-mail: presidente@cvipr.com.br, CPF: 029.729.179-36) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:39:12 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:39:15 |  | José Sidney De Araujo Andrade (E-mail: contato@cvipr.com.br, CPF: 299.653.309-72) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:26:58 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) visualizou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |
| 04 dez 2023
16:27:01 |  | Amilton De Souza (E-mail: cvipr@cvipr.com.br, CPF: 405.253.099-34) assinou este documento por meio do IP 191.177.173.91 localizado em Curitiba - Parana - Brazil |



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original #99dc5b0efdc549ed3fa3c7e9baa3ff10d0f11fcd66b8d818f3a985bc41c35e3
<https://valida.ae/4a4b0d64fc97768d953a0ae709a1c5aff5ca8e39c4d1f017a>

