

LAUDO DE AVALIAÇÃO - 2020

Proprietário: Curitiba S.A.

Indicação Fiscal: 43.125.023.000

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Cel. Hoche Pedra Pires

Zoneamento: CONEC 4

Quadrícula: M 10

Bairro: Vila Izabel

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Negociação.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula

Número: 110.583 / 6ª C

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Área total: 418,00 m²

Características: ☒ Retangular ☐ Trapezoidal ☐ Irregular
☐ Declive ☐ Acentuado ☐ Suave
☐ Aclive ☐ Acentuado ☐ Suave
☒ Plano

Dimensões: - Frente: xx,xx m - Lateral: xx,xx m - Fundos: xx,xx m

Posição no Logradouro: ☒ Meio de Quadra ☐ esquina-2 frentes ☐ esquina-3 ou 4 frentes

Ocupação: ☒ desocupado

☐ ocupado pelo proprietário

☐ locado/ arrendado

☐ cedido/ comodato

☐ invadido

☐ ocupado pelo interessado na aquisição

Informações Complementares:

METODOLOGIA EMPREGADA: Inferência Estatística.

NÍVEL DE RIGOR: Normal

PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:

Para determinação do valor unitário da área de terreno foram efetuadas pesquisas em duas diferentes fontes de informação, quais sejam, ofertas do Mercado Imobiliário em jornais de grande circulação e informações obtidas junto a imobiliárias.

CONCLUSÃO:

Número de elementos: 21

Modelo linear para estimativa de valor:

$$\text{Valor unitário} = 1 / (0,00092836095 + -1,4518846e-07 * \text{ÁREATOTAL} + -2,5827954e-07 * \text{PLANTA VALORES} + 1,255291e-06 * 1/\text{TESTADA RELATIVA})$$

Valor de mercado médio (R\$): 615.755,80

(R\$/m²): 1.473,10

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressupostos, ressalvas e fatores limitantes):

Obteve-se os seguintes valores:

- mínimo: R\$ 562.113,86 – R\$ 1.344,77/m²
- médio: R\$ 615.755,80 – R\$ 1.473,10/m²
- máximo: R\$ 680.721,36 – R\$ 1.628,52/m²

ANEXOS:

1. Relatório obtido do software de avaliação por inferência estatística TS-sisreg, com os gráficos e resultados obtidos.
2. Croqui da área.
3. Relatório geral do lote.

Curitiba, 15 de abril de 2020.



DANIELLI T. CIURZYNSKI

Eng. Civil – CREA 62.970/D - Pr



CURITIBA

Data de referência:

15/04/2020 14:34:08

Informações complementares:

Identificador: 43.125.023.000

Endereço: Rua Cel. Hoche Pedra Pires

Complemento:

Município: Curitiba UF: PR

Dados do imóvel avaliado:

- | | |
|--------------------|---------|
| • ÁREA TOTAL | 418,00 |
| • PLANTA VALORES | 915,78 |
| • TESTADA RELATIVA | 0,02632 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 1.473,10
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 1.344,77
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 1.628,52

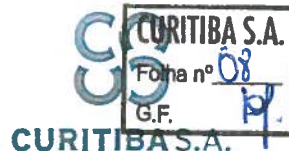
Precisão: Grau III

VALOR UNITÁRIO = $1 / (0,00092836095 +-1,4518846e-07 * \text{ÁREATOTAL} +-2,5827954e-07 * \text{PLANTAVALORES} +1,255291e-06 * 1/\text{TESTADA RELATIVA})$

$$\begin{aligned}\text{mín} &= 1344,77 = 5.62.113,86 \\ \text{med} &= 1473,10 = 615.755,80 \\ \text{max} &= 1628,52 = 680.721,36\end{aligned}$$



CURITIBA



Data de referência:

15/04/2020 14:33:06

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 26
- Número de dados considerados: 21

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,531282
- Coeficiente de determinação: 0,282260
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,155600
- Fisher-Snedecor: 2,23
- Significância: 1,00

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,169120

Normalidade dos resíduos

- 71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA TOTAL	x	-1,62	12,39	10,70 %
• PLANTA VALORES	x	-2,10	5,11	5,76 %
• TESTADA RELATIVA	1/x	1,85	8,17	1,10 %
• VALOR UNITÁRIO	1/y			

VALOR UNITÁRIO = $1 / (0,00092836095 + -1,4518846e-07 * \text{ÁREATOTAL} + -2,5827954e-07 * \text{PLANTAVALORES} + 1,255291e-06 * 1/\text{TESTADA RELATIVA})$



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MODELO: MODELO

Data: 15/04/2020

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 26
Utilizados : 21
Outlier : 1

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 17

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação : 0,53128
Determinação : 0,28226
Ajustado : 0,15560

VARIAÇÃO

Total : 6,56675e-07
Residual : 4,71322e-07
Desvio Padrão : 0,00017

F-SNEDECOR

F-Calculado : 2,22849
Significância : < 1,00000

D-WATSON

D-Calculado : 2,02465
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	71
-1,64 a +1,64		90	90
-1,96 a +1,96		95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,000928 + -0,000000 * X_1 + -0,000000 * X_2 + 0,000001 * 1/X_3)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 1743,69
Variação Total : 5575248,59
Variância : 265488,03
Desvio Padrão : 515,26

MODELO

Coefic. Aderência : 0,16912
Variação Residual : 4632363,93
Variância : 272492,00
Desvio Padrão : 522,01

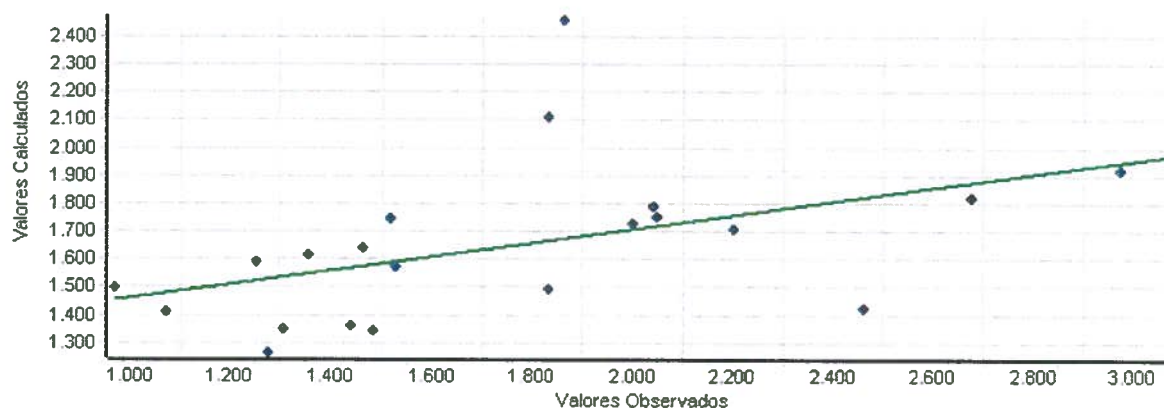


CURITIBA

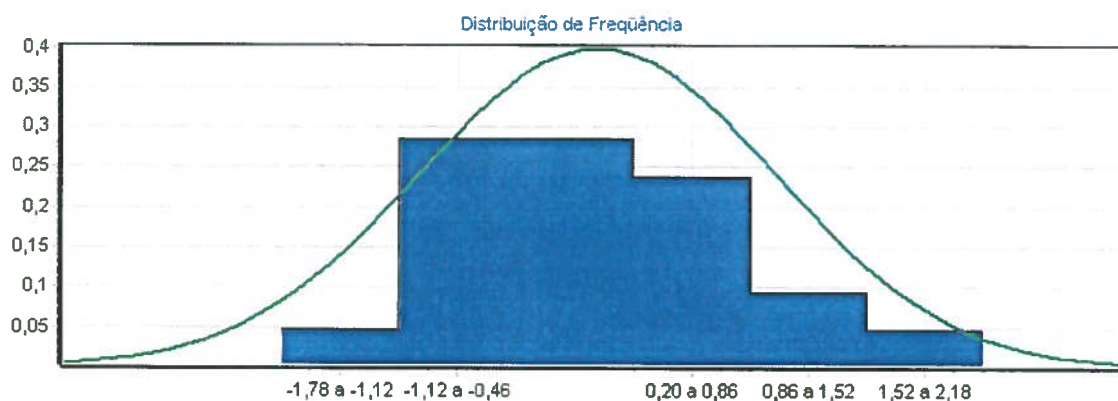


CURITIBA S.A.

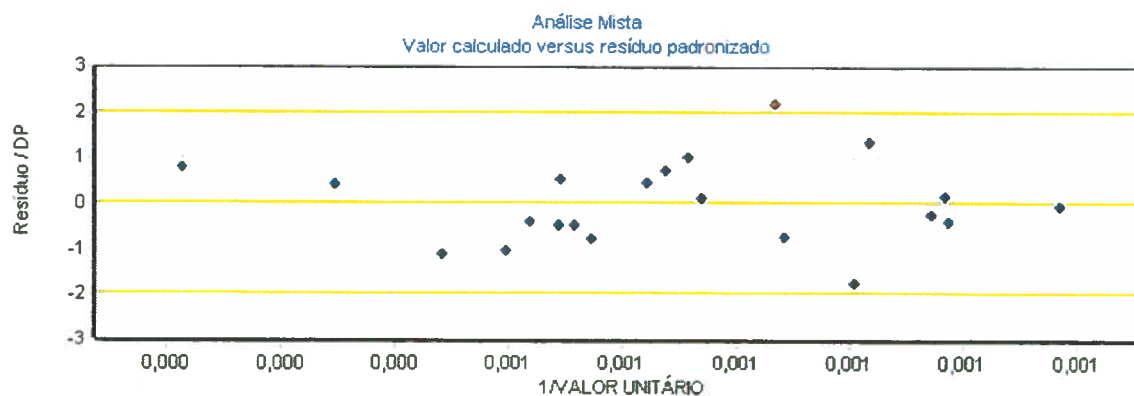
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





CURITIBA

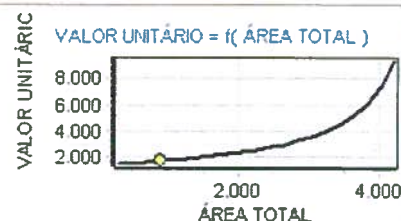


CURITIBA S.A.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

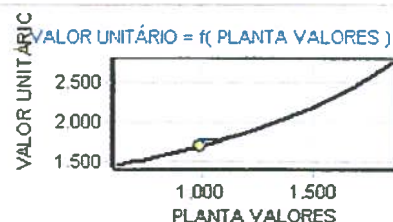
X₁ ÁREA TOTAL

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 295,00 a 4224,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 10,70 % na estimativa



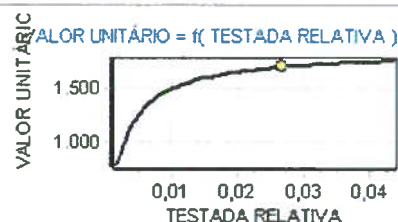
X₂ PLANTA VALORES

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 622,01 a 1864,41
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,76 % na estimativa



X₃ TESTADA RELATIVA

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,00177 a 0,04351
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 1,10 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 969,55 a 2974,05

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,15560)
X ₁ ÁREA TOTAL	x	-1,61859	12,39	0,07961
X ₂ PLANTA VALORES	x	-2,09882	5,11	-0,00413437
X ₃ TESTADA RELATIVA	1/x	1,85032	8,17	0,04190



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA TOTAL	PLANTA VALORES	TESTADA RELATIVA	VALOR UNITÁRIO
X_1	x		37	90	37
X_2	x	-16		34	45
X_3	1/x	87	-5		41
Y	1/y	6	-37	20	



CURITIBA



CURITIBA S.A.

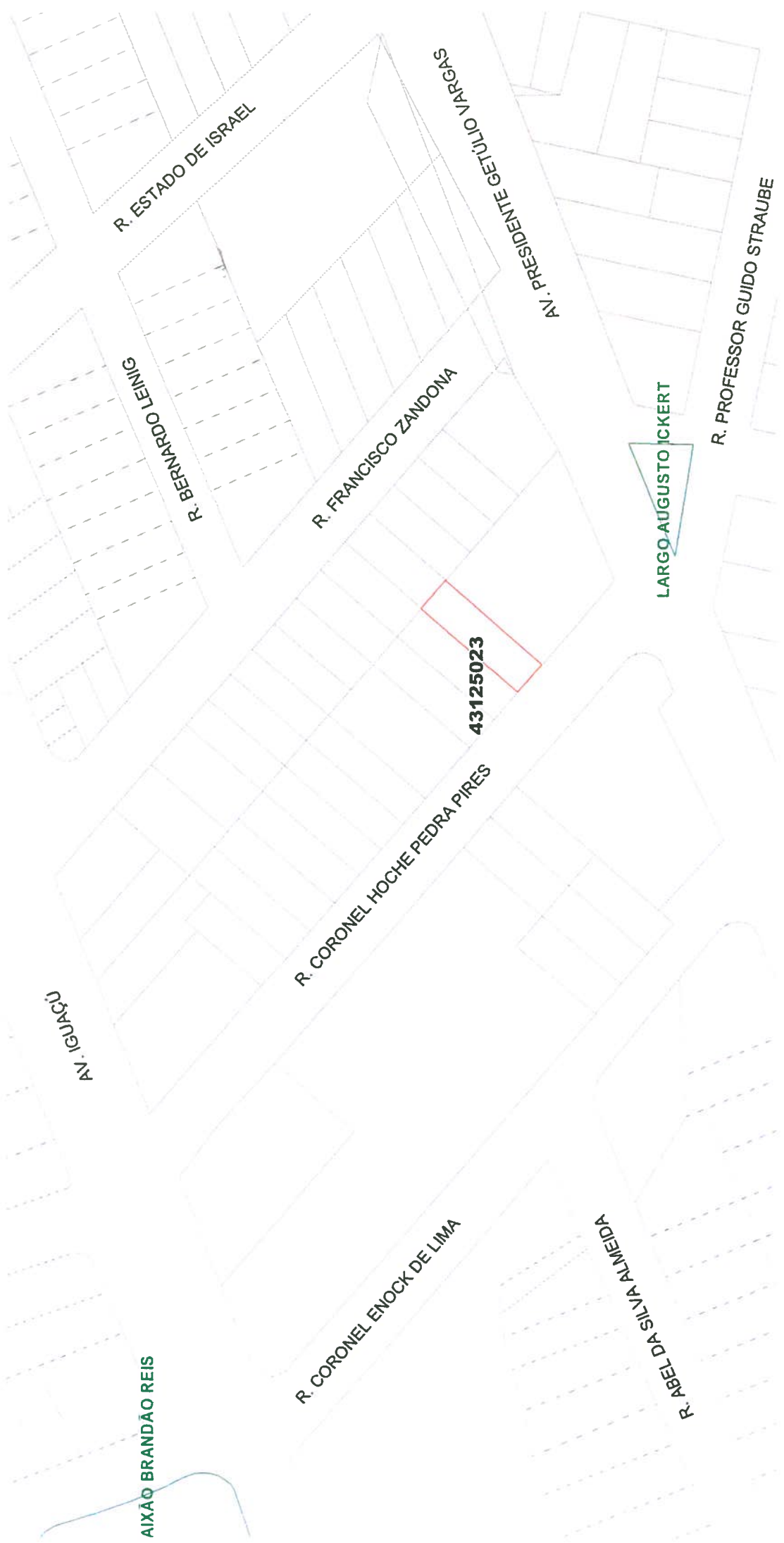
CURITIBA S.A.

Folha nº 13

G.F.

19.

No	Endereço	Fonte	ÁREA TOTAL	PLANTA DE VALORES	TESTADA RELATIVA	VALOR UNITÁRIO
1	AV. VICENTE MACHADO		1550,00	1006,81	0,01613	2974,05
*2	RUA JULIO EDUARDO GINESTE		448,00	1086,80	0,07143	1551,34
3	RUA PROF. BRAZÍLIO O. DA COSTA		330,00	644,08	0,04242	1484,85
4	RUA CEL. FELICIANO RIBEIRO		1315,00	762,69	0,0384	1520,91
5	RUA GUARARAPES		295,00	1304,72	0,04135	2000,00
6	RUA CEL. PRETEXTATO P. T. RIBAS		592,00	1864,41	0,02703	1864,41
*7	RUA PROF. SEBASTIÃO PARANÁ		1188,00	2663,23	0,0303	5471,38
8	RUA JULIO EDUARDO GINESTE		1175,00	904,75	0,02	2204,25
9	RUA REINALDO PAZELLO		495,00	790,28	0,02222	1070,71
10	RUA PROF. ULISSES VIEIRA		415,00	1347,47	0,0241	2048,19
*11	RUA PEDRO COLLERE		820,00	1336,44	0,02341	731,71
*12	RUA HENRIQUE JOSÉ SIKORSKI		3000,00	565,47	0,00066	233,50
13	RUA ABEL DA SILVA ALMEIDA		409,00	918,54	0,03178	1833,74
14	RUA REZALA SIMÃO		650,00	649,60	0,03485	2461,54
15	RUA GERSON DA GRAÇA		520,00	622,01	0,025	1307,69
16	RUA MAJOR HEITOR GUIMARÃES		701,00	914,40	0,04351	1355,21
17	AV. NOSSA SRA. APARECIDA		820,00	1024,74	0,0189	1463,41
*18	RUA PROF. BRÁSILIO O. DA COSTA		3671,00	616,49	0,0198	901,66
19	RUA MAJOR HEITOR GUIMARÃES		850,00	914,40	0,01882	1529,41
20	RUA JOSÉ SCUISSIATO		311,00	696,49	0,03859	1442,31
21	RUA DA DIVINA PROVIDÊNCIA		2046,00	790,28	0,02639	1832,84
22	AV. NOSSA SRA. APARECIDA		598,00	1024,74	0,02391	1254,18
23	RUA PROF. ULISSES VIEIRA		416,00	1435,74	0,02002	2043,27
24	AV. NOSSA SRA. APARECIDA		4224,00	896,48	0,00177	1278,41
25	RUA PRETEXTATO TABORDA JUNIOR		660,00	904,75	0,01818	969,55
26	RUA VITAL BRASIL		560,00	1347,47	0,025	2678,57



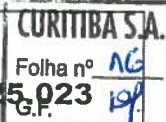




RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 28.0.0004.0406.00-6

Indicação Fiscal: 43.125.923



Bairro: VILA IZABEL

Quadricula: M-10

Bairro de Abrangência :

Rua da Cidadania: Fazendinha

Situação: Ativo

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Zoneamento

1 - Zoneamento: CONEC.SETOR ESPECIAL CONECTORA 4

Sistema Viário: NORMAL

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1 - Denominação: R. CORONEL HOCHÉ PEDRA PIRES

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: W046A

Tipo: Principal

Nº Predial: 361

Testada (m):

11,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-3.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cota Direita: +/- 1,50

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Classificação dos Usos

Usos Permitidos

- HABITACIONAL

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

TOLERADO HABITAÇÕES UNIFAMILIARES.

PARA MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

- COMERCIAL

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL.

COMUNITÁRIO 1 E 2.

COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDIDA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 3.

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

Parâmetros de Subdivisão ou Unificação

Lote Padrão Mínimo		
Testada (m)		Área m²
Meio de quadra	Esquina	
15,00	*****	450,00

Parâmetros de Construção



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

CURITIBA S.

Folha nº 12

Inscrição Imobiliária: 28.0.0004.0406.00-6

Indicação Fiscal: 43.125.023

Parâmetros de Construção

Coeficiente de Aproveitamento

1,5.

Taxa de Ocupação

50%.

Taxa de Permeabilidade

25%.

Densidade Máxima

Altura Máxima

04 PAVIMENTOS.

06 PAVIMENTOS PARA USOS HABITACIONAIS NOS TRECHOS LINDEIROS A ZR-4.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

Recuo Frontal

5,00 M.

Afastamento das Divisas

FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS.

NOS DEMAIS PAVIMENTOS H/6 ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações para Construção

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

1 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.

2 - Em caso de aquisição de potencial construtivo, de acordo com a lei 9802/2000 e decreto 196/2000, os usos permitidos e parâmetros construtivos serão os seguintes:

- Usos: Habitação coletiva e habitação transitória 1.

- Coeficiente de aproveitamento: 2,0.

- Altura máxima: 8 pavimentos.

- Afastamento de divisas: Até 2 pavimentos facultado.

Demais pavimentos H/6 atendido mínimo de 2,50 m.

- Atender demais parâmetros desta consulta amarela.

3 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 1 em edificações existentes.

4 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 2 na área de abrangência da Cidade Industrial de Curitiba, ouvida a CDC.

Informações Complementares

Código	Data Alerta	Observações
63	28/02/2020 08:48	Para liberação e emissão de alvarás de localização / funcionamento deverá ser consultada a Curitiba S.A.
223	28/02/2020 08:46	Consultar a Curitiba S.A.

Bloqueios



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 28.0.0004.0406.00-6

Indicação Fiscal: 43.125.023

CURITIBA S.A.

Folha nº 19

G.F.

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos

Sublote 0000 Situação de Foro Não Foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Cód. Planta/Croqui	Nome da Planta	Nº Quadra	Nº Lote	Situação do Lote
A.00208-	CHÁCARA DOS INGLÊSES		103	Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Dados de Atingimento por Faixa de Drenagem não Edificável

Situação do Lote	Faixa	Sujeito à Inundação	Diâmetro Tubulação	Água Corrente
Lote não Atingido		Não	0,00 m	Não

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 **

Bacias(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI Principal

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: 0 - Normal Área Terreno: 418,00 m² Área Total Construída: 0,00 m² Total Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote 0

Natureza Territorial	Patrimônio Particular	Imposto Isento	Taxa Isento	Utilização CIC	Ano Construção	Área Construída
						0,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Pauta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W0046A	C	ANTI-PO	EXISTE	SIM	SIM



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

CURITIBA S.A.

Folha nº

19

GF

19

Inscrição Imobiliária: 28.0.0004.0406.00-6

Indicação Fiscal: 43.125.023

Proprietários

Sublote Proprietário

Princ.Registro de Imóveis

0000 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA
S.A

CIRC: MATRIC: REG: LIVRO:
PROCESS: 01-136762/2013 GUIA
ITBI:

Endereços

Endereço de Localização

Sublote Código Logradouro

0000 W.046.A R. CORONEL HOCHE PEDRA PIRES nº 000361

Observações Gerais

Sublote:

Responsável pela Emissão

81601

[CDC] - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Data

19/03/2020