

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 2022

PROTOCOLO: 01-024.564/2018

Proprietário: Curitiba S.A.

Interessado: Laércio Cruz da Fonseca

Indicação Fiscal: 89.160.039 e 040.000 (partes) - fundos das IF's 89.160.086 e 088.000

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: fundos Rua Maria de Souza Coelho

Zoneamento: ZI

Quadricula: S 05

Bairro: CIC

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Interesse de aquisição.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula

Número: 22.135/8ªC (parte)

22.136/8ªC (parte)

Protocolo de regularização fundiária:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Área total: 2.699,40 m²

Características: () Retangular (X) Trapezoidal () Irregular

() Declive () Acentuado () Suave

() Aclive () Acentuado () Suave

(X) Plano () Acidentado

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

Posição no Logradouro: () Meio de Quadra () 2 frentes () esquina-3 ou 4 frentes

Ocupação: () desocupado () ocupado pelo proprietário

() locado/ arrendado () cedido/ comodato

() invadido (X) 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: 45

Modelo linear para estimativa de valor:

$$\text{Valor unitário} = 509,01406 * \text{ÁREA TOTAL}^{-0,077101237} e^{(0,0033353471 * \text{PLANTA DE VALORES})}$$

Valor de mercado médio DEPRECIADO (R\$): 949.283,15

(R\$/m²): 351,66

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

O imóvel foi depreciado por tratar-se de lote encravado e está próximo da vala séptica, usualmente utiliza-se 55% do valor caso não houvesse restrição alguma sobre a área.

Diante do exposto adota-se como valor final da avaliação considerando as restrições e proibições existentes sobre ele:

- mínimo: R\$ 905.708,09 – R\$ 335,52 /m²

- **médio: R\$ 949.283,15 – R\$ 351,66/m²**

- máximo: R\$ 994.966,45 – R\$ 368,59/m²

ANEXOS:

1 . Relatório obtido do software de avaliação por inferência estatística TS-sisreg, com os gráficos e resultados obtidos.

Curitiba, 04 de março de 2022.

DANIELLI T. CIURZYNSKI

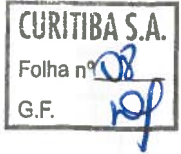
Eng. Civil – CREA 62.970/D - Pr



CURITIBA



CURITIBA S.A.



Data de referência:

04/03/2022 08:57:39

Informações complementares:

Identificador: fundos IF's 89.160.086 e 088.000

Endereço: encravado fundos Rua Maria de Souza Coelho

Complemento: IF 89.160.039 e 040.000 (partes)

Município: Curitiba UF: PR

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA TOTAL 2.699,40
- PLANTA DE VALORES 251,01

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 639,39
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 610,04
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 670,16

Precisão: Grau III

Moda:

VALOR UNITÁRIO = 509,01406 * ÁREA TOTAL ^ -0,077101237 * e ^ (0,0033353471 * PLANTA DE VALORES)

Lote encravado e próximo à sala séptica - 55% do valor

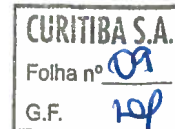
$$\begin{aligned} \text{mín} &= 610,04 \times 2699,40 \times 0,55 = 905.408,09 = 335,52 \\ \text{med} &= 639,39 \times \quad \quad \quad \times \quad \quad = 949.283,15 = 351,66 \\ \text{máx} &= 670,16 \times \quad \quad \quad \times \quad \quad = 994.966,45 = 368,59 \end{aligned}$$



CURITIBA



CURITIBA S.A.



Data de referência:

04/03/2022 08:59:01

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 68
- Número de dados considerados: 45

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,920207
- Coeficiente de determinação: 0,846781
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,839484
- Fisher-Snedecor: 116,06
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,822863

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% 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	$\ln(x)$	-6,17	0,01	-4,70 %
• PLANTA DE VALORES	x	11,75	0,01	14,20 %
• VALOR UNITÁRIO	$\ln(y)$			

Moda:

VALOR UNITÁRIO = $509,01406 * \text{ÁREA TOTAL}^{-0,077101237} * e^{(0,0033353471 * \text{PLANTA DE VALORES})}$



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MODELO: MODELO CIC

Data: 04/03/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 68
Utilizados : 45
Outlier : 1

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 42

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

COEFICIENTES

Correlação : 0,92021
Determinação : 0,84678
Ajustado : 0,83948

VARIAÇÃO

Total : 5,99252
Residual : 0,91817
Desvio Padrão : 0,14786

F-SNEDECOR

F-Calculado : 116,05828
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,41072
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 509,014064 * X_1^{-0,077101} * 2,718^{(0,003335 * X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 1021,06
Variação Total : 6165851,74
Variância : 137018,93
Desvio Padrão : 370,16

MODELO

Coefic. Aderência : 0,82286
Variação Residual : 1092200,34
Variância : 26004,77
Desvio Padrão : 161,26

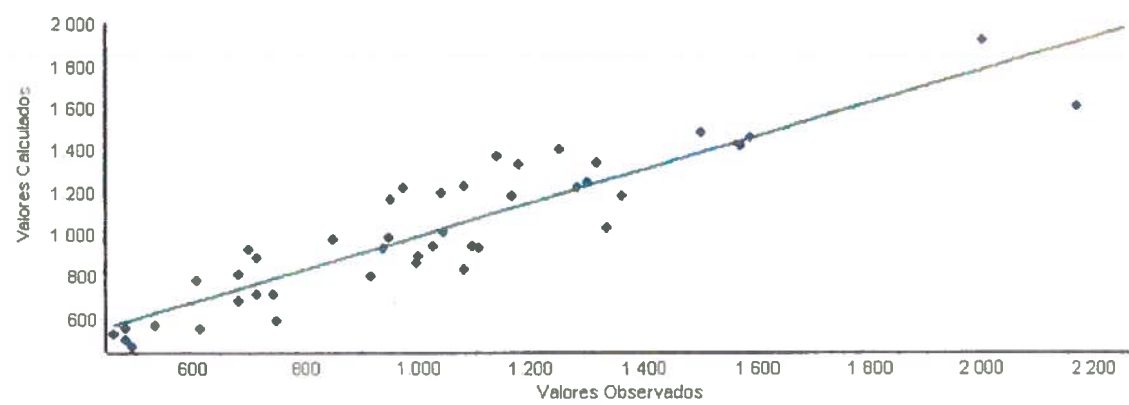


CURITIBA

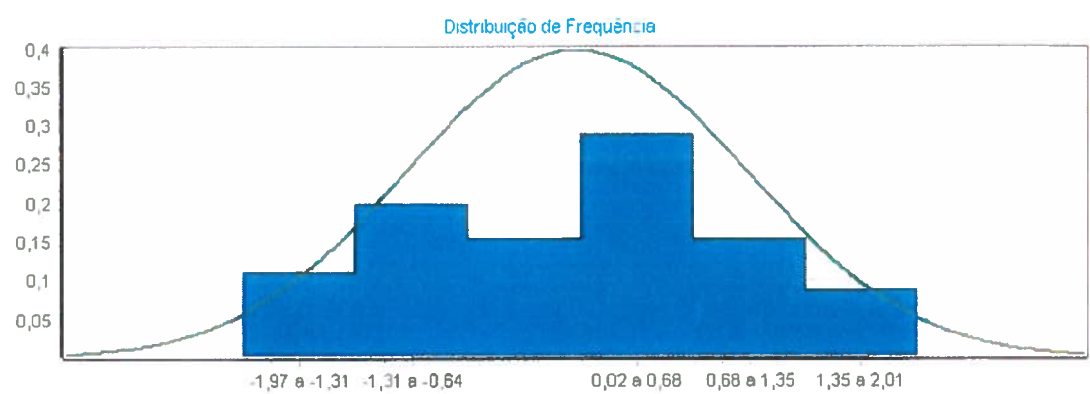


CURITIBA S.A.

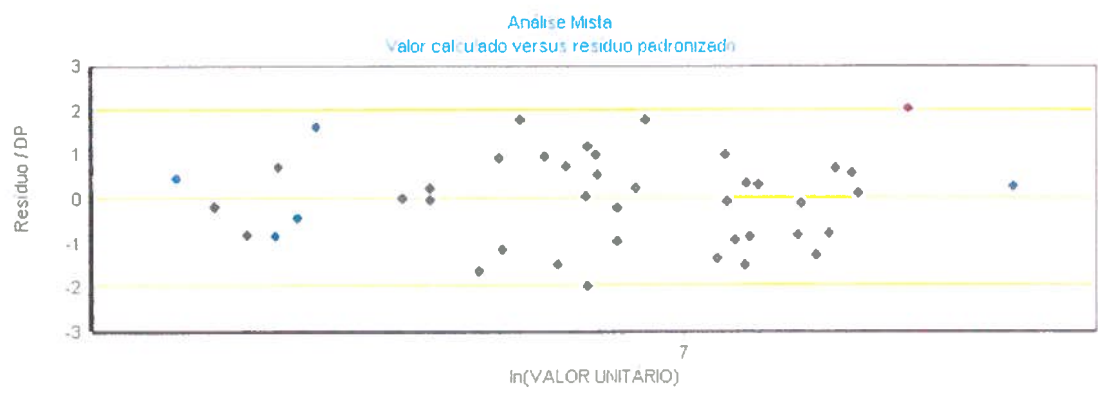
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





CURITIBA

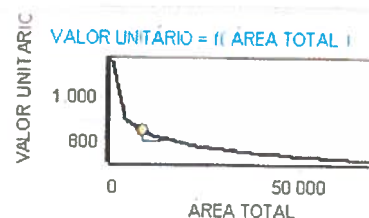


CURITIBA S.A.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

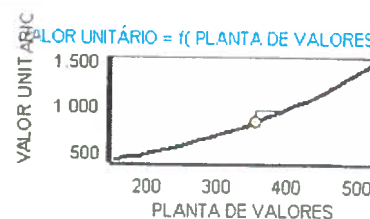
X₁ ÁREA TOTAL

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 150,00 a 73412,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,70 % na estimativa



X₂ PLANTA DE VALORES

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 151,71 a 548,92
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 14,20 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 463,51 a 2165,98

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83948)
X ₁ ÁREA TOTAL	ln(x)	-6,16524	0,01	0,70133
X ₂ PLANTA DE VALORES	x	11,75376	0,01	0,32751



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

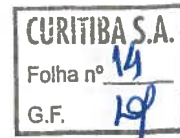
Variável	Forma Linear	ÁREA TOTAL	PLANTA DE VALORES	VALOR UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		51	69
X ₂	x	-27		88
Y	ln(y)	-59	84	



CURITIBA



CURITIBA S.A.



No	Endereço	Fonte	ÁREA TOTAL	PLANTA DE VALORES	VALOR UNITÁRIO
1	RUA JOSÉ ANTUNES FERREIRA		3304,00	340,65	998,79
*2	RUA DOMINGOS RIBEIRO BATISTA		1150,00	340,65	586,09
*3	RUA BRASÍLIO ANSAY		834,00	340,65	476,02
*4	RUA BRASÍLIO ANSAY		1100,00	340,65	454,55
*5	RUA BRASÍLIO ANSAY		1066,00	340,65	496,25
6	RUA DOMINGOS RIBEIRO BATISTA		1291,00	340,65	697,13
*7	RUA ORIBES CORRÊA		600,00	284,11	1200,00
8	RUA MAURICIO MIGUEL NASSER ABRÃO		450,00	340,65	1044,44
9	RUA JORNALISTA REINALDO DACHEUX PEREIRA		450,00	340,65	1044,44
10	RUA JOSÉ MARCELINO DA SILVA JÚNIOR		360,00	340,65	1333,33
11	RUA PROF. WENCESLAU MUNIZ		360,00	311,69	1108,33
12	RUA JOÃO AMARAL DE ALMEIDA		4165,00	333,76	1080,43
13	RUA JOÃO BETTEGA		19625,00	388,92	713,38
*14	RUA JOÃO BETTEGA		14000,00	404,10	2270,07
15	RUA JOÃO BETTEGA		31781,00	404,10	1000,00
*16	ROD. BR-116		23760,00	426,16	5050,51
*17	RUA GOUBER PINTO DIONÍSIO		21813,00	313,07	5501,31
*18	RUA HASDRUBAL BELLEGARD		3152,00	340,65	544,10
*19	RUA HASDRUBAL BELLEGARD		23052,35	340,65	520,55
20	RUA PAUL GARFUNKEL		17247,26	346,17	608,79
21	RUA PAUL GARFUNKEL		11455,30	346,17	916,61
*22	RUA CYRO CORREIA PEREIRA		19047,00	314,45	393,76
23	RUA WIEGANDO OLSEN		43984,00	328,24	682,07
24	RUA MARTHA GEMBAROSKI TULESKI		2560,00	277,21	742,19
25	EST. CURITIBA - ARAUCÁRIA - RFFSA		73412,00	296,52	749,20
26	RUA PAUL GARFUNKEL		20004,75	361,34	681,34
27	RUA MARIO DYBAS		60197,50	239,97	483,48
28	RUA MARIA LUCIA LOCHER DE ATHAYDE		200,32	313,07	948,48
*29	RUA ANTONIO GEROSLAU FERREIRA		10941,00	339,28	180,06
*30	AV. JUSCELINO K. DE OLIVEIRA		330,00	326,86	1818,18
31	RUA DEP. CUNHA BUENO		152,00	372,38	1282,89
*32	RUA DAS GOIABEIRAS		150,00	339,28	1866,67
33	RUA JORNALISTA JOSÉ CURY		200,00	377,89	975,00



CURITIBA

CURITIBA S.A.
Folha nº 15
G.F. 19

CURITIBA S.A.

34	RUA MUNICÍPIO DE COLORADO	300,00	377,89	1166,67
35	RUA DOUGLAS VICTOR NOVITZKI	150,00	377,89	1300,00
36	RUA FRANCISCO SZYDLOWSKI	254,62	377,89	1040,77
*37	RUA FREI LIVIO PANIZZA	658,00	390,31	1808,51
38	RUA ÂNGELO ROSSA	630,00	390,31	952,38
*39	RUA JOÃO TOKARSKI	12831,00	408,24	257,19
40	RUA RODOLFO BOEIRA DA FONSECA	157,65	426,16	1585,79
41	RUA MADRE CARMELA DE JESUS	157,88	408,24	1140,11
42	RUA CASEMIRO MITCZUK	280,00	412,37	1178,57
43	RUA EDUARDO SPRADA	4805,00	453,75	1082,21
*44	AV. JUSCELINO K. DE OLIVEIRA	12087,00	380,65	1671,22
45	RUA EDUARDO SPRADA	4386,00	532,36	2165,98
*46	RUA CASEMIRO AUGUSTO RODACKI	982,40	444,09	610,75
*47	RUA PROF. JOÃO FALARZ	1234,80	631,67	2753,48
48	RUA ROGÉRIO PEREIRA DE CAMARGO	1025,00	457,88	1248,78
*49	RUA PE. ESTANISLAU PIASECKI	408,00	457,88	980,39
50	RUA EDUARDO SPRADA	901,00	548,92	1997,78
51	RUA ANGELO PIOTTO	527,00	457,88	1499,05
52	RUA ANGELO PIOTTO	893,00	457,88	1567,75
53	RUA LAURO GREIN	309,00	377,89	1359,22
54	RUA MARIA HELENA BRANDÃO	480,00	317,21	937,50
55	RUA EDUARDO SPRADA	3025,00	151,71	495,87
56	RUA ENG. SADY SOUZA	4208,00	211,01	613,12
57	RUA BENEDITO CAROLLO	2786,00	211,01	534,82
58	RUA MARIO DYBAS	11866,00	219,28	463,51
59	RUA ALBO BRUNETTI	17029,00	415,13	848,55
*60	RUA JOSÉ LACERDA JÚNIOR	1778,00	313,07	534,31
61	RUA JOÃO KALINOWSKI	19625,00	324,11	713,38
62	AV. DAS INDÚSTRIAS	1050,00	340,65	1095,24
63	RUA MAURÍCIO MIGUEL NASSER ABRÃO	450,00	340,65	1044,44
*64	RUA BRÁSILIO ANSAY	835,00	340,65	475,45
*65	RUA LODOVICO KAMINSKI	102404,00	129,64	221,18
66	RUA MARIO DYBAS	6500,00	219,28	483,48
67	RUA ADARI FERNANDO VISINONI	1025,00	444,09	1317,07
68	RUA DO SEMEADOR	5852,00	380,50	1025,29