

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 2022

Proprietário: Companhia de Desenvolvimento de Curitiba – Curitiba S.A.

Indicação Fiscal: 89.100.039.000

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Alvares de Azevedo

Zoneamento: SEHIS

Quadricula: P 04

Bairro: CIC

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Tipo: Matrícula

Número: 145.734- 8ª C

Protocolo de regularização fundiária:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

Área total: 272,83 m²

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

() Declive () Acentuado () Suave

() Aclive () Acentuado () Suave

() Plano () Acidentado

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

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

Ocupação: () desocupado () ocupado pelo proprietário

() locado/ arrendado () cedido/ comodato

() invadido () ocupado pelo interessado

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: 30

Modelo linear para estimativa de valor:

$$\text{Valor unitário} = 1726,1851 * e^{(-191,89818 * 1 / \text{PLANTA DE VALORES}) * e^{(-5,2323391 e-06 * \text{ÁREA TOTAL})}}$$

Valor de mercado médio (R\$): 264.642,37
(R\$/m²): 969,99

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES (pressupostos, ressalvas e

Obteve-se os seguintes valores para a terra nua:

- mínimo: R\$ 249.213,84 – R\$ 913,44/m²
- médio: R\$ 264.642,37 – R\$ 969,99/m²
- máximo: R\$ 281.025,81 – R\$ 1.030,04/m²

ANEXOS:

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

Curitiba, 22 de março de 2022.



DANIELLI T. CIURZYNSKI

Eng. Civil – CREA 62.970/D - Pr



CURITIBA



CURITIBA S.A.

flores
dave

Data de referência:

21/03/2022 15:22:14

Informações complementares:

Identificador: 01-003764/2020

Endereço: Rua Alvares de Azevedo

Complemento: IF 89.100.039.000

Município: Curitiba UF: PR

Dados do imóvel avaliado:

- PLANTA DE VALORES 333,76
- ÁREA TOTAL 272,83

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 969,99
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 913,44
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 1.030,04

Precisão: Grau III

Moda:

VALOR UNITÁRIO = $1726,1851 * e^{(-191,89818 * 1/PLANTA DE VALORES)} * e^{(-5,2323391e-06 * ÁREA TOTAL)}$

$$m(n) = 913,44 = 249.213,84$$

$$med = 969,99 = 264.642,34$$

$$max = 1030,04 = 281.025,81$$



CURITIBA



CURITIBA S.A.

Log
Davi

Data de referência:

21/03/2022 15:25:22

Informações complementares:

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 37
- Número de dados considerados: 30

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,849396
- Coeficiente de determinação: 0,721474
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,700842
- Fisher-Snedecor: 34,97
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,569906

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% 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
• PLANTA DE VALORES	1/x	-6,30	0,01	5,66 %
• ÁREA TOTAL	x	-2,43	2,20	-5,21 %
• VALOR UNITÁRIO	ln(y)			

Moda:

VALOR UNITÁRIO = $1726,1851 * e^{(-191,89818 * 1/PLANTA DE VALORES)} * e^{(-5,2323391e-06 * ÁREA TOTAL)}$



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MODELO: MODELO CIC

Data: 21/03/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 37
Utilizados : 30
Outlier : 1

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 27

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

COEFICIENTES

Correlação : 0,84940
Determinação : 0,72147
Ajustado : 0,70084

VARIAÇÃO

Total : 4,92861
Residual : 1,37275
Desvio Padrão : 0,22548

F-SNEDECOR

F-Calculado : 34,96943
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,55469
Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1726,185077 * 2,718^{(-191,898177 * 1/X_1)} * 2,718^{(-0,000005 * X_2)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 953,88
Variação Total : 3036456,88
Variância : 101215,23
Desvio Padrão : 318,14

MODELO

Coefic. Aderência : 0,56991
Variação Residual : 1305961,08
Variância : 48368,93
Desvio Padrão : 219,93

Jess
Davi

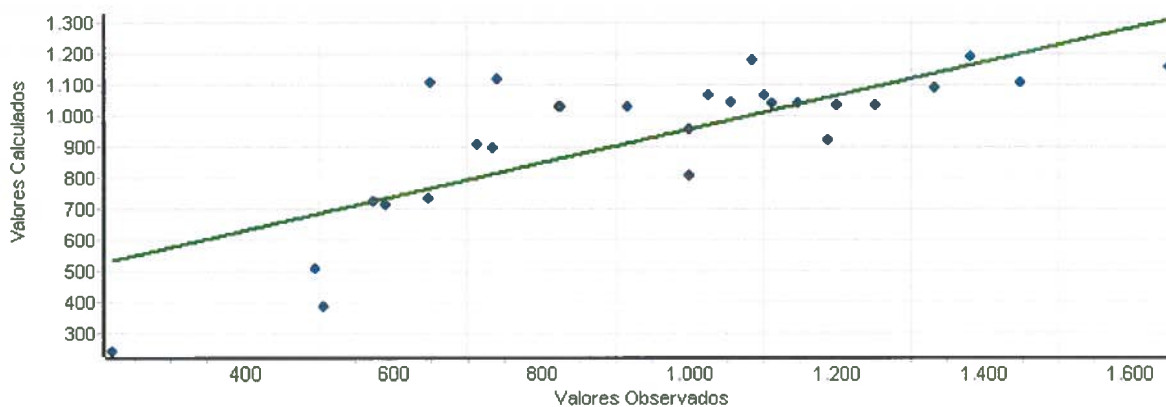


CURITIBA

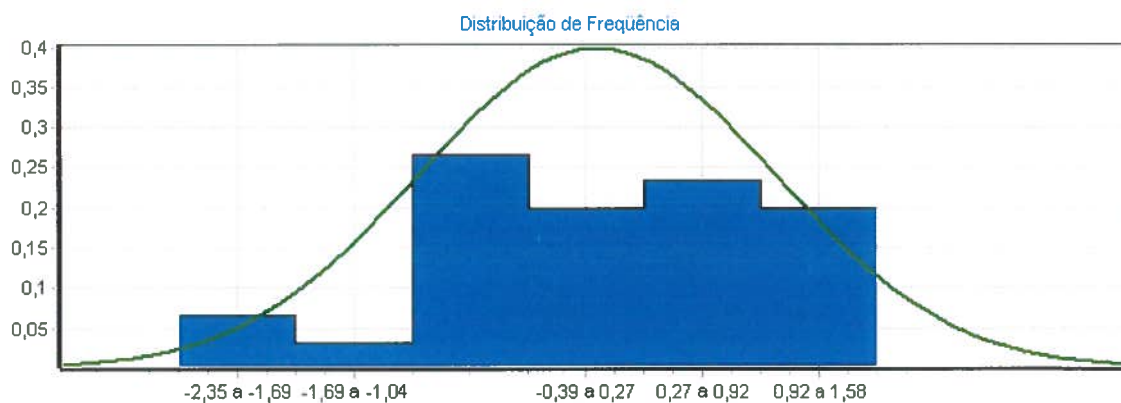


CURITIBA S.A.

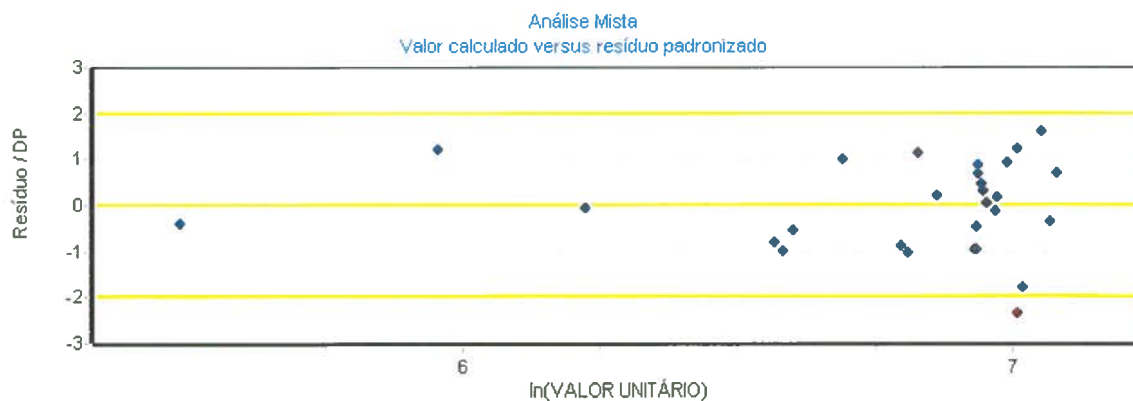
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





CURITIBA

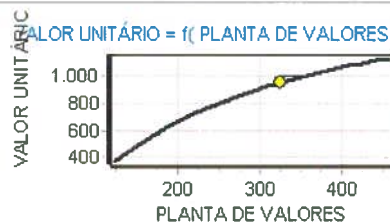


CURITIBA S.A.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

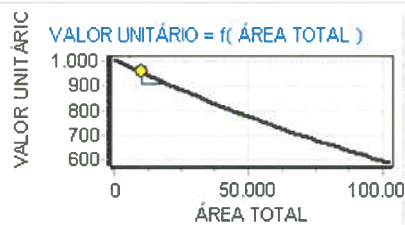
X₁ PLANTA DE VALORES

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 124,13 a 457,89
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,66 % na estimativa



X₂ ÁREA TOTAL

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 138,94 a 102404,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -5,21 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 221,18 a 1650,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,70084)
X ₁ PLANTA DE VALORES	1/x	-6,30183	0,01	0,28722
X ₂ ÁREA TOTAL	x	-2,43002	2,20	0,64844



CURITIBA



CURITIBA S.A.

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	PLANTA DE VALORES	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO
X_1	$1/x$		9	77
X_2	x	41		42
Y	$\ln(y)$	-81	-56	



CURITIBA



CURITIBA S.A.

JL 14
Dami

No	Endereço	Fonte	PLANTA DE VALORES	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO
1	RUA JORNALISTA REINALDO DACHEUX PEREIRA		284,11	450,00	1188,89
2	RUA DOMINGOS RIBEIRO BATISTA		340,66	1150,00	826,09
3	RUA JOÃO KALINOWSKI		324,11	19625,23	713,37
4	RUA MARIO DYBAS		219,29	11866,90	589,88
5	RUA DURVAL LEOPOLDO LANDAL		372,38	3644,00	1100,00
6	RUA VICTORIA DUDEK		340,66	600,00	1200,00
7	RUA MAJOR VICTOR FEIJÓ		344,80	780,00	1146,15
*8	RUA BRÁSÍLIO ANSAY		340,66	1066,00	492,50
9	RUA MAURÍCIO MIGUEL NASSER ABRÃO		340,66	600,00	1250,00
10	RUA ANTONIO FERREIRA DO NASCIMENTO FILHO		394,45	138,94	740,61
11	RUA FREI EGÍDIO CARLOTTO		390,31	906,00	651,21
12	RUA PAUL GARFUNKEL		304,80	15000,00	733,33
13	RUA ROGÉRIO PEREIRA CAMARGO		457,89	1006,00	1381,71
14	RUA DOMINGOS RIBEIRO BATISTA		340,66	1090,00	917,43
*15	RUA BRÁSÍLIO ANSAY		340,66	834,00	551,56
16	RUA BENEDITO CAROLLO		211,02	2786,00	574,30
17	RUA BRAZÍLIO DE ARAÚJO		375,14	450,00	1333,33
*18	RUA ANTÔNIO GEROSLAU FERREIRA		326,86	10941,00	180,06
19	RUA MARIA TERÊNCIO DE CRISTO		426,17	200,00	1650,00
20	RUA BRÁSÍLIO ANSAY		340,66	1700,00	823,53
21	AV. DAS INDÚSTRIAS		340,66	600,00	1200,00
22	RUA ENGº EDUARDO AFONSO NADOLNY		344,80	180,00	1111,11
*23	RUA ÂNGELO PIOTTO		457,89	560,00	2053,57
24	RUA PASTOR NIVALDO RAMOS		348,94	360,00	1055,56
25	ESTRADA COLÔNIA AUGUSTA		124,13	848,00	507,08
*26	RUA JOÃO TOKARSKI		408,24	12831,00	257,19
27	RUA FRANCISCO GORSKI		444,10	720,00	1083,33
28	RUA EDUARDO SPRADA		151,71	3025,00	495,87
29	RUA LODOVICO KAMINSKI		129,64	102404,00	221,18
30	RUA ÂNGELO ROSSA		390,31	794,00	1448,36
31	RUA JOÃO BETTEGA		404,10	31781,00	1000,00



CURITIBA



CURITIBA S.A.

fls 15
Davi

*32	RUA AMADEU PIOTTO	439,96	29076,00	309,53
33	RUA DO SEMEADOR	380,66	5853,00	1025,29
34	RUA WIEGANDO OLSEN	328,25	43984,00	1000,36
35	RUA OSWALDO FERREIRA DOS SANTOS	219,29	5400,84	648,05
36	RUA WIEGANDO OLSEN	328,25	43984,00	1000,36
*37	RUA EDMUNDO ECKSTEIN	113,09	5400,00	142,04

R. JOÃO ALEXANDRE KOPP

R. ALVARES DE AZEVEDO

R. ALFREDO PUJOL

AV. JUSCELINO KUBITSCHKE DE OLIVEIRA

AV. JUSCELINO KUBITSCHKE DE OLIVEIRA

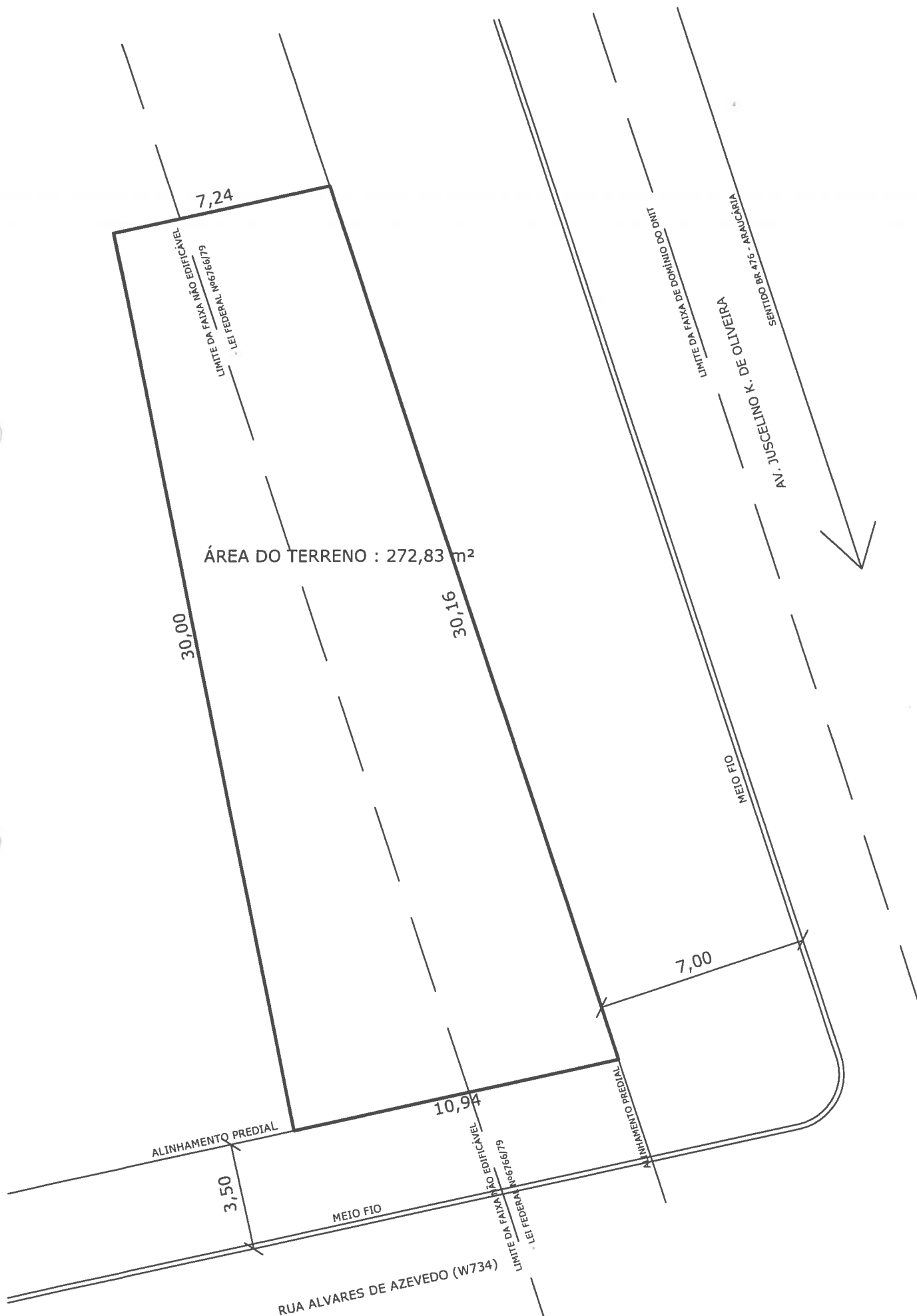
89100039

R. MARQUÊS DE BARBACENA

R. ALVARES DE AZEVEDO

R. JOSÉ SEBASTIÃO BALTAZAR

Post
Davi









Source: Esri, Mapbox, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS,
USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  OFICIAL
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:564



REFERÊNCIA ESPACIAL

DATUM: SIRGAS 2000

PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 21/03/2022 - 13:52:19
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br



Y18
Davi



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 78.0.0007.0544.00-3

Indicação Fiscal: 89.100.039

Bairro: **CIDADE INDUSTRIAL**

Quadricula: **P-04**

Bairro de Abrangência :

Rua da Cidadania: **Cidade Industrial de Curitiba**

Situação: **Ativo**

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Zoneamento

1 - Zoneamento: SEHIS.SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Sistema Viário: NORMAL

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1 - Denominação: R. ALVARES DE AZEVEDO

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: W734

Tipo: Principal

Nº Predial: 588

Testada (m): 10,94

Dados de Projeto de Rua (UUS-3.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Classificação dos Usos

Usos Permitidos

- HABITACIONAL

Habitação Coletiva

Habitação Institucional

Habitação Unifamiliar

Habitação Unifamiliar em série

- COMERCIAL

Comércio e Serviço de Bairro

Comércio e Serviço Setorial

Comércio e Serviço Vicinal

Comunitário 1

Comunitário 2 - Culto Religioso

Parâmetros de Subdivisão ou Unificação

Lote Padrão Mínimo		
Testada (m)		Área m²
Meio de quadra	Esquina	
6,00	*****	180,00



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 78.0.0007.0544.00-3

Indicação Fiscal: 89.100.039

Lote Padrão Mínimo		
Testada (m)		Área m ²
Meio de quadra	Esquina	

Parâmetros de Construção

Coeficiente de Aproveitamento

1

Taxa de Ocupação

60% para Habitação unifamiliar e Habitação Unifamiliar em série

Taxa de Ocupação

50% para demais usos

Taxa de Permeabilidade

Atender regulamentação específica

Taxa de Permeabilidade

Facultado para habitações Unifamiliares e habitação unifamiliar em série

Taxa de Permeabilidade

25% para os demais usos

Altura Máxima

Atendido limite da ANATEL e AERONÁUTICA.

Altura Máxima

2 pavimentos para Usos não Habitacionais

Altura Máxima

3 pavimentos para usos habitacionais

Recuo Frontal

3,00 m

Afastamento das Divisas

2,50 m para habitação institucional

2,00 m para habitação coletiva

Estacionamento

Atender legislação específica

Recreação

Atender legislação específica

Observações para Construção

- Cone da Aeronáutica: 1.061,00 m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: Altura máxima de 10,00 m.

Informações Complementares



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 78.0.0007.0544.00-3

Indicação Fiscal: 89.100.039

Código	Data Alerta	Observações
9	26/06/2018 16:09	Processo 01-129273/2015 construção de comércio, decisão Negado Processo 01-077005/2017 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-077005/2017 liberação de consulta amarela, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido
54	20/01/2012 14:40	consultar DNIT quanto a exigência de faixa de domínio e faixa não edificável.

Bloqueios

Código	Bloqueio	Data Bloqueio
97		13/02/2012

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos

Sublote	Situação de Foro
0000	Não Foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Cód. Planta/Croqui	Nome da Planta	Nº Quadra	Nº Lote	Situação do Lote
A.01077-	JARDIM SÃO RAFAEL	01	10-B	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
Não Informado		Não	0,00 m	Não

Características: 3

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Bacias(s) Hidrográfica(s)

** Não informada **

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças



RELATÓRIO GERAL DO LOTE

Inscrição Imobiliária: 78.0.0007.0544.00-3

Indicação Fiscal: 89.100.039

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: 0 - Normal Área Terreno: 272,83 m² Área Total Construída: 0,00 m² Total Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote 0

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Pauta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W0734	A	ANTI-PO	NAO EXISTE	SIM	SIM

Proprietários

Sublote Proprietário

0000 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A

Princ. Registro de Imóveis

CIRC: 08 MATRIC: 145734 REG: 000 LIVRO: PROCESS: 01-043786/2018 GUIA ITBI:

Endereços

Endereço de Localização

Sublote Código Logradouro
0000 W.734. R. ALVARES DE AZEVEDO nº 000588

Histórico do Lote

Lotes Anteriores

Inscrição Imobiliária	Indicação Fiscal	Sublote	Data de Cancelamento
	69.008.037		
	69.008.038		
78.0.0007.0546.00-9	89.100.010	0000	13/02/2012

Observações Gerais

Sublote:

Isento conf Lei 4369/72.

Responsável pela Emissão

81601

[CDC] - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Data

21/03/2022

1023
Dau

REGISTRO DE IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR

C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA

145.734/ 01F

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 145.734

IMÓVEL: Lote de terreno nº 10-B (dez-"bê"), subdivisão do Lote nº 10 (dez), da Quadra nº 01 (um), da Planta JARDIM SÃO RAFAEL, situado na Colônia Augusta, Cidade Industrial de Curitiba, nesta Cidade de Curitiba, localizado no lado par do logradouro, medindo 10,94 metros de frente para a Rua Álvares de Azevedo; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 30,16 metros e confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 89.100.040.000; pelo lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 89.100.009.000 e na linha de fundos, onde mede 7,24 metros, confronta com o Lote de Indicação Fiscal nº 89.100.001.000; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 272,83 metros quadrados, sem benfeitorias. Indicação Fiscal: Setor 89, Quadra 100, Lote 039.000.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A., sociedade de economia mista municipal, com sede à Rua Barão do Rio Branco, 45 - Centro, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.493.899/0001-93.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 1 (um) da Matrícula nº 5.138, deste Ofício.

RESSALVA: As medidas e confrontações do imóvel, foram indicadas sob inteira responsabilidade das partes, conforme autoriza o item 16.2.7.1, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, aprovado pelo Provimento nº 60/2005. Apresentada ART do CREA-PR nº 20101292890, quitada. (Protocolo nº 388.624, de 13/10/2010. Custas: 30 VRC = R\$-3,15). Dou fe: Curitiba, 05 de novembro de 2010. (a) *[Assinatura]* OFICIAL DO REGISTRO.

EA

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PR
Certifico que a presente é cópia fiel da
matrícula nº 145.734
do Reg. Geral Dou fe
Curitiba, 05 de novembro de 2010
Oficial



MATRÍCULA Nº
145.734