

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1- IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE:		SICOOB-CREDICAPITAL	
Nº DO LAUDO:	05/2025	DATA DA VISTORIA:	15/05/2025
PROPRIETÁRIO: EVANDRO BITENCOURT GUEDES E ESPOSA			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA SERGIO DJALMA DE HOLLANDA, Nº 1824 - QUADRA Nº 02 - LOTE Nº 13 BAIRRO NEVA-CASCADEL - PR			
MATRÍCULA DO IMÓVEL: 20.034 - 2º OFÍCIO RGI CASCAVEL - PR			
OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: VALOR DE MERCADO DE VENDA E VENDA FORÇADA			

O imóvel possui condições de habitabilidade?

Sim Não (Justificar)

Há impedimentos socioambientais relacionados ao imóvel avaliado?

Sim (Justificar) Não

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização		
<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Rural	
Infraestrutura Urbana - Existente ou Inexistente		
Abastecimento de Água?	Rede de Esgoto/Tratamento?	Rede de Águas Pluviais?
Existente	Existente	Existente
Rede de Energia Elétrica?	Iluminação Pública?	Meio fio e sarjetas?
Existente	Existente	Existente
Pavimentação da rua?		
Existente		

3 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Configuração do Terreno		
TESTADA:	15,00 m	POSIÇÃO: Meio de quadra
Área terreno - m ²		Formato
457,95		Retangular
Coordenadas Geográficas		
24° 58' 1.69" S ; 53° 28' 0.52" O		

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo de imóvel	Piscina	Tipo de implantação
Sobrado	Sim	Colada nas divisas
Uso do imóvel	Vagas de garagem	Dormitórios
Residencial	2	3
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Suíte
Normal	Muito bom	2

ÁREAS CONSTRUÇÃO (m ²)				
Área Real Averbada			Área não Averbada	Área Total do Imóvel
Privativa	Comum	Total		
354,72 m ²	- m ²	354,72 m ²	8,81 m ²	363,53 m ²

CONSTRUÇÃO						
Esquadrias	Beiral	Cobertura	Muro	Gradil	Paredes	Calçada
Madeira	Laje	Fibrocimento	Alvenaria	Ferro	Alvenaria	Cerâmica

5-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES

Térreo: garagem, área de serviço, cozinha, copa, lavabo, sala estar, sala tv, piscina, churrasqueira, lazer.

Superior: escritório, suíte master com closet e banheiro, suíte simples, dormitório e banheiro.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
O imóvel apresenta riscos que afetam a estabilidade e solidez do imóvel?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não

8 - OBSERVAÇÕES :

1) Vistoria em 15/02/2025 às 8:20h;
2) O imóvel encontra-se ocupado por locatários;
3) Devido as amostras tratadas serem ofertadas no mercado local aplicamos um regateio de 5% sobre o valor médio de projeção;
4) O regateio baseou-se na observação do mercado imobiliário de mesma tipologia do avaliando;
5) Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
6) O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho;
7) O valor de mercado da presente avaliação está considerando o imóvel livre de quaisquer ônus e despesas;
8) Este laudo de avaliação foi confeccionado com base a todas as exigências e critérios sugeridos e descritos na NBR 14.653-2 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos.

7- AVALIAÇÃO (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado):

Valor do imóvel (terreno+benfeitorias)	
Área do imóvel: 363,53 m ²	Valor adotado:
Intervalo valores admissíveis	Valor de mercado:
Valor mínimo: R\$ 1.974.338,58	R\$ 2.145.000,00
Valor máximo: R\$ 2.539.809,11	VU: 5.900,48 R\$/m ²
	Valor liquidação forçada:
	R\$ 2.037.750,00

VALOR DA AVALIAÇÃO :	(pode ser arredondado em até 1%)
Numérico:	R\$ 2.145.000,00
Por extenso:	DOIS MILHÕES CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS.

Grau de Fundamentação _NBR 14.653/2:	Grau de Precisão _NBR 14.653/2:
Grau II	Grau III

Absorção pelo mercado :
<input type="checkbox"/> Rápida (0 a 6 meses) <input type="checkbox"/> Normal (7 a 12 meses) <input checked="" type="checkbox"/> Lenta (acima de 20 meses)

9- ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL :

Nome:	ENG ^a CIVIL KAMILA ADRIANA CANAN SANTOS	
CAU/CREA nº:	67.266/D	Telefone: 45 99961-2174
Empresa:	KACS ENGENHARIA LTDA_CNPJ 39.444.660/0001-05	
Assinatura ou Assinatura de forma digital:		

ANEXOS

MATRÍCULA
20.034/

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
LOTE URBANO nº 13 - da QUADRA nº 02 - "LOT. JARDIM PIO XII" - com
area de 457,95m² - sem benfeitorias -situado n/ cidade e comarca.

FICHA Nº
01/



COMARCA DE CASCAVEL PR 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

-MATRÍCULA nº 20.034 :-

Lote urbano nº 13 - da Quadra nº 02 - do Loteamento denominado "JARDIM PIO XII" com área - de 457,95m² - sem benfeitorias -situado n/ cidade e comarca. -Com as seguintes divisas e - confrontações :- NORTE- medindo 15,00ms , confronta com a Rua nº 01 ; SUL :-medindo 15,00ms confronta com parte do Lote nº 10 ; LESTE :-medindo 30,43ms , confronta com partes dos Lo - tes nos 11 e 12 ; e OESTE :- medindo 30,53ms , confronta com parte do Lote nº 14.Todos da - mesma Quadra e Loteamento .-PROPRIETARIA :- a firma - IMOBILIARIA DALL'OGGIO LTDA ., pessoa jurídica , de direito privado , com sede em Medianeira-PR , inscrita no CGC/MF= 77 418 424/ 0001-03 .- Imóvel havido em maior porção por força da Matrícula nº 2.994 do livro 02 d/CRI. O Referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 20/AGOSTO/1.987 .- OFICIAL.-

R-1-M-20.034-P-48.625 :-

C.V.- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as Fls 132-Livro - nº 25-N , das Notas do 3º Tabelionato d/ cidade, em data de 20/07/1.987 , a proprietária/- supra qualificada , n/ ato representada na forma expressa na aludida Escritura , vende o - imóvel objeto da presente matrícula , ao SR. CASEMIRO VANZIN , brasileiro , casado com Mar - lene Poletto Vanzin , pelo regime de comunhão de bens , comerciante , portador da CI nº 750. 374-PR e inscrito no CPF/MF= 060 047 339/20 .Residente n/ cidade.- Pelo preço de Cz\$ 6.000, 00 -(Seis Mil cruzados) arbitrado pelo Fisco Estadual em Cz\$ 50.000,00 .-Imposto de Trans - missão pago pela GR 4 TUBI - no valor de Cz\$ 1.000,00 (Guia nº 2.398/87) .Certidão nº 2.990/ 87- da Prefeitura Municipal d/ cidade.- Distribuição = 4.162/87 .- Isento da apresentação - do C.N.D. do IAPAS .- Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES , expressas na Escritura , da qual uma có - pia fica arquivada n/ CRI .- Custas=1,200 VRC .- O Referido é verdade e dou fé.-Cascavel, 20 de Agosto de 1.987 .- OFICIAL.-

R-2-M-20.034-P:-61.598:-

(Cancelada pela AV-03)

C.C.C. e Aditivo nº 0351,051.0000213-5. VCTº:07.01.1.991.DEVEDOR: Vanzin Sport.Center Ltda, inscrita no CGC. nº 76:669.498/0001-41,neste ato representada na forma expressa na aludida cédula pelo Sr.Casemiro Vanzin, já qualificado,o qual comparece também como avalista.Credor: Banco Meridional do Brasil S/A, Agº d/Cidade.- VALOR: Cr\$3.500.000,00(tres milhões e quinhentos mil cruzeiros) Crédito deferido para financiamento de Capital de giro da Empresa(VER.R-9.193 Lº 03 d/CRI).-ENCARGOS FINANCEIROS:- Os juros serão devidos à taxa de 26,80% ao mes,os quais serão exigidos e calculados conforme se descreve na aludida cédula.-Em HIPOTECA CEDU-

MATRÍCULA

20.034

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

Vide Anverso ...

FICHA Nº

01Vº



COMARCA
DE
CASCAVEL
PR
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ (PF 004611569-20)

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

PUBLICA

CEDULAR de 1º GRAU, é oferecido ao credor o imóvel objeto da presente matrícula.- Outras condições:- as da cedula, da qual uma via fica arquivada n/CRI. Custas= 1.450.000 VRC+ Assoc. O-referido é verdade e dou fe.- Cascavel, 10 de Dezembro de 1.990. Oficial,-

AVº03-M-20.034-P-63.565:-

/EM 05/12/1.991/

CANC./HIPOTECA:- De acordo com a Autorização, firmada pelo BANCO CREDOR-BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., em Porto Alegre-RS, em data de 04-12/1991, revestida das formalidades legais, a qual fica arquivada n/ CRI.- Procedemos a presente Averbação para "CANCELAR" a Hipoteca de -/ 1º Graú, objeto do "R-2" supra e retro.- Ficando portanto o mencionado registro, sem mais nenhum efeito e eficácia jurídica.- Custas= 28.000 VRC.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.-CASCAVEL, 05 de DEZEMBRO de 1.991.- OFICIAL.-

R-4-M-20.034-P-64.447:-

/EM 31-03-1.992/

C.V.-De conformidade com a Escritura Pública de COMPRA e VENDA, lavrada as Fls 171-do livro - nº 359-das Notas do 1º Tabelionato d/ cidade, em data de 19/12/1.991, o proprietário= SR. CASEMIRO VANZIN, retro qualificado e s/ esposa - SRA MARLENE POLETTO VANZIN, do lar, portadora da CI=1.335.972-1-PR, vendem o imóvel objeto da presente matrícula, ao SR. NATANAEL WACHHOLZ, brasileiro, casado c/ LILIANE SMARZARO WACHHOLZ, pelo regime de Comunhão Universal de bens, pastor, portador da CI.nº 12.891.154-SP, e inscrito no CPF/MF= 180 753 559/20. Pelo preço de Cr\$ 2.500.000,00 (Dois Milhões e quinhentos mil cruzeiros).- Imposto de Transmissão pago pela ITBI- no valor de Cr\$ 50.000,00 (Guia nº 4.256/91). Certidão nº 6.732/91- da Prefeitura Mun. d/ cidade.- Distribuição = 1.501/92.- Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES, expressas na Escritura, da qual uma cópia fica arquivada n/ CRI.-Custas= 350,000 VRC.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.- CASCAVEL, 31/MARÇO/1.992.- OFICIAL.-

R5-M-20.034-P-66.058;-/

/EM 25/11/1.992.-/

C.V.-/De conformidade com a Escritura Pública de C.V., lavrada à fls. 032 do Livro 380, das Notas do 1º Tabelionato d/Cidade, em data de 03/11/92., os proprietários=NATANAEL WACHHOLZ e s/ mulher LILIANE SMARZARO WACHHOLZ, ele, supra qualificado ela, do lar, inscrita no CPF. como dependente do marido, venderam a Srª. JULIETA IACHINSKI MARIANNI, auxiliar administrativo, casada com ELI MARIANNI, pelo regime de comunhão universal de bens, portadora da Ced.Id.RG.nº1.090. = 669-Pr., inscrita no CPF. sob nº 282.417.549-49., residente e domiciliada /SEGUE FICHA Nº 02.-/=

MATRÍCULA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

FICHA Nº

20.034:-

VIDE O ANVERSO DA FICHA Nº 01.-

02.-

COMARCA
DE
CASCAVEL
PR
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

Oficial: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ (PF 094.451.969-53)

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

n/Cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço total de Cr\$-20.000.000,00-(Vinte Milhões de cruzeiros)-Imposto de Transmissão no valor de Cr\$-400.000,00-recolhido, conforme = Guia nº 11731/91-Cert.Neg. nº 7580/92-exp.pela Pref.Municipal d/Cidade-Distribuição nº6418 == Custas =1,620,000-VRC.-CONDIÇÕES:-As expressas na Escritura, da qual uma cópia fica arquivada n/C.R.I.-O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 25 de Novembro de 1.992.-
Oficial.-

CONDIÇÕES:-/

/CANCELADO, CONF. AV 96/

CERTIFICADO, que de conformidade com a mesma escritura que originou o "R5" supra, o preço da compra e Venda foi de Cr\$-20.000.000,00-(Vinte milhões de cruzeiros), dos quais a importância de Cr\$-13.000.000,00-foram pagos no ato, pela compradora aos vendedores, e o restante, ou seja, Cr\$-7.000.000,00-ficou representado por um NOTA PROMISSÓRIA de igual valor, com vencimento para o dia 24/11/92., e qual fica vinculada a aludida Escritura, até a sua quitação.-Era o que tínhamos a Certificar.- O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 25 de Novembro de 1.992
Oficial.-

Av96-M-20.034-P-66.097:-/

/EM 01/12/1.992,-/

Q.N.P.V.-/De conformidade com a Nota Promissoria devidamente quitada e atendendo requerimento revestido das formalidades legais, arquivados n/C.R.I., procedemos a presente Averbação para == certificar que a N.P. vinculada a Escritura que originou o "R5 e Certidão supra", já foi devidamente quitada, ficando assim CANCELADO a Certidão supra.- Era o que tínhamos a Certificar.- Custas =100,000-VRC.-O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 01 de Dezembro de 1.992.-.-==
Oficial.-

R7-M-20.034-P-73.364:-/

/EM 23/08/1.996/=

COMPRA e VENDA:-/De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada a fls.182 das notas do diário do Livro 437, das notas do 1º Tabelionato d/Cidade, em data de 06/08/96, os proprietários=JULIETA IACHINSKI MARIANNI e seu esposo ELI MARIANNI, brasileiros, ela, já qualificada, ele, auxiliar técnico portador da Céd.Id.RG.nº1.779.928-Pr., inscrito no CPF.sob nº-241.436.699-00, VENDERAM ao Sr. NELSON TORRES DA COSTA, brasileiro, casado com SISSI SILVANA-MOREIRA DA COSTA, sob o regime de Comunhão Parcial de bens, comerciante, portador da Céd.Id.-RG.nº2.255.443-3-Pr., inscrito no CPF.sob nº335.693.399-04, residente e domiciliado n/Cidade, = o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-12.500,00-VIDE VERSO.-.-==

MATRÍCULA

20.034;-

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

VIDE O ANVERSO DA FICHA Nº 01.-

FICHA Nº

02/Vº.


COMARCA
DE
CASCAVEL
PR
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO


Oficial: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ (PF 094.451.969-53)

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL


RUBRICA

(Doze mil e quinhentos reais)-Imposto de Transmissão no valor de R\$-250,00-recolhidos conforme Guia nº 2325/96-Cert.Neg.nº3597/96-exp.pela Pref.Municipal d/Cidade.-CONDIÇÕES:-As expressas na escritura, da qual uma copia fica arquivada n/C.R.I.-Custas =4.312,00-VRC.-O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 23 de Agosto de 1.996.-  Oficial.-

RB-M-20.034-P-73.364;-/ /CANCELADO,CONF.AVºº/ /EM 23/08/1.996./=

PACTO COMISSÓRIO:-/De conformidade com a mesma escritura que originou o "R7" retro e supra, o preço da Compra e Venda, foi de R\$-12.500,00(Doze mil e quinhentos reais), para serem pagos = da seguinte forma:-R\$-1.510,00(Um mil, quinhentos e dez reais), no ato da assinatura da escritura, de cuja importância os Vendedores dão aos Compradores a mais ampla e irrevogável quitação; o restante, da seguinte forma:-R\$-5.440,00-(Cinco mil, quatrocentos e quarenta reais), para o dia 10/09/1.996; e R\$-5.550,00-(Cinco mil, quinhentos e cinquenta reais)para o dia 10 de Outubro de 1.996, ambas as parcelas, representadas por nota promissoria de igual valor e vencimento, ficando assim Instituído o PACTO COMISSÓRIO, nos termos do Artigo 1.163, do Código Civil Brasileiro e do Decreto nº 745/69.-OUTRAS CONDIÇÕES:-As expressas na Escritura, da qual uma copia fica arquivada n/C.R.I.-Custas =2.156,00VRC.-O referido é verdade e dou fé.-Cascavel, 23 de Agosto de 1.996.-  Oficial.-

Avºº-M-20.034-P-73.662;-/ /EM 17/10/1.996.-/=

QUITADAÇÃO N.P.VINCULADAS.-/Atendendo requerimento revestido das formalidades legais e de conformidade com as N.P.devidamente Quitadas, procedemos a presente Averbação, para Cancelar, como de fato CANCELADO fica o "RB" supra, ficando assim o imóvel objeto da presente matrícula, livre do ônus que até então pesava sobre o mesmo.-Custas =100,00-VRC.-O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 17 de Outubro de 1.996.-  Oficial.-

Av-10-M-20.034-P-81.449.- /EM 09-05-2.000.-

INCLUSÃO DE BENFEITORIAS:-/De conformidade com o artigo nº 167-II-nº 4, da Lei nº6.015/73 e suas alterações, Certificado de Conclusão de Obras nº 179-Protocolo nº 3879/98, exp.pela SE-PLAN, órgão vinculado a Prefeitura Municipal d/cidade; CND-nº022582000-14624001, expedida pelo INSS e atendendo requerimento revestido das formalidades legais, procedemos a presente, averbação para constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi edificada uma construção em alvenaria para fins residenciais, medindo 354,72 m2, cuja obra acha-se localizada em sua ficha nº 03

MATRÍCULA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

FICHA Nº

20.034

VIDE ANVERSO DA FICHA Nº 01....

03.-



COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ALVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

[Handwritten signature]

zada na Rua Sergio Djalma de Holanda nº 1824, e teve como Empresa Executora, Responsável pelo - Projeto Arquitetônico e Execução da Obra- Zenaide Narciso Basso-CREA-15891-D-PR. Valor da Obra- R\$50.000,00. FUNREJUS no valor de R\$100,00. Custas:=60,00VRC. O Referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 09 de MAIO de 2.000.- OFICIAL.-

R-11-M-20.034-P-81.573:-

Em-19-05-2.000.

C.V.- De conformidade com a Escritura Pública de COMPRA x VENDA, lavrada as Fls 002-Livro nº - 511- das Notas do 1º Notariado d/ cidade, em data de 11-05-2.000, os proprietários/Vendedores- SRS. NELSON TORRES DA COSTA, já qualificado e s/ esposa- SRS SILVANA MOREIRA DA COSTA, casa- dos pelo regime de Com. Parcial de bens, ela estudante, portadora da CI.nº 3.928.234-8-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF= 627.470.889-87 .Residentes e dom. na Rua Sérgio D. de Holanda, 1.824 -V. Neva-n/ cidade ., VENDEM o imóvel e benfeitorias, objetos da presente matricula , ao SR.ELIAS- TREVIZAN, brasileiro, casado com BLANCA DA PAZ JORGE TREVIZAN, pelo regime de Comunhão Univer- sal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, engº eletrcista, portador da CI.nº 722.820 SSP-PR e inscrito no CPF/MF= 168.561.049-87. Residente edom. na R.São Paulo-Aptº 202- Centro n/ cidade .- Pelo preço de R\$ 100.000,00 - (Cem Mil reais) .Imposto de Transmissão pago pela ITBI no valor de R\$ 2.000,00 - (Dois mil reais) - Guia sob nº 3.697/000. Funrejus= R\$ 200,00.- Certidão POSITIVA nº1767 /2.000 - de Tributos Municipais.- Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES: expressas na Escritura, da qual- uma cópia fica arquivada n/ CRI.-Custas= 4.312,000 VRC.- O Referido é verdade e dou fé.CASCAVEL 22/MAIO/2.000 .- OFICIAL.-

AV-12-20.034 - Protocolo n. 121.763, de 8 de agosto de 2013.

RETIFICAÇÃO DE NOME. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 7-8-2013, acompanhado de Certidão expedida em 7-2-1976, do Assento de Casamento n. 20, lavrado na mesma data, a folha 10, do livro BA-1, no 1º Serviço de Registro Civil desta cidade, procede-se este ato para constar o nome correto do proprietário, a saber, Elias Trevizan, e não como constou no R-M, acima. Emolumentos: 60 VRC = R\$ 8,46. Em 16 de agosto de 2013. O Registrador

R-13-20.034 - Protocolo n. 144.491, de 27 de março de 2019.

PERMUTA. Pela Escritura Pública de Permuta lavrada em 14-6-2018, a folhas 35 a 39 do livro 1.007-E, no 1º Serviço de Notas desta cidade, apresentada na forma de Certidão expedida em 3-4-2019, os proprietários, ELIAS TREVIZAN, já

MATRÍCULA
20.034

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
LOTE Nº 13, com 457,9500m² da quadra 2, do loteamento Jardim Pio XII, desta cidade

FICHA Nº
3V



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

qualificado, e sua esposa, **BLANCA DA PAZ JORGE TREVIZAN**, brasileira, do lar, portadora da CI n. 640.990-3-PR, e inscrita no CPF sob n. 761.352.419-15, **permutaram o imóvel desta matrícula** pelos imóveis das matrículas ns. 55.347 e 55.572, do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade, com o **EVANDRO BITENCOURT GUEDES**, portador da CI n. 12.789.964-9-PR, e inscrito no CPF sob n. 055.567.227-14, casado desde 7-10-2000 pelo regime de comunhão parcial de bens com **TATIANA SANTIAGO BUENO DE PAULA GUEDES**, portadora da CI n. 12.692.650-2-PR, e inscrita no CPF sob n. 104.188.197-50, brasileiros, empresários, domiciliados nesta cidade, ~~onde residem na Rua Barão do Cerro Azul, 1.220, apartamento n. 1.002, Centro; pelo preço de R\$ 1.300.000,00, quais R\$ 600.000,00 foram pagos em espécie, e R\$ 700.000,00 foram pagos com a transferência dos imóveis das ditas matrículas ns. 55.347 e 55.572.~~ O imposto de transmissão foi pago ao município através da guia n. 3813-2018, no valor de R\$ 26.003,22, em 21-8-2018; e a taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000003692881-5, no valor de R\$ 2.600,00, em 14-6-2018. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 832,22. Em 5 de abril de 2019. O Registrador

R-14-20.034 - Protocolo n. 163.742, de 19 de abril de 2023.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo n. 1203206, emitida nesta cidade, em 7-4-2022, e com vencimento final para 27-1-2026, acompanhada do Termo Aditivo de Rerratificação feito nesta cidade, em 10-4-2023, a **credora**, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital, com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70, concedeu em favor da **devedora**, Jafar Sistema de Ensino e Cursos Livres S.A., com sede na Rua Paraná, 3.193, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 15.794.426/0001-31, um empréstimo no valor de R\$ 4.076.799,15, pagável em 14 parcelas trimestrais, vencida a primeira em 27-10-2022, e a última vencerá em 27-1-2026, com juros de 0,3% ao mês, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, os proprietários, Evandro Bitencourt Guedes, e sua esposa, Tatiana Santiago Bueno de Paula Guedes, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, avaliado para fins de público leilão em R\$ 2.275.000,00, **em favor da dita credora fiduciária**. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus, conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 578,16 (R\$ 530,38 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 13,26 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 26,52 ao Fundep; e R\$ 8,00 ao Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.b52Qv.RKvWo-F7ooj.F228q. Em 26 de abril de 2023. O Substituto do Registrador

Enio Augusto Torres de Queiroz

20.034

LOTE Nº 13, com 457,9500m² da quadra 2, do loteamento Jardim Pio XII, desta cidade

085571.2.0020034-11

4



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

AV-15-20.034 - Protocolo n. 169.232, de 2 de maio de 2024.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL DE CREDOR. Atendendo ao requerimento feito nesta cidade, em 2-5-2024, acompanhada da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária feita em 27-4-2023, e registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná em 6-9-2023, sob n. 20236152580, pratica-se este ato para constar que a **credora**, Cooperativa de Crédito de Cascavel e Região - Sicoob Credicapital, da propriedade fiduciária descrita no R-14, desta matrícula, **alterou a sua razão social para** Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital. Emolumentos totais: R\$ 123,62 (R\$ 87,26 = 315 VRC desta Serventia; R\$ 21,82 referente ao Funrejus; R\$ 2,18 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 4,36 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.e5juv.3UpFn-TvDTj.F228q. Em 3 de maio de 2024. O Registrador

AV-16-20.034 - Protocolo n. 169.233, de 2 de maio de 2024.

CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Atendendo ao requerimento contido no Termo de Liberação de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, dado e passado nesta cidade, em 2-5-2024, pela credora fiduciária, Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital, pratica-se este ato para constar que fica **cancelada a propriedade fiduciária descrita no R-14**, desta matrícula. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o art. 3º, inciso VII, alínea b, n. 4, da Lei estadual n. 12.216, de 15-7-1998. Emolumentos totais: R\$ 195,60 (R\$ 174,51 = 630 VRC desta Serventia; R\$ 4,36 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 8,73 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.e5Kuv.3UpFn-rYTj.F228q. Em 3 de maio de 2024. O Registrador

R-17-20.034 - Protocolo n. 169.147, de 25 de abril de 2024.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo para Renegociação n. 1540001, emitida nesta cidade, em 3-4-2024, e com vencimento final para 20-4-2029, a emitente e **devedora**, Jafar Sistema de Ensino e Cursos Livres S.A., com sede na Rua Paraná, 2.277, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 15.794.426/0001-31, pagará à **credora**, Cooperativa de Crédito Sicoob Credicapital, com sede na Avenida Toledo, 247, Centro, nesta cidade, e inscrita no CNPJ sob n. 04.529.074/0001-70; no local da emissão da cédula, a quantia de R\$ 2.665.955,27, em 60 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20-5-2024, e a última em 20-4-2029, com juros de 0,55% ao mês, correspondendo a 6,8033% efetivos ao ano, e, em garantia das obrigações assumidas na cédula, **os proprietários**, Evandro Bitencourt Guedes, e sua esposa, Tatiana Santiago Bueno de Paula Guedes, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, avaliado para fins de público leilão em R\$ 2.275.000,00, em favor da dita

MATRÍCULA

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

CNM

FICHA Nº

20.034

LOTE Nº 13, com 457,9500m² da quadra 2, do loteamento Jardim Pio XII, desta cidade

085571.2.0020034-11

4 V



COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

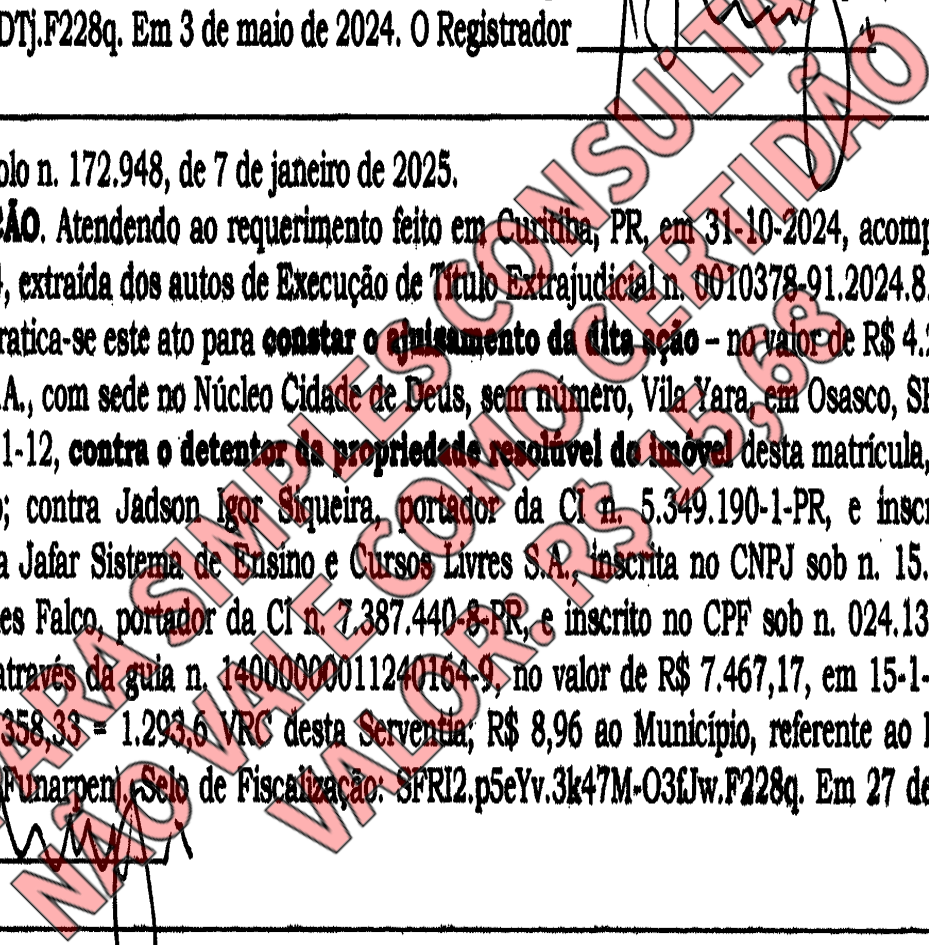
OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53 LIVRO 8 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

credora fiduciária. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 650,00 (R\$ 597,21 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 14,93 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 29,86 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.e5euv.3UpFn-xvDTJ.F228q. Em 3 de maio de 2024. O Registrador

AV-18-20.034 - Protocolo n. 172.948, de 7 de janeiro de 2025.

AJUIZAMENTO DE AÇÃO. Atendendo ao requerimento feito em Curitiba, PR, em 31-10-2024, acompanhado da Certidão expedida em 5-12-2024, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial n. 0010378-91.2024.8.16.0021, da 5ª Vara Cível desta Comarca, pratica-se este ato para constar o julgamento da dita ação - no valor de R\$ 4.201.692,32 - movida pelo Banco Bradesco S.A., com sede no Núcleo Cidade de Deus, sem número, Vila Yara, em Osasco, SP, e inscrito no CNPJ sob n. 60.746.948/0001-12, contra o detentor da propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula, Evandro Bitencourt Guedes, já qualificado; contra Jadson Igor Siqueira, portador da CI n. 5.349.190-1-PR, e inscrito no CPF sob n. 024.469.999-21; contra Jafar Sistema de Ensino e Cursos Livres S.A., inscrita no CNPJ sob n. 15.794.426/0002-12; e contra Javert Guimarães Falco, portador da CI n. 7.387.440-8-PR, e inscrito no CPF sob n. 024.131.589-10. A taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 1400000011240164-9, no valor de R\$ 7.467,17, em 15-1-2025. Emolumentos totais: R\$ 393,21 (R\$ 358,33 = 1.293,6 VRC desta Serventia; R\$ 8,96 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 17,92 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.p5eYv.3k47M-O3LJw.F228q. Em 27 de janeiro de 2025. O Registrador



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

**R SERGIO DJALMA DE HOLLANDA, Nº 1824
QUADRA Nº 02 – LOTE Nº 13 –BAIRRO: NEVA
CASCAVEL - PR**

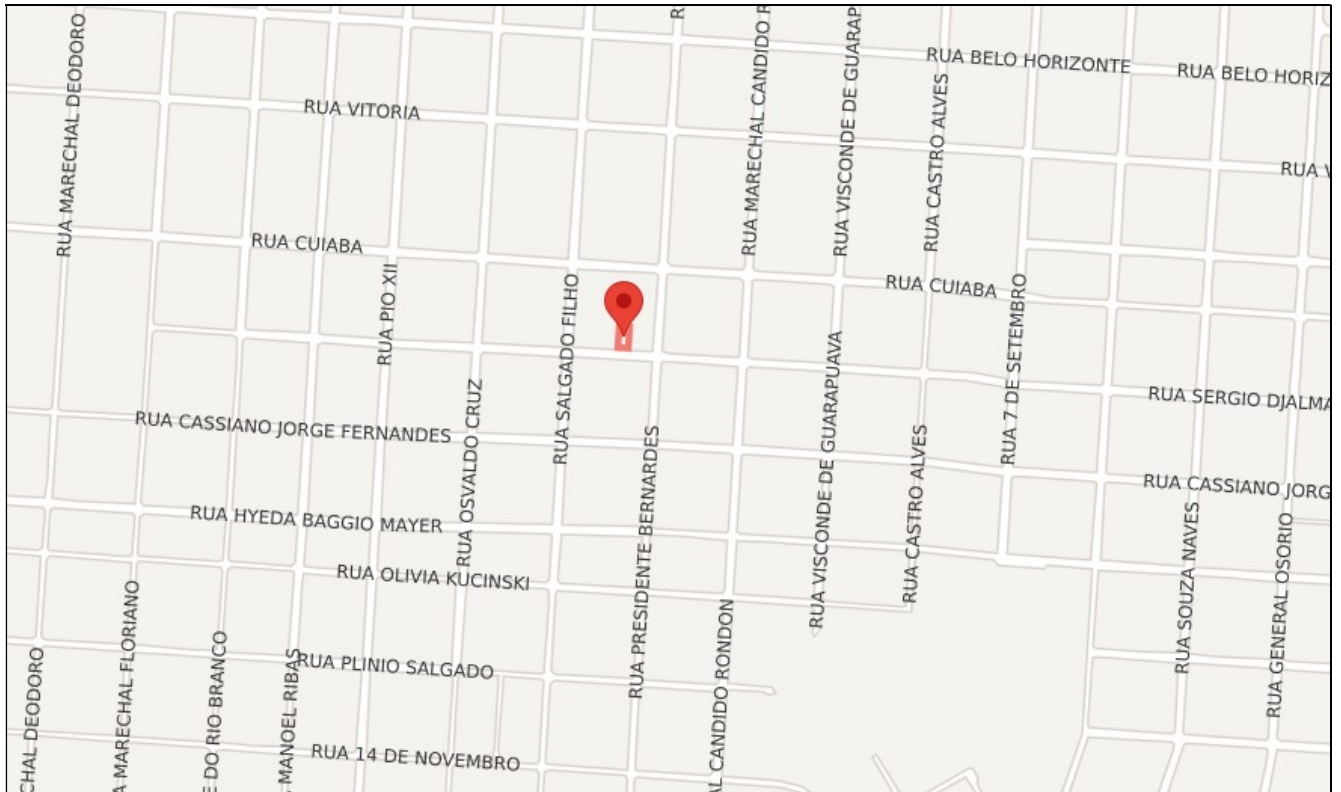
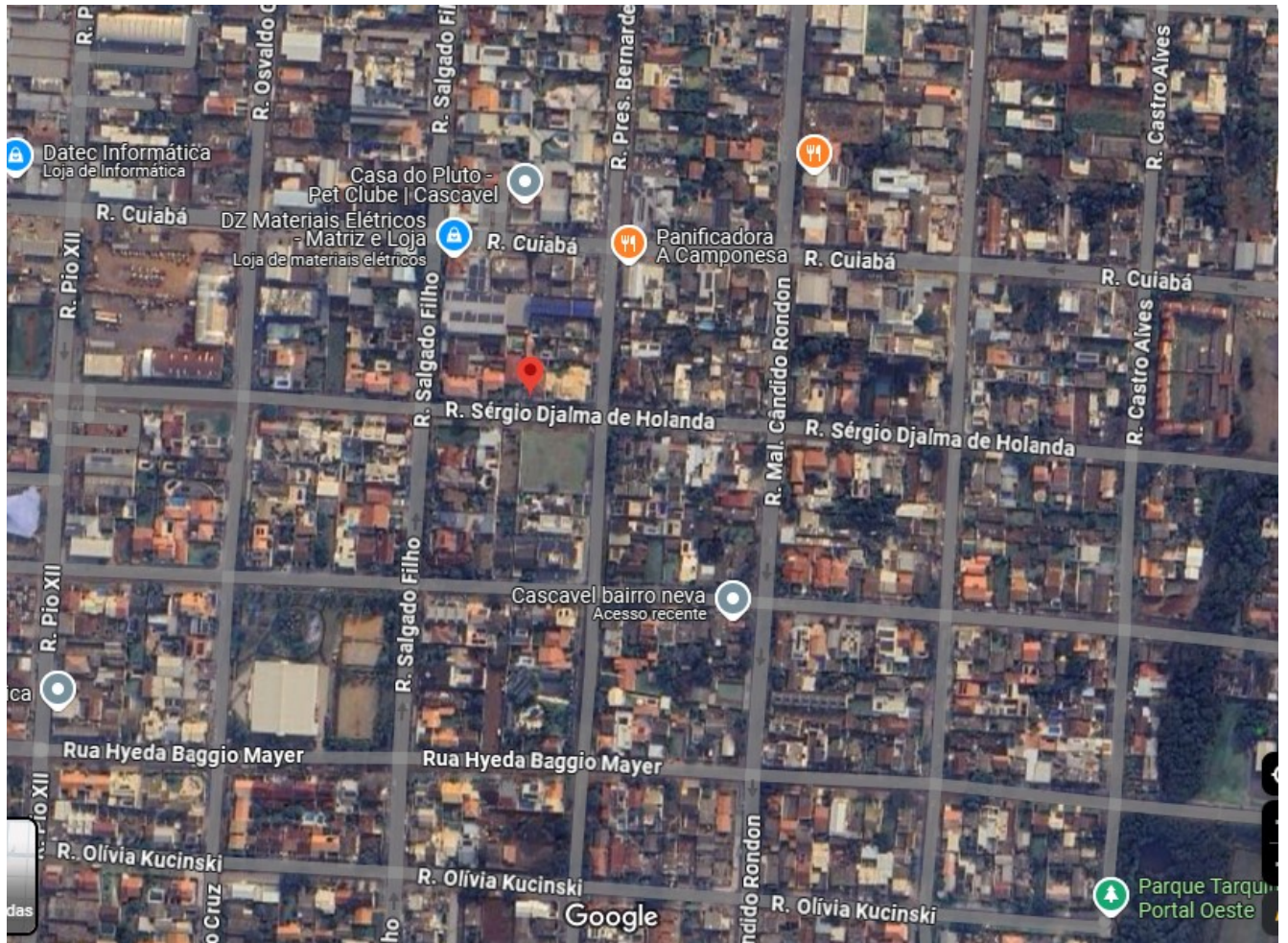


IMAGEM AÉREA

**R SERGIO DJALMA DE HOLLANDA, Nº 1824
QUADRA Nº 02 – LOTE Nº 13 –BAIRRO: NEVA
CASCAVEL - PR**



PESQUISA IMOBILIÁRIA_CASAS_CASCABEL

Desconsiderado/a

*

*

Dado	Endereço	Observação	GPS	Área casa	Área lote	Piscina	PGV	Cub Oeste	Ross-Heide	Dist Centro	
	1	General Osório,3437-Q17L07	Elso Thoman-3035-1600	24.958463; -53.456910	241,15	862,50	1,00	8,39	3.771,43	97,48	0,24
	2	Duque de Caxias,204-Q29L17	Elso Thoman-3035-1600	24.960819; -53.455229	98,91	400,00	1,00	8,39	3.771,43	97,48	0,50
	3	São Paulo,2284-Q382L10	Elso Thoman-3035-1600	24.956829; -53.472240	173,89	765,00	1,00	4,86	2.874,81	91,91	1,80
*	4	Recife,504-Q312-L22B	Kassol-3096-8383	24.951761; 53.462286	266,14	852,00	1,00	4,86	4.834,27	97,48	1,20
*	5	Castro Alves,1011-Q467L12	Kassol-3096-8383	24.964170; -53.462535	197,79	1.320,00	1,00	2,43	2.874,81	97,48	1,40
	6	Presidente Kennedy,1170/Pio XII-Q291	JL-3225-2528	24.950291; -53.468845	262,11	525,00	1,00	2,43	3.771,43	91,91	2,00
*	7	Pedro Ivo,2272-Q05/Amazonas	JL-3225-2528	24.941252; -53.448744	715,98	1.180,00	1,00	2,43	4.834,27	99,68	2,50
	8	Presidente Kennedy,1879-Q301L07A	Vera Fritz-3306-9444	24.950282; -53.475818	264,00	566,10	1,00	2,43	2.874,81	91,91	2,70
	9	Fortaleza,1153-Q291L16	Vera Fritz-3306-9444	24.949485; -53.468564	195,59	450,00	1,00	2,43	2.874,81	97,48	2,10
	10	Natal,82-Q04L09	Vera Fritz-3306-9444	24.948573; -53.457095	210,00	600,00	2,00	1,33	3.771,43	97,48	1,20
	11	Londrina,1249-Q127L01	Cidade-3037-7575	24.942701; -53.444218	418,00	962,50	1,00	2,43	4.834,27	100,00	2,50
*	12	Minas Gerais,1136-Q126L10	Cidade-3037-7575	24.944344; -53.443023	348,08	962,50	2,00	4,86	3.771,43	97,48	2,40
*	13	Cassiano Jorge Fernandes,89 Q16L01	Lopes Guilherme-3303-6830	24.969891; -53.446780	385,00	600,00	2,00	1,33	4.834,27	99,68	2,00
	14	Treze de Maio,2249-Q135L06	Lopes Guilherme-3303-6830	24.938559; -53.448037	300,00	700,00	2,00	1,33	4.834,27	99,68	3,00
	15	Presidente Kennedy,1777-Q302L06	Lopes Guilherme-3303-6830	24.950305; -53.474791	582,00	820,00	1,00	4,86	3.771,43	91,91	2,60
	16	Acre,1059-Q05L04	Lopes Guilherme-3303-6830	24.939274; -53.452578	369,71	870,00	2,00	1,33	3.771,43	99,68	2,80
	17	Santa Catarina,1982-Q419L01	Cidade-3037-7575	24.959397; -53.469289	434,31	1.540,00	2,00	4,86	4.834,27	99,68	1,70
*	18	Engenheiro Rebouças,2555-Q23L01	Beck Lima-3225-4133	24.947450; -53.451402	370,00	780,00	2,00	4,86	3.771,43	97,48	1,60
*	19	Voluntários da Pátria,1870/Londrina-Q14L01	MM imóveis-3038-2821	24.944793; -53.447956	420,00	310,00	2,00	2,43	4.834,27	100,00	2,10
	20	Riachuelo,2881-Q04L08	MM imóveis-3038-2821	24.944735; -53.456438	300,00	800,00	2,00	2,43	3.771,43	100,00	1,80
*	21	Sete de Setembro,2139-q446l11A	MM imóveis-3038-2821	24.962078; -53.461078	256,00	400,00	1,00	4,86	4.834,27	97,48	1,10
*	22	Belo Horizonte,634-Q457L16	MM imóveis-3038-2821	24.963402; -53.461471	228,00	660,00	2,00	2,43	3.771,43	97,48	1,30
	23	Belo Horizonte,740 Q456L14	MM imóveis-3038-2821	24.963365; -53.462535	390,78	426,00	2,00	2,43	4.834,27	99,68	1,40
	24	Vitória 1904-Q459L16	MM imóveis-3038-2821	24.963926; -53.472944	140,00	374,00	2,00	2,43	3.771,43	97,48	2,60
	25	Belo Horizonte,1615-Q461L05	MM imóveis-3038-2821	24.963224; -53.470777	163,00	220,00	1,00	2,43	3.771,43	100,00	2,20
	26	Manoel Ribas,3517-Q258AL09	MM imóveis-3038-2821	24.947361; -53.470093	160,00	645,00	1,00	2,43	2.874,81	91,91	2,40
	27	Antonina,2776-Q37L23	Beck Lima-3225-4133	24.950920; -53.456847	150,00	400,00	1,00	4,86	2.874,81	97,48	0,90
	28	Vicente Machado,1434-Q178L09	Beck Lima-3225-4133	24.947778; -53.447444	630,00	600,00	2,00	4,86	3.771,43	97,48	1,70
	29	Marechal Dedoro,4082-Q227-L04	Beck Lima-3225-4133	24.944984; -53.473013	125,00	480,00	1,00	1,33	3.771,43	97,48	3,00
	30	Castro Alves,2791-Q264L24	Beck Lima-3225-4133	24.948195; -53.461354	151,40	234,00	1,00	2,43	2.874,81	91,91	1,50
	31	Travessa Afonso Pena,88-Q04L11	Beck Lima-3225-4133	24.946435; -53.457151	200,00	449,00	1,00	2,43	4.834,27	99,68	1,60
	32	Antonina,2585/Antonio A Massaneiro-Q55L01	Cidade-3037-7575	24.950354; -53.455001	333,00	880,00	1,00	4,86	3.771,43	99,68	1,10
	33	Visconde do Rio Branco,3118-Q305L14	Gasparetto-3036-7272	24.950722; -53.470969	192,00	537,50	1,00	4,86	2.874,81	97,48	2,20
	34	Fortaleza,988-Q276L17	Gasparetto-3036-7272	24.949210; -53.466738	216,79	360,00	1,00	2,43	2.874,81	97,48	1,90
	35	Da Bandeira,156-Q02L11e12	Investindo Cascavel-99821-0989	24.947970; -53.437299	630,00	2.460,00	1,00	0,89	4.834,27	97,48	2,20
	36	Rafael Picoli,1915-Q10L09	V Moretti-3322-1515	24.942030; -53.447252	532,44	862,50	1,00	2,43	2.874,81	91,91	2,50
*	37	Pedro Ivo,2376-Q188L01	New Care	24.940367; -53.449329	475,00	1.000,00	1,00	1,33	4.834,27	99,68	2,60
	38	Vicente Machado,1540-Q27L18	V Moretti-3322-1515	24.946997; -53.447987	304,00	580,00	1,00	4,86	3.771,43	97,48	1,80
	39	Londrina,2738-Q141L12-13 e 07	Lokatell-3037-3137	24.949535; -53.456996	530,00	3.469,50	2,00	2,43	4.834,27	91,91	1,00
	40	Londrina,2445-Q59L04	Lokatell-3037-3137	24.948548; -53.454095	410,75	1.000,00	2,00	2,43	4.834,27	97,48	1,30

PESQUISA IMOBILIÁRIA_CASAS_CASCAVEL

Desconsiderado/a

Dado	Endereço	Observação	Suíte +1	Oferta-Tra	Data	Valor Total	VU	
	1	General Osório,3437-Q17L07	Elso Thoman-3035-1600	1	2	1	3.500.000,00	14.513,79
	2	Duque de Caxias,204-Q29L17	Elso Thoman-3035-1600	1	2	1	1.100.000,00	11.121,22
	3	São Paulo,2284-Q382L10	Elso Thoman-3035-1600	1	2	1	1.780.000,00	10.236,36
*	4	Recife,504-Q312-L22B	Kassol-3096-8383	2	2	1	4.800.000,00	18.035,62
*	5	Castro Alves,1011-Q467L12	Kassol-3096-8383	1	2	1	3.100.000,00	15.673,19
	6	Presidente Kennedy,1170/Pio XII-Q291	JL-3225-2528	3	2	1	2.200.000,00	8.393,42
*	7	Pedro Ivo,2272-Q05/Amazonas	JL-3225-2528	6	2	1	3.850.000,00	5.377,25
	8	Presidente Kennedy,1879-Q301L07A	Vera Fritz-3306-9444	2	2	1	2.000.000,00	7.575,76
	9	Fortaleza,1153-Q291L16	Vera Fritz-3306-9444	1	2	1	750.000,00	3.834,55
	10	Natal,82-Q04L09	Vera Fritz-3306-9444	2	2	1	1.500.000,00	7.142,86
	11	Londrina,1249-Q127L01	Cidade-3037-7575	3	2	1	2.495.000,00	5.968,90
*	12	Minas Gerais,1136-Q126L10	Cidade-3037-7575	3	2	1	2.500.000,00	7.182,26
*	13	Cassiano Jorge Fernandes,89 Q16L01	Lopes Guilherme-3303-6830	3	2	1	5.150.000,00	13.376,62
	14	Treze de Maio,2249-Q135L06	Lopes Guilherme-3303-6830	2	2	1	2.600.000,00	8.666,67
	15	Presidente Kennedy,1777-Q302L06	Lopes Guilherme-3303-6830	2	2	1	2.200.000,00	3.780,07
	16	Acre,1059-Q05L04	Lopes Guilherme-3303-6830	3	2	1	2.200.000,00	5.950,61
	17	Santa Catarina,1982-Q419L01	Cidade-3037-7575	3	2	1	6.000.000,00	13.815,02
*	18	Engenheiro Rebouças,2555-Q23L01	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	1.900.000,00	5.135,14
*	19	Voluntários da Pátria,1870/Londrina-Q14L01	MM imóveis-3038-2821	2	2	1	4.000.000,00	9.523,81
	20	Riachuelo,2881-Q04L08	MM imóveis-3038-2821	2	2	1	2.100.000,00	7.000,00
*	21	Sete de Setembro,2139-q44611A	MM imóveis-3038-2821	2	2	1	1.600.000,00	6.250,00
*	22	Belo Horizonte,634-Q457L16	MM imóveis-3038-2821	3	2	1	1.300.000,00	5.701,75
	23	Belo Horizonte,740 Q456L14	MM imóveis-3038-2821	4	2	1	3.000.000,00	7.676,95
	24	Vitória 1904-Q459L16	MM imóveis-3038-2821	4	2	1	1.250.000,00	8.928,57
	25	Belo Horizonte,1615-Q461L05	MM imóveis-3038-2821	2	2	1	1.030.000,00	6.319,02
	26	Manoel Ribas,3517-Q258AL09	MM imóveis-3038-2821	2	2	1	1.200.000,00	7.500,00
	27	Antonina,2776-Q37L23	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	1.500.000,00	10.000,00
	28	Vicente Machado,1434-Q178L09	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	4.000.000,00	6.349,21
	29	Marechal Dedoro,4082-Q227-L04	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	1.050.000,00	8.400,00
	30	Castro Alves,2791-Q264L24	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	830.000,00	5.482,17
	31	Travessa Afonso Pena,88-Q04L11	Beck Lima-3225-4133	2	2	1	1.100.000,00	5.500,00
	32	Antonina,2585/Antonio A Massanelro-Q55L01	Cidade-3037-7575	4	2	1	4.500.000,00	13.513,51
	33	Visconde do Rio Branco,3118-Q305L14	Gasparetto-3036-7272	1	2	1	1.200.000,00	6.250,00
	34	Fortaleza,988-Q276L17	Gasparetto-3036-7272	2	2	1	1.010.000,00	4.658,89
	35	Da Bandeira,156-Q02L11e12	Investindo Cascavel-99821-0989	2	2	1	6.800.000,00	10.793,65
	36	Rafael Picoli,1915-Q10L09	V Moretti-3322-1515	5	2	1	2.300.000,00	4.319,74
*	37	Pedro Ivo,2376-Q188L01	New Care	4	2	1	5.000.000,00	10.526,32
	38	Vicente Machado,1540-Q27L18	V Moretti-3322-1515	1	2	1	2.000.000,00	6.578,95
	39	Londrina,2738-Q141L12-13 e 07	Lokatell-3037-3137	4	2	1	9.680.000,00	18.264,15
	40	Londrina,2445-Q59L04	Lokatell-3037-3137	4	2	1	3.500.000,00	8.521,00

Data de referência:

19/02/2025 14:35:26

Informações complementares:

- Número de variáveis: 12
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 40
- Número de dados considerados: 30

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,902650
- Coeficiente de determinação: 0,814778
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,776190
- Fisher-Snedecor: 21,11
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,814778

Normalidade dos resíduos

- 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área casa	$\ln(x)$	-4,65	0,01	-6,92 %
• Área lote	x	8,35	0,01	18,20 %
• Ross Heidecke	$1/x$	-1,89	7,06	1,86 %
• PGV	x	5,59	0,01	9,65 %
• Suíte +1	$1/x$	-3,41	0,23	3,79 %
• Vu	y			

$Vu = 42472,963 + -3576,9003 * \ln(\text{Áreacasa}) + 4,6637303 * \text{Área lote} + -1819083,4 * 1/\text{RossHeidecke} + 1071,9141 * \text{PGV} + -5174,8673 * 1/\text{Suíte} + 1$

**Engenharia de Avaliações**

MODELO: Casas Cascavel_2024 e 2025

Data: 19/02/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 40
Utilizados	: 30
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 12
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 24

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,90265
Determinação	: 0,81478
Ajustado	: 0,77619

VARIAÇÃO

Total	: 332459739,39588
Residual	: 61578983,59049
Desvio Padrão	: 1601,80866

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 21,11480
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,78781
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 42472,962518 + -3576,900302 * \ln(X_1) + 4,663730 * X_2 + -1819083,423399 * 1/X_3 + 1071,914105 * X_4 + -5174,867286 * 1/X_5$$

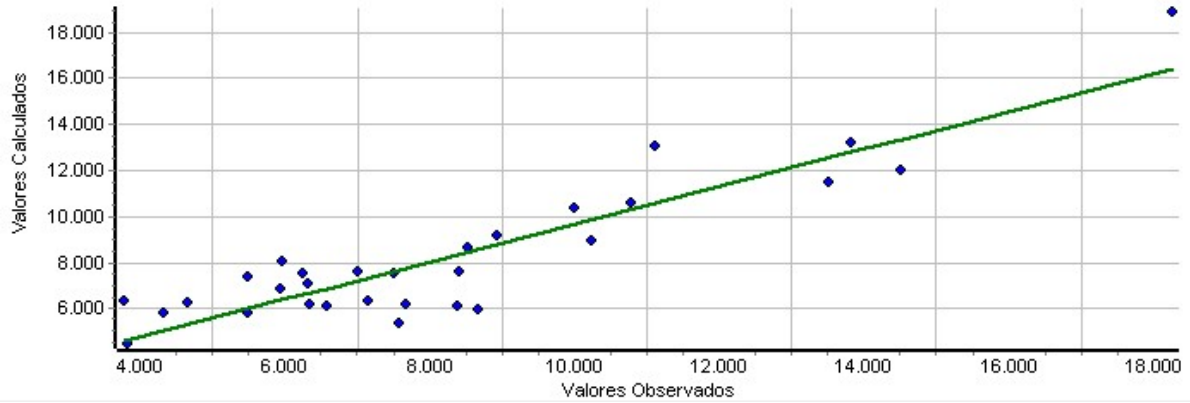
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 8235,17
Varição Total	: 332459739,40
Variância	: 11081991,31
Desvio Padrão	: 3328,96

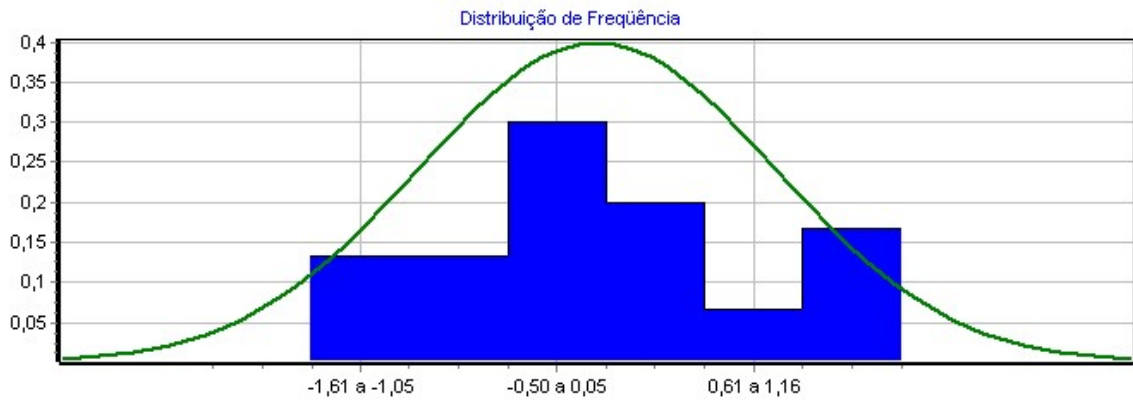
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,81478
Varição Residual	: 61578983,59
Variância	: 2565790,98
Desvio Padrão	: 1601,81

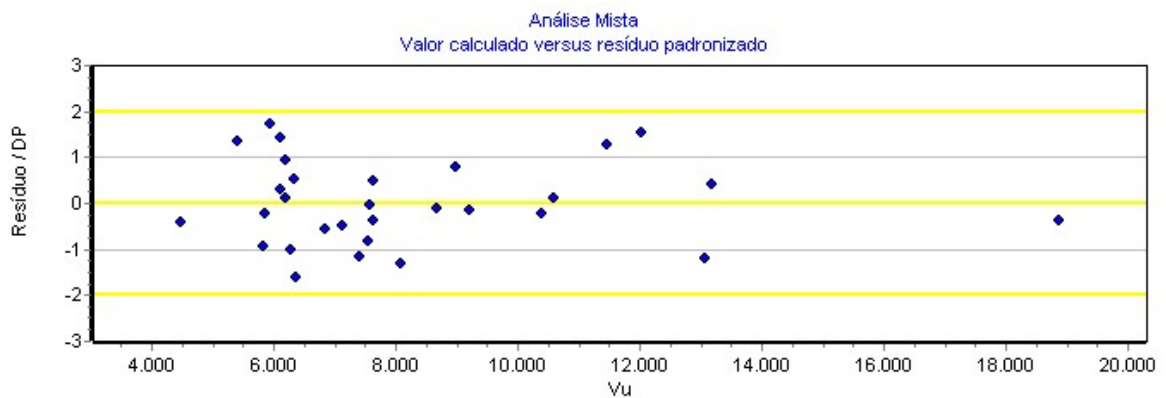
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área casa

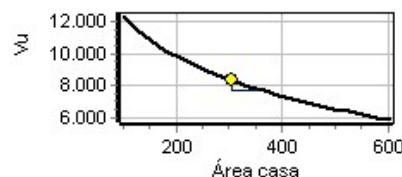
Área da casa em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 98,91 a 630,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,92 % na estimativa



X₂ Área lote

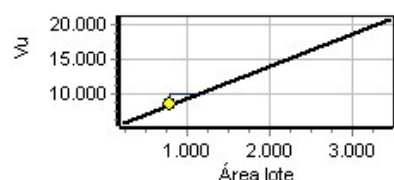
Área do lote em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 220,00 a 3469,50

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,20 % na estimativa



* Cub Oeste

Cub oeste - R\$ 2.341,05

Econômico- 0,914 Cub -2139,72

Simples - 1,228 Cub - 2874,81

Médio - 1,611 Cub - 3771,43

Superior- 2,065 Cub - 4834,27

Tipo: Proxy

Amplitude: 2874,81 a 4834,27

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ Ross Heidecke

Ross-Heidecke

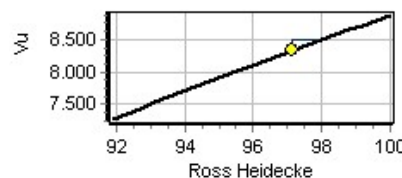
100 – Ótimo – edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos;

99,68 – Muito Bom – edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura;

97,48 – Bom – edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna;

91,91 – Intermédio – edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna;

81,90 – Regular – edificação cujo estado geral possa ser



recuperado com pintura interna e externa, após reparos de trincas e fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico; 66,80 – Desgastada – edificação cujo estado gera possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de trincas e fissuras, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. Instalações hidráulicas e elétricas que possam ser restauradas mediante revisão com substituição eventual de peças desgastadas. Eventualmente possam ser necessárias substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Revisão ou substituição de telhas da cobertura.

Tipo: Proxy

Amplitude: 91,91 a 100,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,86 % na estimativa

* Dist Centro

Distância da casa até o centro de Cascavel-PR. Considerado polo valorizante a Catedral Nossa Senhora Aparecida localizada na Avenida Brasil entre as ruas Duque de Caxias e General Osório, centro.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,24 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

X4 PGV

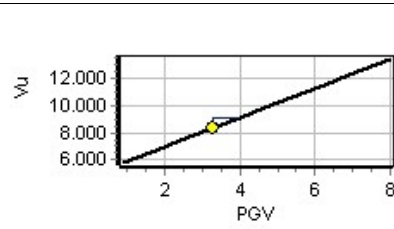
PGV- Tributos_PM Cascavel.

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,89 a 8,39

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 9,65 % na estimativa



* Piscina

Imóvel possui piscina:

1- não

2- sim

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X5 Suíte +1

Relatório Completo



Número de suítes que contem no imóvel acrescido de 1,00

1 = sem suíte

2 = uma suíte

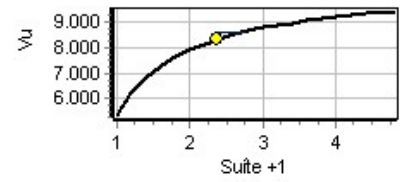
3 = duas suítes.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,79 % na estimativa



* Negócio

Tipo de negócio

Oferta = 2

Transação = 1

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 2,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

* Data

Época da coleta de dados

1 = ano 2024 e 2025

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

* Valor Total

Valor total de oferta do imóvel em reais. R\$

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 750000,00 a 9680000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Vu

Valor unitário - R\$/M2

Tipo: Dependente

Amplitude: 3780,07 a 18264,15

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77619)
X ₁ Área casa	ln(x)	-4,65	0,01	0,59190
X ₂ Área lote	x	8,35	0,01	0,16027
X ₃ Ross Heidecke	1/x	-1,89	7,06	0,75310
X ₄ PGV	x	5,59	0,01	0,50515
X ₅ Suíte +1	1/x	-3,41	0,23	0,68083

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área casa	Área lote	Ross Heidecke	PGV	Suíte +1	Vu
X ₁	ln(x)		79	24	58	61	69
X ₂	x	59		26	66	50	86
X ₃	1/x	-4	-11		27	23	36
X ₄	x	-16	-12	-1		73	75
X ₅	1/x	-43	-25	-2	56		57
Y	y	7	64	-25	35	-5	

PROJEÇÃO DE VALORES:

Projetar
— □ ×

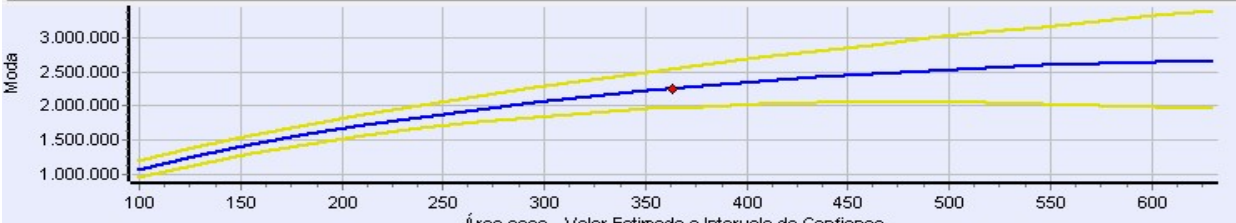
Simulações

Variável	Forma Linear	Valor da Variável	Mínimo da Amostra	Máximo da Amostra	Média da Amostra
Área casa	ln(x)	363,53	98,91	630,00	303,63
Área lote	x	457,95	220,00	3.469,50	794,62
Ross Heidecke	1/x	100,00	91,91	100,00	97,13
PGV	x	2,43	0,89	8,39	3,28
Suíte +1	1/x	3,00	1,00	5,00	2,37
Vu	y	6.208,77	3.780,07	18.264,15	8.235,17

ID	Endereço	Observaçã	Área casa	Área lote	Ross Heide	PGV	Suíte +1	Vu

Gráfico

Pontos de Máximo: 20 | Variável: Área casa | Sem dados



Área casa	Valor	Mínimo	Máximo	Amplitude	% Mínimo	% Máximo
363,53	2.257.074,16	1.974.338,58	2.539.809,11	25,05 %	12,53 %	12,53 %

Identificador: S000001

Endereço:

Observação:

Valor Estimado: Moda **6.208,77**

Intervalos para 80% de Confiabilidade

Confiança

Y mínimo: 5.431,02

Y máximo: 6.986,52

Predição

Y mínimo: 3.958,88

Y máximo: 8.458,66

Campo de Arbitrio

Mínimo (-15%): 5.277,45

Máximo (+15%): 7.140,09

Valor arbitrado: 6.208,77

0 %

Avaliação Intervalar

Intervalo de Confiança

Y mínimo: 5.431,02

Y máximo: 6.986,52

Equação de Menor Intervalo

Equação nº 55 = (21,02 %)

Rede Neural

Valor Estimado: **0,00**

FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:



Logradouro



Fachada



Número predial



Fachada

FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:



Fundos



Fachada



Garagem



Sala estar

FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:



Sala TV



Copa



Cozinha



Lavabo

FOTOS VISTORIA IMÓVEL AVALIANDO:



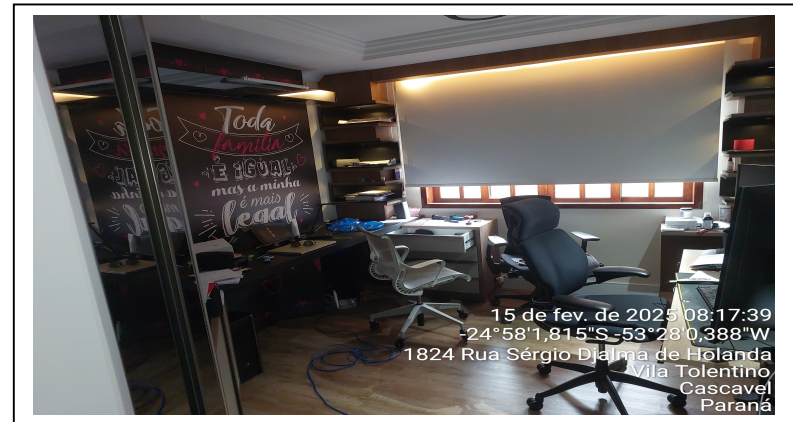
Suíte 01



Banheiro suíte 01



Escadas



Escritório