

LAUDO DE AVALIAÇÃO GALPÃO

Data do Laudo: 21/05/2026 Data da Vistoria: 13/05/2026

SOLICITAÇÃO			
Solicitante:	CRESOL		Data da Emissão: 13/05/2026
Proponente:	CASSIA MIRELI TEIXEIRA DOS SANTOS		Agência: LOANDA
Finalidade:	GARANTIA DE OPERAÇÃO		Objetivo: VALOR DE MERCADO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
Endereço do imóvel:	R. JAZON CESAR BONFIM	nº:	578	CEP:	87900-000
Bairro:	JARDIM AEROPORTO			Complemento:	LT. 12 / QD. 01
Zoneamento:	-				
Cidade:	LOANDA	Estado:	PR	Data Emissão:	11/07/2024
Cartório:	R. I. COMARCA DE LOANDA - PR			Matrícula:	28282

RESULTADO - VALOR DE MERCADO			
Valor de mercado (R\$):	R\$ 670.000,00	Seiscentos e setenta mil reais.	
Área de referência (m²):	444,00	Valor unitário (R\$/m²): 1.509,01	

RESULTADO - LIQUIDAÇÃO FORÇADA			
Valor de L.F. (R\$):	R\$ 560.000,00	Quinhentos e sessenta mil reais.	

MICRORREGIÃO DO AVALIANDO					
Uso predominante:	COMERCIAL	Padrão construtivo predom.: NORMAL/MÉDIO			Acesso: BOM
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública (na via do lote)	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☐ rede bancária	☐ saúde	☐ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☐ escolas	

CARACTERÍSTICAS E CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL					
Tipologia:	GALPÃO	Posição:	ISOLADA	Idade aparente:	18
Qtd. De Quartos:	-	Qtd. De Vagas:	-	Qtd. Banheiros:	-
Estado conservação:	REGULAR	Padrão acabamento:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO
Coordenadas:	22°55'14.2"S 53°09'13.8"W			Posição:	MEIO DE QUADRA

Áreas	Terreno				Construção						
	Privativa	Comum	Total	Fração Ideal:	Averbadas			Não Averb. (passíveis de averb.)	Área Privativa Total	Área Total do Imóvel	Área Considerada
					Privativa	Comum	Total				
					585,19	0,00	585,19	100,00%	444,00	0,00	444,00

Comentários Gerais	
1. A presente avaliação refere-se ao imóvel em sua integralidade, sobre o qual encontra-se edificado um galpão com área de 444,00 m², devidamente averbado na Matrícula, sendo tal benfeitoria considerada para fins de valoração. 2. O imóvel foi identificado e localizado por meio de planta de quadra e lote fornecida pela Prefeitura Municipal, correspondente à Quadra 01, Lote 12, conforme descrito na Matrícula nº 28.282.	

DADOS DO TERRENO					
Tipo de implantação:	ISOLADA			Área Total (m²): 585,19	
Área Privativa do Lote(m²):	585,19	Fração Ideal (%):	100,00%	Frete / Fundo (m):	14,80
Superfície:	SECO			L. Direita / L. Esquerda (m):	39,54
Formato:	REGULAR			Topografia:	PLANO

EMPREENDIMENTO - (CONDOMÍNIO VERTICAL OU HORIZONTAL)						
Padrão de Acab.:		Est. Conservação Cond.:		Revestimento(Fachada):		
Posição:		Nº de pavimentos:		Nº Unidades p/andar:		Idade aparente:
Uso:		Quantidade de blocos:		Nº de elevadores:		Nº de unidades:
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☐ churrasqueira ☐ salão de festa ☐ playground	☐ piscina ☐ jardins ☐ sauna	☐ academia ☐ salão de jogos ☐ campo de futebol	☐ quadra poliesportiva ☐ gerador ☐ hidrometro individual	☐ interfone ☐ portaria 24 horas ☐ portão eletrônico	☐ gás canalizado ☐ poço artesiano ☐ cttv
Proteção contra incêndio	☐ não possui ☐ alarme ☐ extintor	☐ escada de emergênc. ☐ ilum. emergênc. ☐ hidrantes				

DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Comercialização:	MÉDIO / BAIXO	Localização:	BOA
Nível de Oferta:	MÉDIO / BAIXO	Nível de Demanda:	MÉDIO / BAIXO
Vocação da Região:	COMERCIAL	Vocação do Imóvel:	COMERCIAL
		Absorção do mercado:	NORMAL / DIFÍCIL

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA	
Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
Em caso negativo, justifique:	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia:	MÉTODO EVOLUTIVO		Especificação da avaliação:
Nº de dados utilizados:	5	Tratamento de dados:	TRATAMENTO POR FATORES
			GRAU II GRAU III

VALORES - ÁREAS AVERBADAS E NÃO AVERBADAS			
Const. Averbada (m²):	444,00	R\$/m²: 1.258,32	Valor de mercado (R\$): R\$ 558.693,01
Const. Não Averbada (m²):	0,00	R\$/m²: 0,00	Valor de mercado (R\$): R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias - Averb. e Não Averb.: R\$ 558.693,01

Terreno (m²):	585,19	R\$/m²: 324,68	Valor de mercado (R\$): R\$ 190.000,00
---------------	--------	----------------	--

Fator de Comercialização (FC): 0,90

Valor total do Imóvel - Terreno e Benfeitorias. (Av. e Não Av.): R\$ 670.000,00

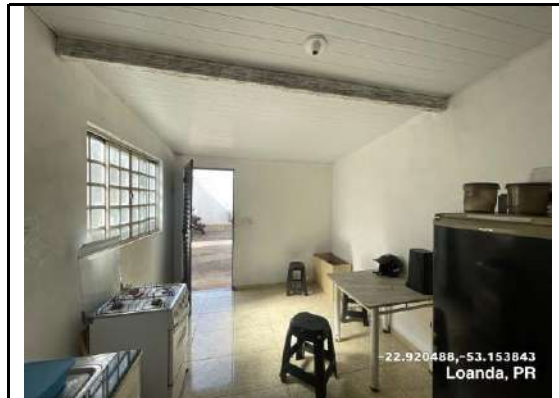
OBSERVAÇÕES

- A presente avaliação refere-se ao imóvel em sua integralidade, sobre o qual encontra-se edificado um galpão com área de 444,00 m², devidamente averbado na Matrícula, sendo tal benfeitoria considerada para fins de valoração.
- O imóvel foi identificado e localizado por meio de planta de quadra e lote fornecida pela Prefeitura Municipal, correspondente à **Quadra 01, Lote 12**, conforme descrito na **Matrícula nº 28.282**.
- A avaliação foi realizada através do método evolutivo sendo o terreno calculado pelo método comparativo com utilização de tratamento por fatores e a edificação através do método da quantificação de custo das benfeitorias, considerando o fator de comercialização.
- Foi utilizado, sobre a estimativa de valor para o imóvel considerando suas benfeitorias, fator de comercialização de 0,90 considerando as características do imóvel avaliando, sua liquidez e a conjuntura atual de cenário econômico e do mercado imobiliário.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada principal



Galpão



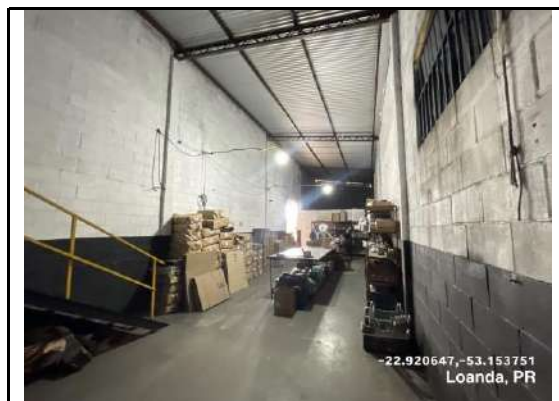
Galpão



Galpão



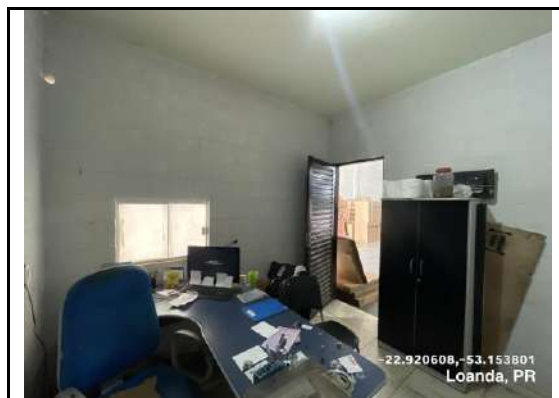
Galpão



Galpão



Galpão



Galpão

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolência	Padrão	Esquina	Localização	Área	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 200.000,00	600,00	0,88	R\$ 293,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 293,33
2	R\$ 250.000,00	585,00	0,88	R\$ 376,07	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 376,07
3	R\$ 250.000,00	588,00	0,88	R\$ 374,15	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 374,15
4	R\$ 200.000,00	600,00	0,88	R\$ 293,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 293,33
5	R\$ 133.000,00	392,00	0,88	R\$ 298,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 298,57
Avaliando		585,19									

Média	R\$ 327,09	Média	R\$ 327,09
Desvio Padrão	R\$ 43,89	Desvio Padrão	R\$ 43,89
Coef. de Variação	0,13	Coef. de Variação	0,13
Média Aritmética	327,09	Média Aritmética	327,09
Média Saneada	327,09	Média Saneada	327,09
Lim. Min.	228,96	Lim. Min.	228,96
Lim. Máx.	425,22	Lim. Máx.	425,22
Amostras Descartadas	0	Amostras Descartadas	0

Área do Imóvel	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
585,19		R\$ 327,09		1,00	=	R\$ 191.400,00
Valor de Mercado Calculado						= R\$ 191.400,00
Fator Comercialização						= 1,00
Valor de Mercado Adotado						= R\$ 190.000,00

VALOR FINAL - MÉTODO EVOLUTIVO

Área de Construção (m²)	Área do Terreno (m²)	TERRENO		
		Valor Total do Intervalo de Confiança (R\$)	% de deságio (Fator Fonte)	Intervalo de Confiança Deslocado (R\$)
		Médio		Médio
444,00	585,19	R\$ 190.000,00		R\$ 190.000,00

Área do Terreno (m²)	Valor do Terreno(R\$)	Área de Construção (m²)	Valor Benfeitoria Depreciada (R\$)	FC	Valor do Imóvel (R\$)	IMÓVEL
585,19	R\$ 190.000,00	444,00	558.693,01	0,90	673.823,71	Valor Adotado (R\$)
						670.000,00

VALOR DE VENDA DE MERCADO

R\$ 670.000,00	Seiscentos e setenta mil reais.
-----------------------	--

VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA

R\$ 560.000,00	Quinhentos e sessenta mil reais.
-----------------------	---

Calculo do Deságio do Valor de Liquidação Forçada

Velocidade de Venda	x	Taxa (a.a.)	=	Deságio
18		12,50%	=	0,838

Taxa de Desconto

A taxa de juros de 12,50% (a.a.) considerada na avaliação é composta pela Selic + Risco + Custos Operacionais.

MARINGÁ, 21/05/2026
Local e data

TERESINHA ROCHA
NERONE:650 2
55772972
Assinado de forma digital por TERESINHA ROCHA
NERONE:6505577297
Dados: 2026.05.21 11:34:12 -03'00'

NOME
CPF
TERESINHA ROCHA NERONE
650.557.729-72
Representante Legal da Empresa

FERNANDA ROCHA
NERONE:0453
9517910
Assinado de forma digital por FERNANDA ROCHA
NERONE:04539517910
Dados: 2026.05.21 11:34:31 -03'00'

NOME/CREA
CPF
FERNANDA ROCHA NERONE / 136.778/D
045.395.179-10
Responsável Técnico

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL

CERTIDÃO

Forma prevista no § 1º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973 e alterações decorrentes da Lei 6.216 de 30/06/1975 (Lei dos Registros Públicos)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LOANDA - PARANÁ

Bel. Darcy Domingas Mella da Silva

CERTIFICO não existir registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, registrada nesta serventia, que se relaciona com o imóvel constante da presente FOTOCÓPIA, nem tão pouco ÔNUS de quaisquer espécies.

Loanda-PR, 11 de julho de 2024

[Assinatura]
REGISTRADORA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19º 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973

Loanda-PR, 11 de julho de 2024

Bel. Darcy D. Mella da Silva
OFICIAL

FUNARPEN

SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR11.dJAbP.CjrW
3-7zwOz.F686q
<https://selo.funarpem.com.br>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
Nº 28.282	Nº 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LOANDA - PARANÁ

Bel. Darcy D. Mella da Silva
OFICIAL

Loanda, 09 de abril de 2012

CNM: 087122.2.0028282-51

IMÓVEL

Lote nº 12 (doze), da quadra nº 1 (Um), LOTEAMENTO JARDIM AEROPORTO, situado nesta cidade e Comarca de Loanda - Estado do Paraná, com a área de 585,19 Metros Quadrados, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "PELA FRENTE, confronta-se com a Rua Seis, na distância de 14,80 metros; pelo FUNDO, confronta-se com o Lote 03, na distância de 14,80 metros; pelo LADO ESQUERDO, de quem da Rua Seis olha para o lote, confronta-se com o Lote nº. 13, na distância de 39,54 metros e, finalmente pelo LADO DIREITO, confronta-se com o Lote nº. 11, na distância de 39,54 metros, sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra, perfazendo assim a área de 585,19 metros quadrados."-.

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 27.802, Livro 2-RG, deste Serviço Registral de Imóveis

PROPRIETÁRIA:- **INCORPORADORA E LOTEADORA RENASCER LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.121.011/0001-34, com sede no Estância Renascer, Zona Rural, Loanda-PR. - Protocolo nº 85.295, de 29 de março de 2012.- DOU FÉ

[Assinatura] OFICIAL.- Jsg.-

Darcy D. Mella da Silva
Registradora

AV-01-28.282/H DATA: 09/04/2020/H PROTOCOLO: 117.875/H Tendo em vista o requerimento firmado em data de 08 de abril de 2020, pela proprietária **INCORPORADORA E LOTEADORA RENASCER LTDA**, já qualificada, instruído com Carta de Habite-se nº 016/2020, datada de 18 de março de 2020, Alvará de Construção nº 016/2020, datado de 16 de março de 2020, e Certidão de Valor Venal nº 771/2020, datada de 03 de abril de 2020, onde consta que a benfeitoria foi avaliada em R\$67.210,50 (sessenta e sete mil, duzentos e dez reais e cinquenta centavos), todos expedidos pela Prefeitura Municipal de Loanda., Termo de Responsabilidade Técnica TRT Obra/Serviço nº BR20200462796, quitada, GR-FUNREJUS, quitada, no valor de R\$134,42 (cento e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos), e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000762020-88888229, emitida em 24/04/2020 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, os quais ficam arquivados em pasta própria deste Serviço Registral, é feita a presente averbação para constar que sobre o imóvel desta matrícula, foi edificado um **barracão em Pré-Moldado de concreto coberto com telha de zinco, estrutura da cobertura metálica e piso cerâmico, medindo 444,00 metros quadrados, concluído em 18 de março de 2020.** Loanda, 30/04/2020.- DOU FÉ *[Assinatura]* OFICIAL.-

fz.- Custas: 2.172,95 VRC - R\$419,38 - FADEP 5%= R\$20,97 - ISS 3%= R\$12,58 - Funrejus 25%= R\$0,82 - Selo - R\$4,67 - Cert. R\$=26,00

Continuação da Matrícula Nº.....

AV-02-28.282// DATA:-14/04/2020// PROTOCOLO:-117.896// Tendo em vista o requerimento firmado em data de 13 de abril de 2020, pela proprietária **INCORPORADORA E LOTEADORA RENASCER LTDA**, já qualificada, instruído com Certidão de Valor Venal nº 771/2020, datada de 03 de abril de 2020, e Cópia da Lei nº 09/2015, datada de 05 de maio de 2015, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Loanda-PR, os quais ficam arquivados em pasta própria deste Serviço Registral, é feita a presente averbação para alterar no imóvel desta matrícula, o nome da rua que confronta o lote, e constar o número do logradouro, para o seguinte **Rua Jazon Cesar Bonfim, nº 578**, conforme documentos acima citados. Loanda, 30/04/2020 - **DOU** **EE** **OFICIAL** - fz.- Custas: 646,99 VRC - R\$124,87; FADEP 5% = R\$6,24; ISS 3% = R\$3,74; - FUNREJUS 25%: R\$31,21 - SELO - R\$4,67

R-03 - 28.282 //DATA:- 02/07/2024 //PROTOCOLO:- 139.128//Nos termos da Escritura Pública de venda e compra, lavrada no Serviço Notarial da cidade de Santa Cruz de Monte Castelo, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, do Agente Delegado Interino José Carlos Rossi, às fls., 018/022, do Livro nº 00104-N, em data de 24 de junho de 2024, **INCORPORADORA E LOTEADORA RENASCER LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.121.011/0001-34, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Zona rural, Rodovia Loanda à Santa Cruz de Monte Castelo, s/nº, PR 218, Km 01 - Lote 01, município de Loanda-PR, vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$ 154.938,25 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), a **CASSIA MIRELI TEIXEIRA DOS SANTOS**, CI.RG. nº 13.062.086-8-SESP-PR e CPF/MF nº 101.045.569-94, maior e capaz, CNH nº 07088405606/DETRAN/PR, brasileira, nascida em 16/12/1998, filha de Luzinete Teixeira dos Santos, solteira, empresária, residente e domiciliada na Rua Ouro Fino, 1453, Lote 8-B, Quadra 148-A, Centro, nesta cidade de Loanda-PR. Foram apresentados os seguintes documentos: GR-ITBI-inter-vivos nº 268/2024, quitado, no valor de R\$3.098,77 (três mil, noventa e oito reais e setenta e sete centavos), expedida pela Prefeitura Municipal de Loanda-PR., a qual atribuiu ao imóvel desta matrícula o valor de R\$ 154.938,25 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), e Guia Funrejus quitada no valor de R\$309,88 (trezentos e nove reais e oitenta e oito centavos). Consultas de indisponibilidade - Resultados Negativos, expedidas pela Central Nacional de indisponibilidade de Bens, emitidos em data de 02 de julho de 2024 - códigos HASH: 761d b484 919c 8cca adfa b780 dca5 afb3 c18b 5194; ec55 ea4a 363e 7f3b 9481 6e1a d7dd e177 18f0 770b. D.O. emitida por este Serviço Registral - Loanda, 05/07/2024.- **DOU** **FE** **OFICIAL** - fz.- Selo de Fiscalização: SFRI2.655bv.m8hap-ak9y.F686q. D. 4.311,99 -R\$ 1.194,42, ISS: R\$ 35,83. FADEP: R\$ 59,72. Selo: R\$ 8,00

Darcy D. Mella da Silva
Registradora

CNM: 087122.2.0028282-51

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO AMOSTRAS

Amostra 01

Endereço:	Rua Jason cesar bonfim - jardim aeroporto, Loanda - PR, 87900-000				
Bairro:	Jardim Aeroporto		Cidade:	Loanda	Estado: PR
Informante:	Sandri Imóveis (44) 99101-0944		Testada:	-	
Área Priv. / Constr.	- m²	Área Equivalente:	600,00 m²	Profundidade:	-
Área do Terreno:	600,00 m²	Topografia	Plano	Mult. Frentes:	Meio de Qu
Tipo:	Terreno	Padr. Acabamento:	Médio	Superfície:	Seca
Idade Aparente:	-	Est. Conservação:	Nova	Andar:	-
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Banheiros:	-
Valor:	R\$ 200.000,00	Unitário:	R\$ 333,33	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/Transação:	Oferta	Data da Pesquisa:	21/05/2026	Mobiliado:	Não
Obsevações:	-22.918847, -53.156092				



Amostra 02

Endereço:	Rua Jason cesar bonfim - jardim aeroporto, Loanda - PR, 87900-000				
Bairro:	Jardim Aeroporto		Cidade:	Loanda	Estado: PR
Informante:	Sandri Imóveis (44) 99101-0944		Testada:	-	
Área Priv. / Constr.	- m²	Área Equivalente:	585,00 m²	Profundidade:	-
Área Total:	585,00 m²	Topografia	Plano	Mult. Frentes:	Meio de Qu
Tipo:	Terreno	Padr. Acabamento:	Médio	Superfície:	Seca
Idade Aparente:	-	Est. Conservação:	Nova	Andar:	-
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Banheiros:	-
Valor:	R\$ 250.000,00	Unitário:	R\$ 427,35	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/Transação:	Oferta	Data da Pesquisa:	21/05/2026	Mobiliado:	Não
Obsevações:	-22.918748, -53.156236				



Amostra 03

Endereço:	R. Cristóvão Colombo, 267, Loanda - PR, 87900-000				
Bairro:	-		Cidade:	Loanda	Estado: PR
Informante:	Imob. RN (44) 3425-2932		Testada:	-	
Área Priv. / Constr.	- m²	Área Equivalente:	588,00 m²	Profundidade:	-
Área Total:	588,00 m²	Topografia	Plano	Mult. Frentes:	Meio de Qu
Tipo:	Terreno	Padr. Acabamento:	Médio	Superfície:	Seca
Idade Aparente:	-	Est. Conservação:	Nova	Andar:	-
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Banheiros:	-
Valor:	R\$ 250.000,00	Unitário:	R\$ 425,17	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/Transação:	Oferta	Data da Pesquisa:	21/05/2026	Mobiliado:	Não
Obsevações:	-22.931852, -53.128162				



Amostra 04

Endereço:	Rua Jason cesar bonfim - jardim aeroporto, Loanda - PR, 87900-000				
Bairro:	Jardim Aeroporto		Cidade:	Loanda	Estado: PR
Informante:	Sandri Imóveis (44) 99101-0944		Testada:	-	
Área Priv. / Constr.	- m²	Área Equivalente:	600,00 m²	Profundidade:	-
Área Total:	600,00 m²	Topografia	Plano	Mult. Frentes:	Meio de Qu
Tipo:	Terreno	Padr. Acabamento:	Médio	Superfície:	Seca
Idade Aparente:	-	Est. Conservação:	Nova	Andar:	-
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Banheiros:	-
Valor:	R\$ 200.000,00	Unitário:	R\$ 333,33	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/Transação:	Oferta	Data da Pesquisa:	21/05/2026	Mobiliado:	Não
Obsevações:	-22.918209, -53.156961				



Amostra 05

Endereço:	R. Natalício Alves Silva, 314 - da Silva, Loanda - PR, 87900-000				
Bairro:	Da Silva		Cidade:	Loanda	Estado: PR
Informante:	JÁ Imóveis (44) 99146-5058		Testada:	-	
Área Priv. / Constr.	- m²	Área Equivalente:	392,00 m²	Profundidade:	-
Área Total:	392,00 m²	Topografia	Plano	Mult. Frentes:	Meio de Qu
Tipo:	Terreno	Padr. Acabamento:	Médio	Superfície:	Seca
Idade Aparente:	-	Est. Conservação:	Nova	Andar:	-
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	-	Banheiros:	-
Valor:	R\$ 133.000,00	Unitário:	R\$ 339,29	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/Transação:	Oferta	Data da Pesquisa:	21/05/2026	Mobiliado:	Não
Obsevações:	-22.925124, -53.136981				



ANEXO - MEMORIAL DE CÁLCULO

ANALITY CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA

Homogeneização de Dados

A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Fator Fonte	Unit/m²	Obsolescência	Padrão	Esquina	Localização	Área	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 200.000,00	600,00	0,88	R\$ 293,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 293,33
2	R\$ 250.000,00	585,00	0,88	R\$ 376,07	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 376,07
3	R\$ 250.000,00	588,00	0,88	R\$ 374,15	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 374,15
4	R\$ 200.000,00	600,00	0,88	R\$ 293,33	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 293,33
5	R\$ 133.000,00	392,00	0,88	R\$ 298,57	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 298,57
Avaliando		585,19									

Média	R\$ 327,09	Média	R\$ 327,09
Desvio Padrão	R\$ 43,89	Desvio Padrão	R\$ 43,89
Coef. de Variação	0,13	Coef. de Variação	0,13
		Média Aritmética	327,09
		Média Saneada	327,09
		Lim. Mín.	228,96
		Lim. Máx.	425,22
		Amostras Descartadas	0

Área do Imóvel	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
585,19		R\$ 327,09		1,00	=	R\$ 191.400,00
					Valor de Mercado Calculado	= R\$ 191.400,00
					Fator Comercialização	= 1,00
					Valor de Mercado Adotado	= R\$ 190.000,00

Tratamento Estatístico

Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 228,96
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 327,09
Limite Superior (p/m²):	R\$ 425,22
Média Saneada (p/m²):	R\$ 327,09
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	43,89
Coeficiente de Variação:	0,13

Intervalo de Confiabilidade		
Resultado (p/m²):	R\$ 28,97	
Inferior (p/m²):	R\$ 298,12	-8%
Superior (p/m²):	R\$ 356,06	8%
Amplitude total:	16,27%	

Especificação da Avaliação	
Fundamentação:	Grau II
Precisão:	Grau III

Gráfico de Dispersão	

Cálculo do Deságio do Valor de Liquidação Forçada

Velocidade de Venda	x	Taxa (a.a.)	=	Deságio
18		12,50%	=	0,838

Taxa de Desconto

A taxa de juros de 12,50% (a.a.) considerada na avaliação é composta pela Selic + Risco + Custos Operacionais.

Especificação da Avaliação (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)
Fundamentação
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão
Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 16,27%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.474,90	0,39%
PP-4	2.272,28	0,47%
R-8	2.154,18	0,49%
PIS	1.711,82	0,42%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.079,71	0,36%
PP-4	2.885,79	0,34%
R-8	2.506,40	0,36%
R-16	2.433,10	0,36%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.774,22	0,32%
R-8	3.062,62	0,32%
R-16	3.096,18	0,37%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.826,17	0,33%
CSL-8	2.443,62	0,38%
CSL-16	3.264,89	0,37%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.040,09	0,32%
CSL-8	2.723,58	0,37%
CSL-16	3.636,84	0,36%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.640,19	0,48%
GI	1.350,35	0,44%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

CÁLCULO DEPRECIAÇÃO	
Casa de madeira	
CUSTO DE REPRODUÇÃO UTILIZANDO CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECK	
REFERÊNCIA: CUB - Sinduscon PR - Abril/2026 - GI (Galpão Industrial)	
VALOR:	R\$ 1.350,35
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Endereço:	R. Jazon Cesar Bonfim, 578 - Loanda - PR, 87900-000
Bairro:	Jardim Aeroporto
Município / Estado:	Loanda - PR, 87900-000
Área Construída:	444,00
Área Terreno:	585,19
Padrão Construtivo:	Normal
Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente (Anos):	18,00
CALCULOS	
Custo Unitário:	R\$ 1.350,35
Itens Não Contemplados no CUB:	5%
BDI Justificado:	22%
Valor Residual:	20%
Custo Reprodução Novo:	R\$ 768.030,47
Custo de Reprodução Depreciável:	R\$ 614.424,37
Vida Útil Estimada (Anos):	60
Idade Duração:	30,00
Heideck Condições Físicas do Imóvel:	3,00
Coeficiente C:	0,1810
Ross Coeficiente Alfa:	0,1950
Índice de Depreciação Ross-Heidecke:	0,3407
Custo Depreciado	R\$ 558.693,01
OBSERVAÇÕES	
Valor Residual	Adotado 20%, baseado no Método de Ross Heidecke
BDI do Acórdão 2622/2013 do TCU	22% Referente a impostos, taxas, juros e custos administrativos
Itens não contemplado no CUB:	5% Referente a projetos arquitetônicos e complementares, fundações

Estado de Conservação - Heidecke	
1,00	Novo
1,50	Entre novo e regular
2,00	Regular
2,50	Entre regular e reparos simples
3,00	Reparos simples
3,50	Entre reparos simples e importantes
4,00	Reparos importantes
4,50	Entre reparos importantes e sem valor
5,00	Sem valor

VALOR FINAL - MÉTODO EVOLUTIVO

Área de Construção (m²)	Área do Terreno (m²)	TERRENO		
		Valor Total do Intervalo de Confiança (R\$)	% de deságio (Fator Fonte)	Intervalo de Confiança Deslocado (R\$)
		Médio		Médio
444,00	585,19	R\$ 190.000,00		R\$ 190.000,00

Área do Terreno (m²)	Valor do Terreno(R\$)	Área de Construção (m²)	Valor Benfeitoria Depreciada (R\$)	FC	Valor do Imóvel (R\$)	IMÓVEL
						Valor Adotado (R\$)
585,19	R\$ 190.000,00	444,00	558.693,01	0,90	673.823,71	670.000,00