

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 28.887 - 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Assis Chateaubriand - PR.		
Solicitante:			
Grupo/Cota:	PJS 170.166		
Proponente:			
Logradouro:	Avenida Dom João VI		Nº s/n
Complemento:	Lote 21 Quadra 25	Empreendimento:	-
CEP:	85945-000	Bairro:	Centro
Cidade:	Tupãssi		UF: PR



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 181.800,00	R\$ 127.000,00
(Cento e oitenta e um mil e oitocentos reais)	(Cento e vinte sete mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	400,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 23 de Novembro de 2023).

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Água | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Fossa |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input type="checkbox"/> Cisterna/Poço |

Serviços públicos e comunitários

- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 400,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Residencial

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input type="checkbox"/> Playground | <input type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.**

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 28.887 - 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Assis Chateaubriand - PR.
Inscrição imobiliária	Nº 01.01.0060.2200
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno sem benfeitorias, situado à Avenida Dom João VI, Lote 21 da Quadra 25, bairro Centro, Município de Tupãssi - PR.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não, trata-se de um terreno sem benfeitorias.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Não, trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

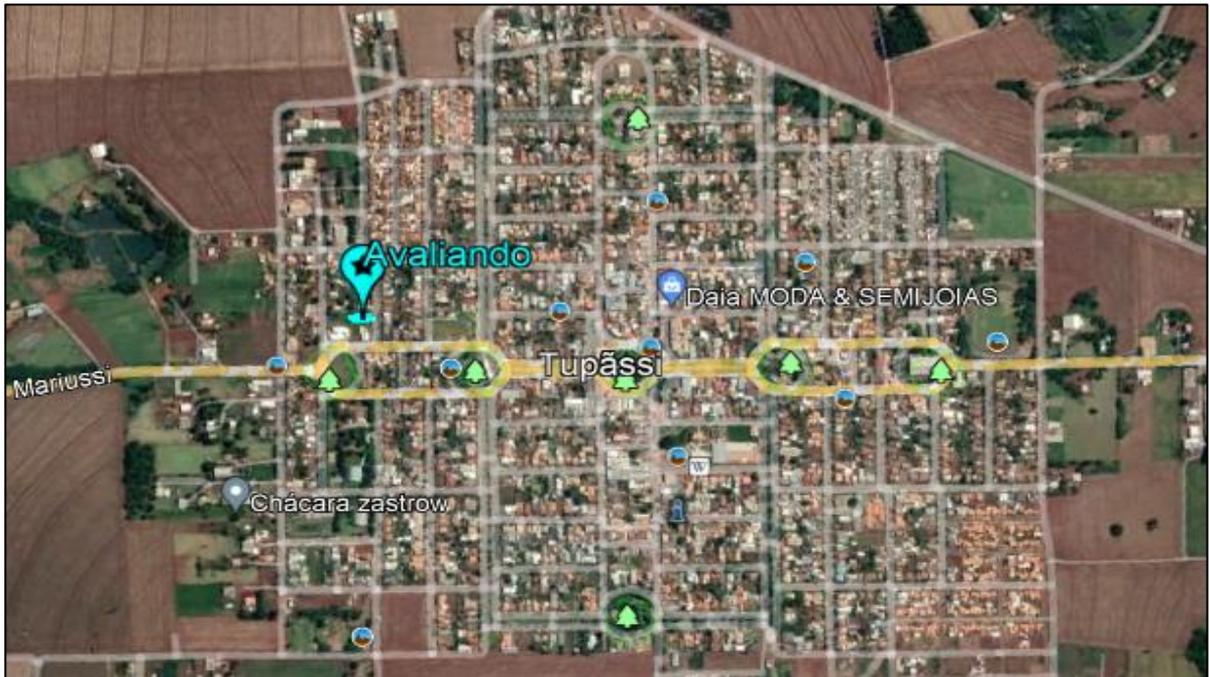
Não, trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

24°35'03.2"S 53°31'03.5"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-PR (R8-N) | OUT/2023 R\$ 2.293,09

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua da Cultura	Nº:	s/n	Bairro:	Centro	23/11/2023	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Corretora Valdirene	(45) 99973-1112	
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/lote-terreno-venda-de-terreno-em-tupassi-localizacao-ideal-em-tupassi--1239744516?is=listing_1000						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
480,00m²	16,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 298.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 298.000,00	R\$ 620,83	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Coordenadas: 24°35'20.1"S 53°31'06.0"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Anicheto Battisti	Nº:	s/n	Bairro:	Loteamento Romano	23/11/2023	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Maximize Imobiliária	(45) 98831-5755	
https://www.maximizeimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/tupassi-pr/romano/terreno-a-venda-273-00-m---centro--tupassi---pr/548397						Fonte: 1354	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
273,00m²	9,12m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 140.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 140.000,00	R\$ 512,82	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Maranhão	Nº:	-	Bairro:	Centro	23/11/2023	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Corretora Silmara Souza	(45) 99801-5837	
https://lokateil.com.br/imovel/7996/casa-2-quartos-centro-tupassi/						Fonte: 7996	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
175,00m²	2	2	Médio	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
425,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 600.000,00	R\$ 411.579,84		R\$ 2.351,88	R\$ 188.420,16	R\$ 443,34	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Onze de Fevereiro	Nº:	-	Bairro:	Centro	23/11/2023	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Fabiano Macedo	(45) 99952-5435	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 100.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Santa Tereza	Nº:	-	Bairro:	Jardim Paulista	23/11/2023	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Suzanne de Freitas	(45) 99155-5037	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
70,00m²	2	1	Proletário - Máximo	40	Necessitando de reparos importantes		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
244,80m²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 190.000,00	R\$ 38.901,45		R\$ 555,73	R\$ 151.098,55	R\$ 617,23	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 620,83	0,9000	0,9000	1,0466	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 526,33
2	R\$ 512,82	0,9000	1,1000	0,9534	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 484,02
3	R\$ 443,34	0,9000	1,0000	1,0153	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 405,10
4	R\$ 333,33	0,9000	1,2000	0,9306	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 335,02
5	R\$ 617,23	0,9000	1,0000	0,9405	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 522,44

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
 F.t. = Fator Transposição
 F.a. = Fator Área
 F.tg. = Fator Topografia
 F.c. = Fator Consistência
 F.s. = Fator Situação

Somatório =		R\$ 2.272,91
Valor Unitário Homogeneizado =		R\$ 454,58
Limite Inferior (-30%) =		R\$ 318,21
Limite Superior (+30%) =		R\$ 590,96

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
400,00m ²	R\$ 454,58	R\$ 181.800,00

CUB-PR (R8-N) OUT/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta	
R\$ 2.293,09	0,000		0,0000	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 0,00
-------------------------------------	-----------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 181.800,00 (Cento e oitenta e um mil e oitocentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	24,95%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 454,58
Limite superior	R\$ 590,96
Limite inferior	R\$ 318,21
Desvio Padrão	82,71
Coeficiente de Variação	18,19%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	12,47% R\$ 511,28
Limite Inferior	-12,47% R\$ 397,88

(São Paulo/SP, 23 de Novembro de 2023).

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 8088 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Toledo - Lei Complementar 184.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o terreno sem benfeitorias, situado à Avenida Dom João VI, Lote 21 da Quadra 25, bairro Centro, Município de Tupãssi - PR. Dados extraídos da documentação citada no item 08 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, VIDE ANEXO C

No ato da vistoria o imóvel avaliando não possuía identificação. Desta forma, para estabelecer se tratar do imóvel correto, foi utilizada sua Ficha de Identificação, onde foi possível verificar o lote 21 da Quadra 25.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



Engº Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 23 de Novembro de 2023

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Logradouro



Identificação do avaliando



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda (sem identificação)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho frontal (sem identificação)



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona Residencial 2 - ZR2



Art. 15. As Zonas Residenciais (ZRs) - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares às funções urbanas, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:

I - Zona Residencial I (ZR1) - destina-se a ocupação de média densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;

II - Zona Residencial II (ZR2) - destina-se a ocupação de baixa densidade demográfica de acordo com a infraestrutura existente;

LEI COMPLEMENTAR Nº 14/2019.

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano e sobre o Zoneamento e dá outras providências.

ANEXO C | FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Município de Tupãssi
Espelho do Imóvel

Dados da Consulta		
Cadastro: 188200	Inscrição: 01.01.0060.2200	Data: 16/11/2023

Dados Cadastrais			
Loteamento: Centro	Quadra: 0025	Lote: 0021	Número: 0
Logradouro: D.JOAO VI	Testada Principal: 10,00	Testada Secund. (m): 0,00	
Bairro: Centro	Área Un. (m²): 0,00	Núm. Unidades: 1	Área Total. (m²): 0,00

Mapa de Localização	
Latitude: 24° 35' 29,69" S	Longitude: 53° 31' 36,53" O



Informações Territoriais			
Isenção Taxas	Tributável	Isenção Imposto	Tributável
Pavimentação	Asfalto	Perfil	Plano
Ocupação	Não Edificado	Patrimônio	Particular
Situação	Uma Frente	Utilização	Terreno Vago

Informações de Edificação	
Padrão	Social
Alinhamento	Tipo Construção
Área anterior	Inst. Elétrica
Lançamento	Cerca/Muro
Cobertura	Sanitários
Uso do Imóvel	Forno
Conservação	Piso
Estrutura	Solo
Localização	Posição
Revest. Externo	Vedação