

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 28.888 - 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Assis Chateaubriand - PR.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	PJS 170166		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Dom João VI	Nº S/N	
Complemento:	Lote 22 Quadra 25	Empreendimento: -	
CEP:	85945-000	Bairro: Centro	
Cidade:	Tupãssi	UF: PR	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 185.300,00	R\$ 130.000,00
(Cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais.)	(Cento e trinta 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, 30 de janeiro de 2024).

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 400,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

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

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos 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 28.888 - 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Assis Chateaubriand - PR.
Inscrição imobiliária	Nº 01.01.0060.2900 Cadastro: 188300
Outros	VIDE ANEXO C.

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno sem benfeitorias, situado à Rua Dom João VI, Lote 22 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?

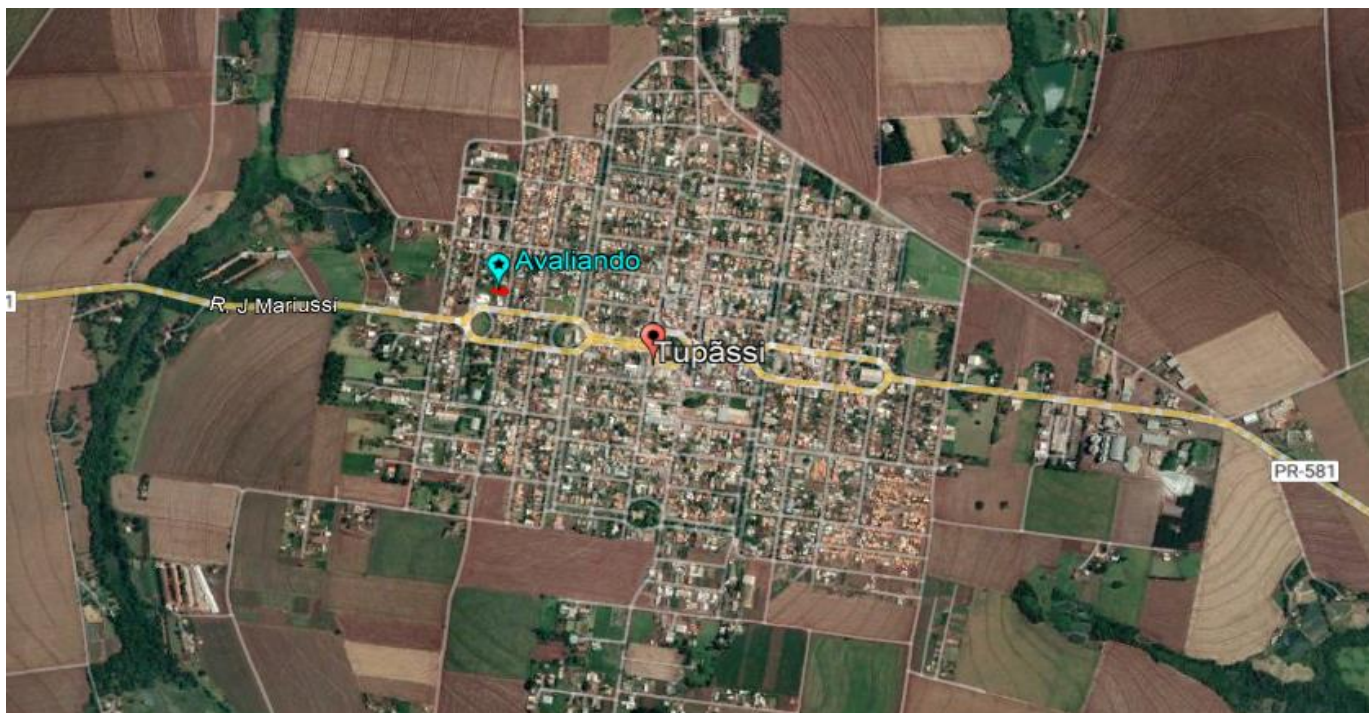
Não, trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
TERRENO SEM BENFEITORIAS					

12 - LOCALIZAÇÃO

24°35'3.24"S 53°31'3.64"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-PR (R8-N) | DEZ/2023 R\$ 2.296,63

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua da Cultura	Nº:	s/n	Bairro:	Centro	30/01/2024	
Cidade:	Tupãssi	UF:	PR	Fonte:	Corretora Valdirene	(45) 99973-1112	
https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/terreno-em-tupassi-1272572960?lis=listing_1100						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	30/01/2024	
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	30/01/2024	
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\$ 412.215,23	R\$ 2.355,52	R\$ 187.784,77		R\$ 441,85	Vendido	
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	30/01/2024	
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	30/01/2024	
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\$ 38.961,50	R\$ 556,59	R\$ 151.038,50		R\$ 616,99	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\$ 441,85	1,0000	1,0000	1,0153	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 448,59
4	R\$ 333,33	0,9000	1,2000	0,9306	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 335,02
5	R\$ 616,99	0,9000	1,0000	0,9405	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 522,23

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\$ 2.316,19

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 463,24

Limite Inferior (-30%) = R\$ 324,27

Limite Superior (+30%) = R\$ 602,21

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
400,00m ²	R\$ 463,24	R\$ 185.300,00

CUB-PR (R8-N) DEZ/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta
R\$ 2.296,63	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\$ 185.300,00 (Cento e oitenta e cinco mil e trezentos 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	23,19%		
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\$ 463,24
Limite superior	R\$ 602,21
Limite inferior	R\$ 324,27
Desvio Padrão	78,34
Coefficiente de Variação	16,91%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	11,59% R\$ 516,94
Limite Inferior	-11,59% R\$ 409,53

(São Paulo/SP, 30 de janeiro de 2024).

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 Rua Dom João VI, Lote 22 da Quadra 25, bairro Centro, Município de Tupãssi - PR.

=> O logradouro do avaliando não possui CEP próprio, portanto, foi utilizado o CEP da cidade.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da matrícula nº 28.888, Ficha de Identificação e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O terreno possui área de 400,00m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

In loco, foi verificado que o avaliando não possui identificação. Desta forma, foi utilizada a Ficha de Identificação, onde foi possível identificar e confirmar a localização do avaliando. Nela, consta que o imóvel estaria situado à Rua Etelvina B. de Oliveira, porém o imóvel faz frente para a Rua Dom João VI, conforme matrícula. - VIDE ANEXO C.

Recomenda-se que sejam atualizada tal informação.

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, 30 de janeiro de 2024).

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Identificação do logradouro



Fachada avaliando - Lote 22 - Vista 01



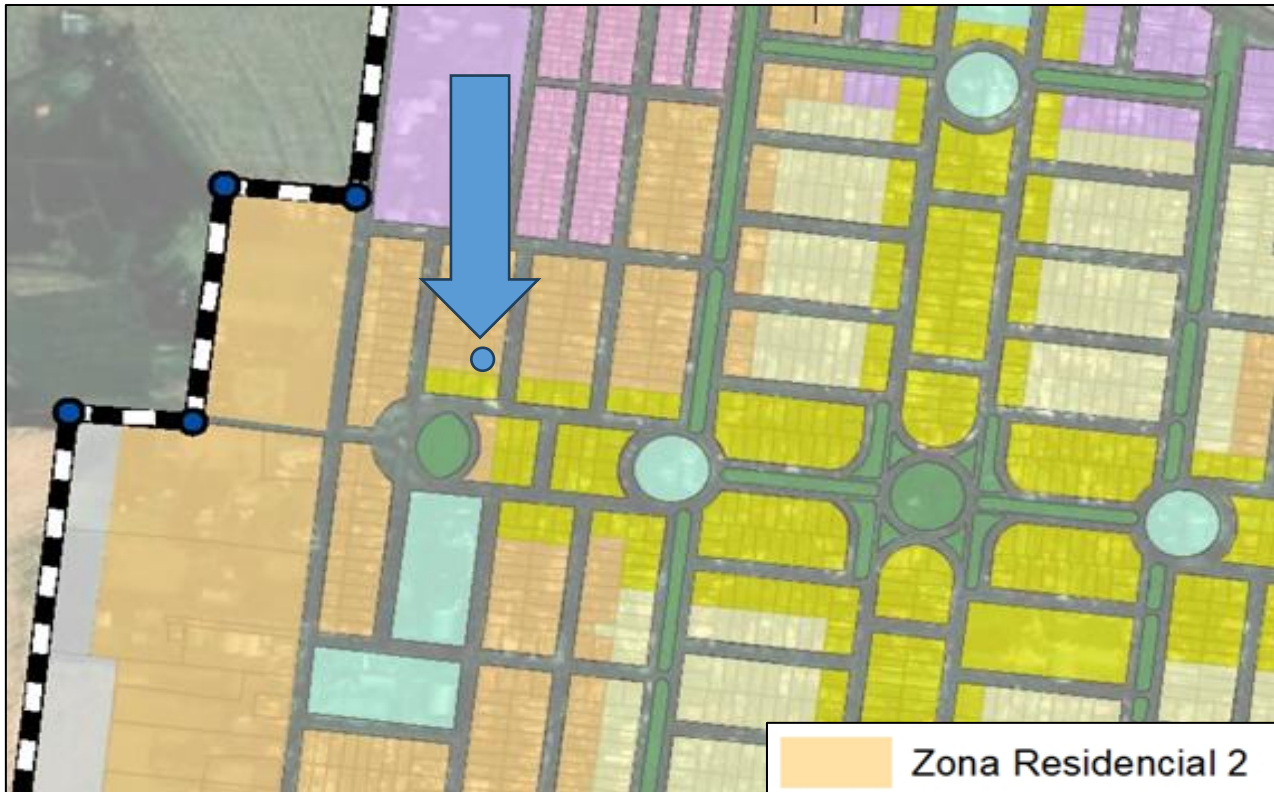
Fachada avaliando - Lote 22 - Vista 02



Vizinho à esquerda - Lote 22A

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:	188300	Inscrição:	01.01.0060.2900
		Data	24/01/2024

Dados Cadastrais			
Loteamento:	Centro	Quadra:	0025
Logradouro	ETELVINA B. DE OLIVEIRA	Lote:	0022
Bairro:	Centro	Testada Principal	10,00
		Testada Secund. (m):	0,00
Área Lote	300,00	Área Un. (m²):	0,00
		Núm. Unidades:	1
		Área Total. (m²):	0,00

Mapa de Localização	
Latitude:	24° 35' 32,90" S
Longitude:	53° 31' 37,02" O



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

Informações de Edificação	
Tipo Construção	
Área anterior	0
Cerca/Muro	
Sanitários	
Padrão	
Piso	
Solo	
Vedação	
Posição	
Social	Não
	Inst. Elétrica
	Lançamento
	Cobertura
	Uso do Imóvel
	Forro
	Estrutura
	Revest. Externo
	Conservação
	Localização
	Alinhamento