



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – LOTE URBANO**

LOCALIDADE:

LOTE DE TERRAS Nº 28, DA QUADRA Nº 27, SITUADO NA CIDADE DE CALIFÓRNIA – PR, DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 3.626, FICHA Nº 01, LIVRO Nº 2, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL – PR.

Solicitante:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CALIFÓRNIA – PR

Profissional Responsável pela Avaliação:

Eduardo Schuh Fagundes
Engenheiro Civil – CREA nº PR-218591/D

DATA BASE: OUTUBRO/2025

RCI MARTINS LTDA

54.710.189/0001-35

RUA 17 DE DEZEMBRO, N° 401, SALA - CENTRO
CALIFÓRNIA - PR

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE CALIFÓRNIA – PR

1.2 Proprietário:

- Odair Antonio Gloor - Rg 1 504 498-Pr (Conforme matricula anexa)

1.3 Objetivo: Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

- Tipo: LOTE;
- Endereço: Lote de terras nº 28, da quadra nº 27, situado na cidade de Califórnia – PR, devidamente registrado sob a matrícula nº 3.626, ficha nº 01, livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marilândia do Sul – PR.
- Município: California- PR;
- Finalidade: Apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4 Atividades Básicas: Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: Efetuada no dia 21 de Outubro de 2025.
- Diagnóstico do mercado.
- Coleta de dados:
- Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Cálculo do valor do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.5 Conceito de valor:

Nesta avaliação, adota-se como referência o conceito de valor de mercado, conforme definido pela NBR 14.653-1 da ABNT (Parte 1 – Procedimentos Gerais), item 3.1.47:

"Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde àquele obtido em um mercado caracterizado por concorrência adequada, com compradores e vendedores agindo racionalmente, com pleno conhecimento das condições do bem e da negociação, sem pressões externas, em ambiente de livre acesso e liquidez.

A definição adotada está em consonância com os princípios da União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV) e da International Valuation Standards (IVS-1), que estabelecem:

"Valor de mercado é a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado, na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, com comercialização adequada e ambas as partes agindo com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

Essa definição orienta a presente avaliação, que considera o cenário real de mercado, a finalidade da estimativa e a natureza do imóvel urbano em questão.

1.6 Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Em razão de não se enquadrarem na finalidade principal deste trabalho pericial, foram dispensadas análises de mérito de natureza jurídica, tais como aquelas relacionadas a titularidade, eventuais invasões, existência de hipotecas, superposição de divisas, entre outras. Tais questões são

consideradas alheias ao escopo técnico da presente perícia, competindo exclusivamente à esfera jurídica.

1.7 Diagnóstico de Mercado:

Para a tipologia “lote urbano”, localizado no município de Califórnia, região Norte do Estado do Paraná, o mercado imobiliário apresenta comportamento estável, compatível com o porte da cidade, com oferta e liquidez em níveis considerados normais.

A economia local é baseada principalmente na agropecuária, serviços e pequenas indústrias, o que garante uma demanda moderada por imóveis urbanos, voltada sobretudo para fins residenciais e comerciais de pequeno porte.

Em comparação com municípios maiores da microrregião, como Apucarana, o mercado de Califórnia apresenta valorização ligeiramente inferior, reflexo do menor porte da cidade e de sua limitada expansão urbana.

A presente avaliação tem como finalidade a análise de mercado para fins de compra, venda e realização de negócios imobiliários, não se destinando a uso judicial ou garantias financeiras.

Atualmente, não há fatores regionais relevantes ou grandes projetos de infraestrutura que impactem de forma significativa a dinâmica de preços ou procura por imóveis no município.

2 METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1 Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que

exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2 Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

A presente avaliação foi realizada utilizando o método de tratamento por fatores, conforme previsto na norma aplicável. O grau de fundamentação será determinado a partir da análise dos requisitos apresentados nas Tabelas 3 e 4 da norma, considerando as orientações constantes dos itens 9.1 e 9.2.

Para tanto, serão avaliados os seguintes aspectos:

- A caracterização do imóvel em relação aos fatores utilizados no tratamento;
- A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados;
- A identificação e descrição das características dos dados de mercado analisados;
- O intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.

Cada um desses aspectos será classificado nos Graus III, II ou I, conforme o atendimento aos critérios estabelecidos. Posteriormente, a soma dos

pontos obtidos e o cumprimento dos itens obrigatórios determinarão o enquadramento global do grau de fundamentação da avaliação, conforme estabelecido na Tabela 4.

Além do grau de fundamentação, também será avaliado o grau de precisão, com base na amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme disposto na Tabela 5.

2.3 Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o presente trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, conforme definido na ABNT NBR 14.653-2:2022, item 4.5.1, que estabelece:

“Aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”

3 DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: Rua João Voltareli.

3.2 Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é facilitado, por vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

- Av. Silvio Pedra Ramos;
- BR 376, Rodovia do Café;

3.3 Tipo de ocupação circunvizinha:

A região apresenta ocupação mista, composta por edificações de uso residencial, comercial e de serviços, tanto públicos quanto privados. O entorno caracteriza-se por uma diversidade de padrões construtivos e de acabamento, típicos de uma área centralizada e consolidada da cidade.

3.4 Infraestrutura urbana:

O imóvel avaliado está localizado em área provida de infraestrutura urbana completa, contando com os principais melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme segue:

- Pavimentação asfáltica;
- Drenagem superficial;
- Passeio e meio-fio;
- Rede de água potável;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica, iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal.

3.5 Características físicas do lote:

- Formato: Poligonal irregular;
- Matrícula: Matrícula nº 3.626, ficha nº 01, livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marilândia do Sul – PR.
 - Topografia: Terreno com declividade regular e uniforme ao longo de toda a sua extensão, apresentando visualmente inclinação média estimada em aproximadamente 5%.
 - Final de rua: não se encontra em final de rua;
 - Área total do lote: 618,00 m², com as seguintes confrontações e dimensões:
 - As confrontações do imóvel, conforme a imagem, são:
 - Frente: para a Rua João Voltarelli, numa extensão de 5,00 m.
 - Lado direito: divisa com a d.t. 27, numa extensão de 49,00 m.
 - Fundos: divisa com as d.t.s. 16 e 17, numa extensão de 20,00 m.
 - Lado esquerdo: divisa com a d.t. 29, numa extensão de 50,00 m.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como imagem da situação existente.



Figura 1 – Situação existente

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 Análise por fatores de correção:

A metodologia por fatores de correção consiste na aplicação de critérios técnicos para ajustar os valores dos dados comparativos, com base nas diferenças entre as características dos imóveis amostrados e do imóvel avaliado. Tais fatores são atribuídos conforme a influência relativa de cada atributo na formação do valor do bem.

No caso desta avaliação, os fatores de correção foram aplicados sobre as variáveis relevantes — quantitativas (como área privativa, área comum etc.) e qualitativas (como padrão construtivo, conservação, idade aparente, localização, entre outras) — com o objetivo de equalizar os dados de mercado disponíveis, tornando-os comparáveis ao imóvel avaliado.

Essa metodologia permite identificar e mensurar o impacto individual de cada atributo no valor final, ajustando os preços unitários de amostras por meio de variações percentuais previamente definidas. Assim, os fatores de correção viabilizam uma análise sistemática e coerente com a realidade de mercado, garantindo a consistência e a fundamentação técnica dos valores obtidos.

4.2 Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliado, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva considerando exclusivamente imóveis do tipo Lote urbano, localizados no mesmo bairro do imóvel avaliado, ou em bairros próximos, que apresentam padrão de ocupação semelhante.

4.3 Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem

de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

- V/m^2 : representa o valor unitário de metro quadrado do imóvel avaliado, sendo a variável dependente do estudo. É o elemento principal da avaliação, cuja formação é influenciada diretamente pelas características do imóvel e do mercado. Trata-se da incógnita a ser determinada, com base nos ajustes aplicados aos dados comparativos.

Os fatores de correção aplicados nesta avaliação foram:

F1 – Distância ao Centro: Refere-se à distância do imóvel avaliado em relação ao centro urbano do município. Este fator influencia diretamente a atratividade e o valor de mercado do lote, uma vez que imóveis localizados mais próximos às áreas centrais tendem a dispor de melhor infraestrutura urbana, maior acesso a serviços e comércio, além de apresentarem maior liquidez quando comparados a imóveis situados em áreas mais periféricas ou rurais.

F2 – Topografia: Corresponde à conformação física do terreno, considerando sua declividade, homogeneidade e facilidade de utilização para fins construtivos. Terrenos com declividade regular e uniforme, como o avaliado, tendem a apresentar vantagens para implantação de benfeitorias e menor necessidade de movimentação de terra ou contenções, o que reduz custos de construção e valoriza o imóvel perante o mercado.

F3 – Fator Oferta: Refere-se à condição de disponibilidade do imóvel no mercado no momento da avaliação, considerando se o bem está efetivamente anunciado, já negociado ou mantido em oferta por período prolongado. Este fator influencia diretamente a representatividade e a confiabilidade dos valores observados, uma vez que imóveis ainda em oferta podem refletir expectativas de preço (valores pedidos), enquanto imóveis efetivamente transacionados expressam valores de mercado concretizados. Além disso, ofertas exageradas — caracterizadas por longos períodos de anúncio sem sucesso de venda — indicam possível superavaliação e menor liquidez, devendo, portanto, sofrer ajuste redutor para compatibilização com o comportamento real do mercado imobiliário local.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 10 dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na avaliação.

5 AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

5.1 Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores:

Valor do imóvel avaliado: **R\$237.750,20**

(Ver anexo II com cálculos)

5.2 Classificação da avaliação quanto ao grau de fundamentação:

De acordo com a Tabela 3 da referida norma, o Grau de Fundamentação desta avaliação é classificado como Grau II – Boas Informações, uma vez que foram utilizadas 10 amostras válidas, número inferior ao mínimo de 12 amostras exigido para classificação no Grau III. Ressalta-se, contudo, que alguns requisitos necessários para Grau III foram atendidos, tais como:

- Completa caracterização do imóvel avaliado em relação a todos os fatores utilizados (Distância ao Centro, Topografia, Geometria do Terreno, Efeito Tamanho do Terreno no Valor Unitário e Índice de Acessibilidade Perimetral);
- Identificação completa dos dados de mercado com endereços e links de localização georreferenciada;

Todavia, pela exigência mínima de 12 amostras (não atingida), a classificação correta é Grau II de fundamentação.

5.3 Classificação da avaliação quanto ao grau de precisão:

Com base na Tabela 5 da ABNT NBR 14.653-2:2011, o Grau de Precisão da presente avaliação é classificado como **Grau II**, uma vez que a amplitude relativa do intervalo de confiança de 80% foi calculada em aproximadamente 34,5%, valor que se enquadra no limite de 30% a 50% exigido para esta classificação.

6 CONCLUSÃO

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653-2, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, considerando as informações obtidas in loco, os dados pesquisados junto ao mercado imobiliário local e as características específicas do imóvel avaliado.

O valor de mercado estimado do imóvel, considerando os fatores de homogeneização aplicados e os dados de mercado obtidos por meio de amostras pertinentes, é de:

- **R\$ 237.750,20 (Duzentos e trinta e sete mil setecentos e cinquenta reais e vinte centavos).**

Para fins desta avaliação, considerou-se exclusivamente o valor do terreno, desconsiderando quaisquer benfeitorias eventualmente existentes no lote. Ressalta-se que, embora a matrícula do imóvel indique determinada configuração, a subdivisão efetiva, conforme o mapa de lotes disponibilizado pela Prefeitura, apresenta diferenças. A presente estimativa foi elaborada com o objetivo de fornecer o valor do lote apenas para fins regulatórios.

Este valor representa o preço praticado no mercado imobiliário local na data da vistoria e da pesquisa de dados, podendo sofrer variações conforme as condições econômicas e mercadológicas futuras.

ANEXO I – MEMORIAL DE AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliado: R\$237.750,20

Imóvel avaliado

LOTE DE TERRAS Nº 28, DA QUADRA Nº 27, SITUADO NA CIDADE DE CALIFÓRNIA – PR, DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 3.626, FICHA Nº 01, LIVRO Nº 2, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL – PR.

Área: 618m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TOPOGRAFIA
- F2: DISTANCIA AO CENTRO
- F3: FATOR OFERTA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 03 SAN MARINO RUA SILVIO PEREIRA DE OLIVEIRA <https://maps.app.goo.gl/3CTr7rKsdrQGPLKw9>

Área:	220m ²
Valor:	R\$80.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$363,64
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 2:

LOTE 04 SAN MARINO RUA SILVIO PEREIRA DE OLIVEIRA <https://maps.app.goo.gl/3CTr7rKsdrQGPLKw9>

Área:	220m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$454,55
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 3:

LOTE 04 QUADRA 01 PORTO SEGURO <https://maps.app.goo.gl/Vcs4uZnmvVsbTeAF8>

Área:	240m ²
Valor:	R\$130.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$541,67
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,05
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,05
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	1,00

Imóvel 4:

LOTE 05 QUADRA 06 AVENIDA GETULIO VARGAS ESQUINA COM GUARATUBA LOCALIZAÇÃO:
<https://maps.app.goo.gl/5yd4RrVn4yRSWE4n6>

Área:	266m ²
Valor:	R\$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$563,91
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 5:LOTE 09 QUADRA 01 RUA ANTONIO SANTIAGO <https://maps.app.goo.gl/gVM6c3ZEZyAtyxNQ9>

Área:	207m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$483,09
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,25
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,80

Imóvel 6:LOTE 08 QUADRA 06 RECANTO VERDE RUA PERNANBUCO <https://maps.app.goo.gl/CWz12wfaPWNGESmf9>

Área:	200m ²
Valor:	R\$65.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$325,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 7:LOTE 10 QUADRA 05 PORTO BELO RUA IPANEMA <https://maps.app.goo.gl/LgfethWRKi9Gjnp76>

Área:	200m ²
Valor:	R\$80.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$400,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 8:LOTE 16 QUADRA 03 PORTO BELO RUA CAIOBA <https://maps.app.goo.gl/hoGMtZCD9Et2oQGr5>

Área:	220m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$454,55
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,10
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90

Imóvel 9:

LOTE 21 QUADRA 04 SAN MARINO RUA VER. FRANCISCO VENÂNCIO

<https://maps.app.goo.gl/ubf2QAiBRFPJvvNP9>

Área:	220m ²
Valor:	R\$40.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$181,82
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	0,90
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	1,20
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	1,00

Imóvel 10:LOTE 03 QUADRA 02 SAN MARINO <https://maps.app.goo.gl/Cr4nn167BqiLcgzt9>

Área:	224m ²
Valor:	R\$45.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$200,89
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00
Fator de homogeneização DISTANCIA AO CENTRO:	0,75
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	363,64	1,00	1,20	0,90	392,73
2	454,55	1,00	1,20	0,90	490,91
3	541,67	1,05	1,05	1,00	597,19
4	563,91	1,00	1,10	0,90	558,27
5	483,09	0,90	1,25	0,80	434,78
6	325,00	0,90	1,10	0,90	289,57
7	400,00	0,90	1,10	0,90	356,40
8	454,55	0,90	1,10	0,90	405,00
9	181,82	0,90	1,20	1,00	196,36
10	200,89	1,00	0,75	1,00	150,67

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 387,19$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 145,13$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

$$\begin{aligned} \text{Amostra 1: } d &= |392,73 - 387,19| / 145,13 = 0,04 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 2: } d &= |490,91 - 387,19| / 145,13 = 0,71 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 3: } d &= |597,19 - 387,19| / 145,13 = 1,45 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 4: } d &= |558,27 - 387,19| / 145,13 = 1,18 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 5: } d &= |434,78 - 387,19| / 145,13 = 0,33 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 6: } d &= |289,57 - 387,19| / 145,13 = 0,67 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 7: } d &= |356,40 - 387,19| / 145,13 = 0,21 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 8: } d &= |405,00 - 387,19| / 145,13 = 0,12 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 9: } d &= |196,36 - 387,19| / 145,13 = 1,31 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \\ \text{Amostra 10: } d &= |150,67 - 387,19| / 145,13 = 1,63 < 1,96 \text{ (amostra pertinente)} \end{aligned}$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

$$\text{Eles são determinados pelas fórmulas: } Li = X - tc * S/\sqrt{n-1} \text{ e } Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 387,19 - 1,38 * 145,13/\sqrt{10-1} = 320,43$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 387,19 + 1,38 * 145,13/\sqrt{10-1} = 453,95$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$348,47 a R\$425,91

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 392,73 (amostra 1); 356,40 (amostra 7); 405,00 (amostra 8).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$384,71

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$384,71 * 618,00 = R\$237.750,20

Valor do imóvel avaliado:

R\$237.750,20

ANEXO II – FOTOS



Figura 2 - Lateral esquerda do lote, confrontando com o lote nº 29, com extensão de 50,00 m, conforme registrado na matrícula.



Figura 3- Lateral esquerda do lote, confrontando com o lote nº 29, com extensão de 50,00 m, conforme registrado na matrícula.

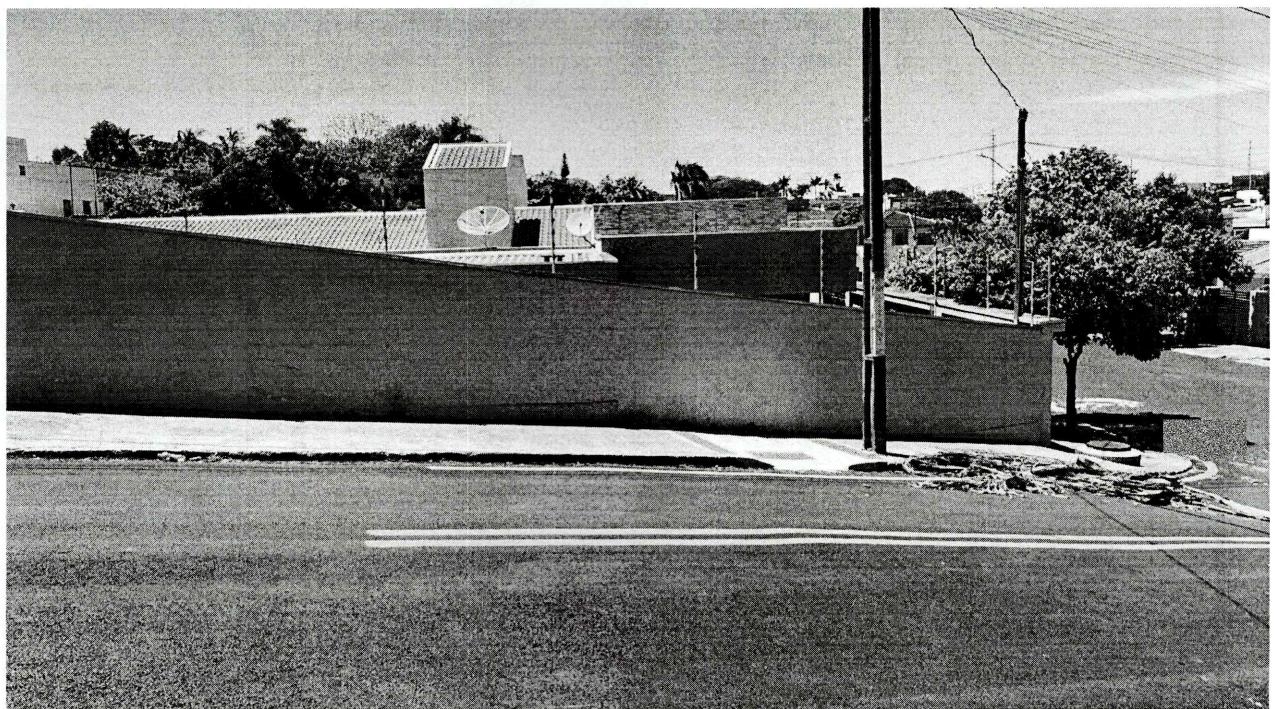


Figura 4 - Lateral esquerda do lote, confrontando com o lote nº 29, com extensão de 50,00 m, conforme registrado na matrícula. Benfeitoria não avaliada.

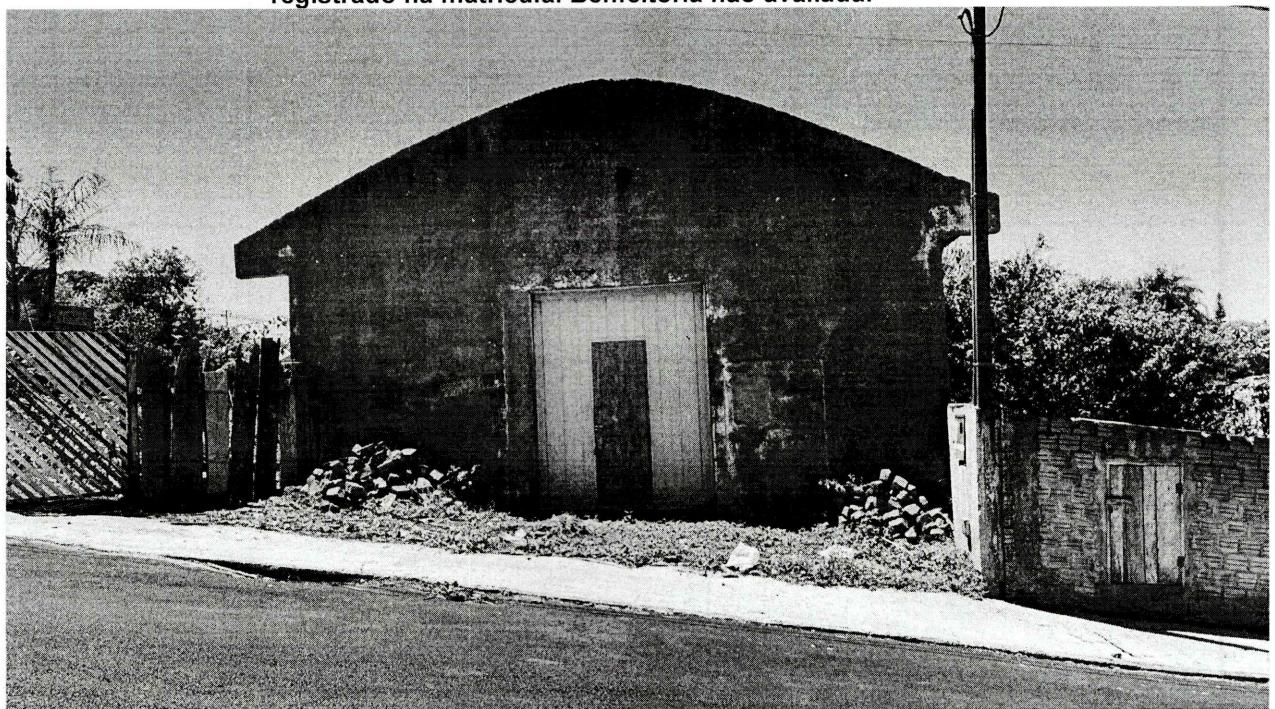


Figura 5 - Lateral esquerda do lote, confrontando com o lote nº 29, com extensão de 50,00 m, conforme registrado na matrícula. Benfeitoria não avaliada.

MATRICULA DO IMÓVEL

ONDE
LIVRO N° 02 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

FICHA

3.626

1 (um)

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARILÂNDIA DO SUL - PR.

Marilândia do Sul, 26 de março de 1982.

IMÓVEL: A data de terras sob nº 28, da quadra 27, c/a área de 618,00 m², situada no perímetro urbano da Cidade de Califórnia Distrito e Munic. de mesmo nome, Com. de Marilândia do Sul-Pr. sem benfeitorias; dentro das seguintes divisas: Frente para a Rua João Voltarelli, numa extensão de 5,00 m.; ao lado direito c/a dt.27, numa extensão de 49,00 m.; aos fundos, dividindo c/ as dts.16 e 17, numa extensão de 20,00 m.; e finalmente, ao lado esquerdo, dividindo c/a dt.29, numa extensão de 50,00 m..

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO MONTANINI e s/mulher ANA TOMAZINI MONTANINI; ALDO MONTANINI, e s/mulher ANA MACENYCA MONTANINI, bras. eles lavradores, elas do lar, res/nºmunicípio de California.-

TIT.ANT: TR.8.423, fls 286, L.3-T, feito Registro de Imóveis.
Dou Fé. O Oficial.

R.1/3.626 - PROT.: 12.638 - EM 25/03/82 - COMPRA E VENDA, P/Ba
Púb. de Compra e Venda, lavrada aos 11/12/78, fls 183/184, L.30
N., pelo Tabellão de Califórnia. OS PROPRIETÁRIOS, já qualificados; PROCURADOR: MANOEL ANTONIO MARTINS, português, casado, lavrador, res/em Califórnia. ALIENOU o imóvel obj. d/Matrícu-
la a PREFEITURA MUNICIPAL DE CALIFÓRNIA, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, MESSIR ANDREOTTI, bras., casado, contador, res/ em Califórnia-Pr. RG. 176.610-Br. VALOR: R\$ 833,00. - CONDIÇÕES:
As da Escritura. - TIE: pago. Dou Fé. O Oficial.

R.2/3.626 - PROT.: 14.266 - EM 10/01/83 - COMPRA E VENDA, P/Ba
Púb. de Compra e Venda, lavrada aos 13/01/82, fls 139/140, L.
52-N., pelo Tabellão de Califórnia. A PROPRIETÁRIA, PREFEITU-
RA MUNICIPAL DE CALIFÓRNIA, pessoa jurídica de direito púb.,
CGC/MF. 75.891.279/0001-06, REPRESENTANTE, PREFEITO Municipal,
JERSON SIQUETIRA, bras., casado, do comércio, res/em Califórnia
RG. 395.474-Pr. CPF. 011.034.239-53.- ALIENOU o imóvel obj. /
d/Matrícula ao Sr. ANTONIO VICENTE, bras., casado, funcionário
público municipal, res/em Califórnia, RG. 372.127-Pr. e CPF. /
117.817.169-20.- VALOR: R\$ 15.000,00 - CONDIÇÕES: As da Escritu-
ra.- TIE: pago.- Dou Fé. O Oficial.

AV.1/3.626 - DATA: 05/09/88. Procedo a esta averbação nos ter-
mos da Certidão exp. pela Prefeitura Municipal de Califórnia, /
datada de 23/08/88, para que fique constando na Matrícula o se-
guinte: que entre a Rua Parana panema e a Rua Larajinhas, den-
tro da quadra nº 27, foi aberto uma rua para prolongamento da/
Rua Tomazini.

ACULÀ

- PICA -

.626

1 (μm)

..*.*.*.*.*.*continuação do anverso*.*.*.*.*.*.*.*.*.
descrito e reduzindo o mesmo para uma área de 500,00 m², dentro das seguintes divisas, confrontações e metragens: Frente para o prolongamento da Rua Taguara, numa extensão de 45,00 m, confrontando de um lado c/a dt.27, numa extensão de 50,00 m.; confrontando por outro lado c/a dt.16, numa extensão de 10,00m e finalmente confrontando nos fundos, c/a dt.17, numa extensão de 13,00 m. Como de fato averbado fica. Cujos documentos apresentados ficam arquivados neste Ofício.- Deu Ré, o 01/04/1948

R.3/3.626 - PROT: 26.326 - EM 05/09/88 - COMPRA E VENDA, P/ Esc
Púb. de Compra e Venda, datada de 15/08/88, e a Escritura, la-
vada aos 11/03/88, fls 169/170, L.65, ambas pelo Tabelião de
Califórnia-Pr.- OS PROPRIETÁRIOS: ANTONIO VICENTE, já qualifi-
cado e s/mulher TEREZA GONCALVES VICENTE, professora; bras.,
res/em Califórnia-Pr., CPF . 117 1918920 ALIENARAM, e imó-
vel obj. d/Matrícula, Havido pelo R.2 3.626, deste Registro do
Imóveis.- a PREFEITURA MUNICIPAL DE CALIFÓRNIA, já qualificada
REPRESENTANTE: Prefeito Municipal, CIRINEU DIAZ, bras., soltei-
ro, maior, funcionário público federal, residen CALIFÓRNIA-Pr.,
CPF. 323 691 839-72.- VALOR: 024.000,00 CONDIÇÕES: As da
Escritura.- ITBI: Isento.- Pô. 0 original. / / / / / / / / / / / /

R.4/3.626 - PROT: 30.076 - EM 09.05.90 - DOAÇÃO, P/Esc.Pub.de -
Doação lav.45-v²/46², L.66-N p/Tab.de Califórnia, PR., A PROPRIE-
TÁRIA, já qualificada, DOOU o imóvel obj.d/matrícula à: -MITRA -
DIOCESANA DE APUCARANA, CGC/MF, nº.75 283 564/0001-88, neste ato
rep/p/Bispo Diocesano: Dom DOMINGOS GABRIEL WISNIEWSKI, RG.295 3
54-PR,CIC.nº.017 082 019-04, bras., solteiro, maior, bispo, res/-
em Apucarana, PR., VALOR:-Cz\$.20.000,00., CONDIÇÕES:-As da Escri-
tura., ITBI:-Isento., Consta DOI., CND-IAPAS:-Dispensado., Dou fé.
O original

H.5/3.628 - FRGT: 32.854 - EM 11.03.91 - PERMUTA, P/Esc. Púb. de
Permuta, lav. 18.02.91, fls. 102/103-vº, L.02-E p/Tab. do dist. de -
Sto. Anto. Palmital, munic. de Rio Bom, PR., A PROPRIETÁRIA, já qualifi-
cada., PERMUTOU o imóvel obj.d/matrícula , digo, permutou PARTE
do imóvel obj.d/matrícula c/229,55m2 em favor do sr:- ODAIR AN-
TONIO GLOOR, RG.1 504 498-PR, CIC nº.089 540 540-00; bras., casado
do comércio, res/em Califórnia, PR., tendo a presente área as se-
guentes dimensões e confrontações: ...

Nº 02 - REGISTRO
GERAL

MATRICULA

GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARILÂNDIA DO SUL - PR.

160

2(dois)

Mariândia do Sul, 11 de MARÇO, * de 19 91.

x.x.x.x.x.x.x.x.continuação da ficha nº.01 x.x.x.x.x.x.x.x.x.
28, numa distância de 15,00metros; do lado esquerdo, fazendo -
frente para o prolongamento da R.Taquara, mede uma distância /
de 29,85metros; finalmente, do lado direito, divisando c/ram./
do lt.27, mede-se uma distância de 35,15metros., VALOR: 60.80./
000,00., CONDIÇÕES:-As da Escritura., ITBI:-Pago., PEND. TAPAS:-Dis-
pensado., Consta DOI., Dou fé.O Oficial

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,62**

ART

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

CREA-PR

ART Múltipla
1720256261095

1. Responsável Técnico

RENATO HENRIQUE SOARES MARTINS

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **RCI MARTINS LTDA**

RNP: 1718748825

Registro: PR-180955/D

Registro/Visto: 84607

2. Dados do Contrato

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA

3. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade	Unidade
2,00	UNID

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por **RENATO HENRIQUE SOARES MARTINS**, registro Crea-PR PR-180955/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 23/10/2025 e hora 21h44.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em :23/10/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 23/10/2025 21:49:12

www.crea-pr.org.br

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

CREA-PR

ART Múltipla
1720256261095

Relação de contratos

1. Responsável Técnico

RENATO HENRIQUE SOARES MARTINS

Titulo profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **RCI MARTINS LTDA**

RNP: 1718748825

Registro: PR-180955/D

Registro: 84607

2. Dados da Obra/Serviço

Avaliação, Laudo de imóveis

001 Contratante: **MUNICÍPIO DE CALIFÓRNIA**

CNPJ: 75.771.279/0001-06

RUA 17 DE DEZEMBRO, 149

CENTRO - CALIFÓRNIA/PR 86820-000

Valor do Contrato: R\$ 1.680,00

Data de início: 02/10/2025 - Data de término: 31/10/2025

Valor individual da ART: R\$ 6,06

Documento: (Sem número)

Quantidade: 1,00 UNID

Endereços da Obra/Serviço:

- R. JOÃO VOLTARELI, LOTE DE TERRAS Nº 27, DA QUADRA Nº 27, S/N
CENTRO - CALIFÓRNIA/PR 86820-000

002 Contratante: **MUNICÍPIO DE CALIFÓRNIA**

CNPJ: 75.771.279/0001-06

RUA 17 DE DEZEMBRO, 149

CENTRO - CALIFÓRNIA/PR 86820-000

Valor do Contrato: R\$ 1.384,00

Data de início: 01/10/2025 - Data de término: 31/10/2025

Valor individual da ART: R\$ 6,06

Documento: (Sem número)

Quantidade: 1,00 UNID

Endereços da Obra/Serviço:

- R. JOÃO VOLTARELI, LOTE DE TERRAS Nº 28, DA QUADRA Nº 27., S/N
CENTRO - CALIFÓRNIA/PR 86820-000

 **CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

