



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

LOCALIDADE:

LOTE DE TERRAS Nº 27, DA QUADRA Nº 27, SITUADO NA CIDADE DE CALIFÓRNIA – PR, DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 6.784 , 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, Nº 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 matrícula anexa) – Área correspondente: 570 m².
- Mitra Diocesana de Apucarana – CNPJ 75.283.564/0001-88 – Área correspondente: 180 m².

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 27, da quadra nº 27, situado na cidade de Califórnia – PR, devidamente registrado sob a matrícula nº 6.784, 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: Retangular;
- Matrícula: Matrícula nº 6.784, 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: 750,00 m², com as seguintes confrontações e dimensões:
- As confrontações do imóvel, conforme a imagem, são:
 - Frente: para a R. João Voltarelli, numa extensão de 15,00 metros.

- Lado direito: divisa com os Lotes 26 e 23, numa extensão de 50,00 metros.
- Fundos: divisa com o Lote 18, numa extensão de 15,00 metros.
- Lado esquerdo: divisa com o Lote 28, numa extensão de 50,00 metros.

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\$288.531,81**

(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\$288.531,81 (duzentos e oitenta e oito mil, quinhentos e trinta e um reais e oitenta e um 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\$288.531,81

Imóvel avaliado

LOTE DE TERRAS Nº 27, DA QUADRA Nº 27, SITUADO NA CIDADE DE CALIFÓRNIA – PR, DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 6.784, FICHA Nº 01, LIVRO Nº 2, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARILÂNDIA DO SUL – PR.

Área: 750m²

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/gVM6c3ZEZyAtxNQ9>

| | |
|--|-------------------|
| 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.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ 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 avaliado:

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 avaliado: R\$384,71

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$384,71 * 750,00 = R\$288.531,81

Valor do imóvel avaliado:

R\$288.531,81

**ANEXO II –
FOTOS**

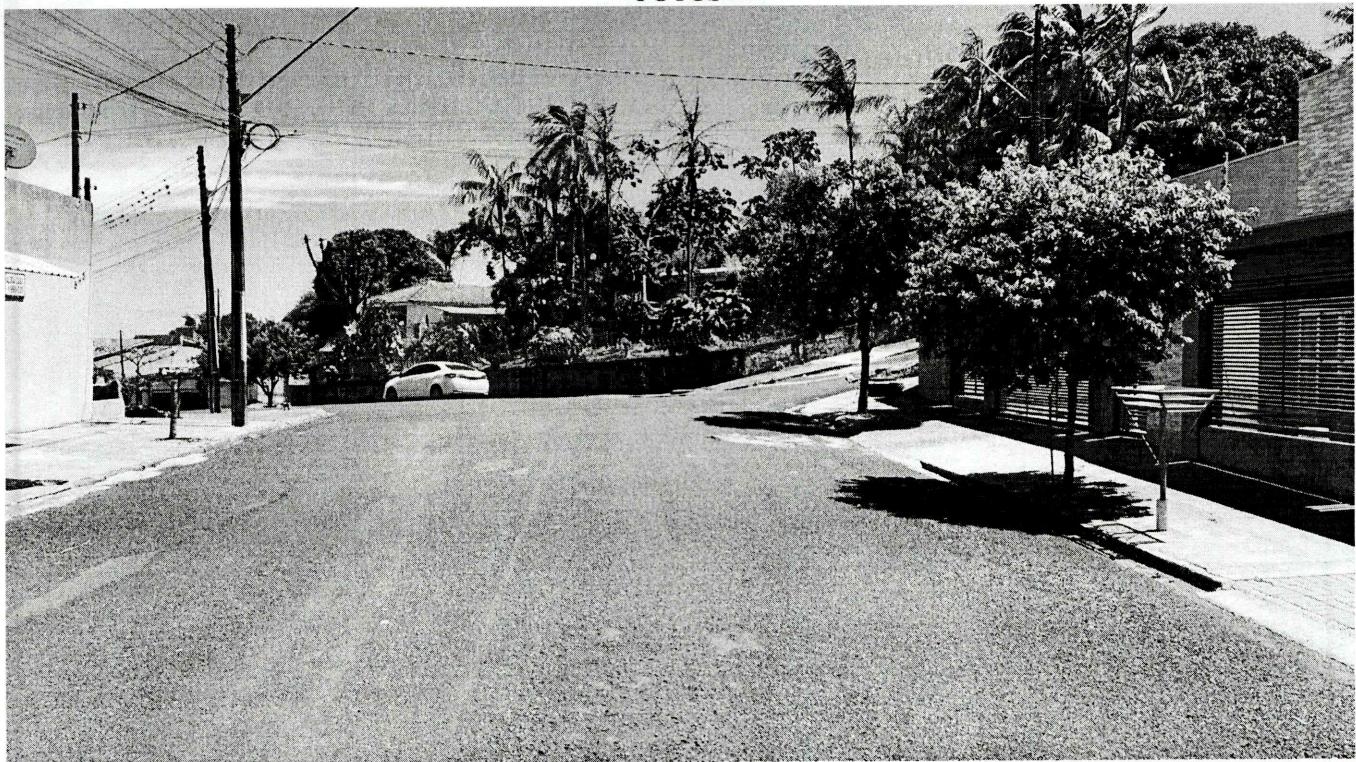


Figura 2 – Rua de acesso ao lote, João Voltareli.



Figura 3 - Fachada frontal do lote. Benfeitoria não avaliada.



Figura 4 - Fachada frontal do lote. Benfeitoria não avaliada.

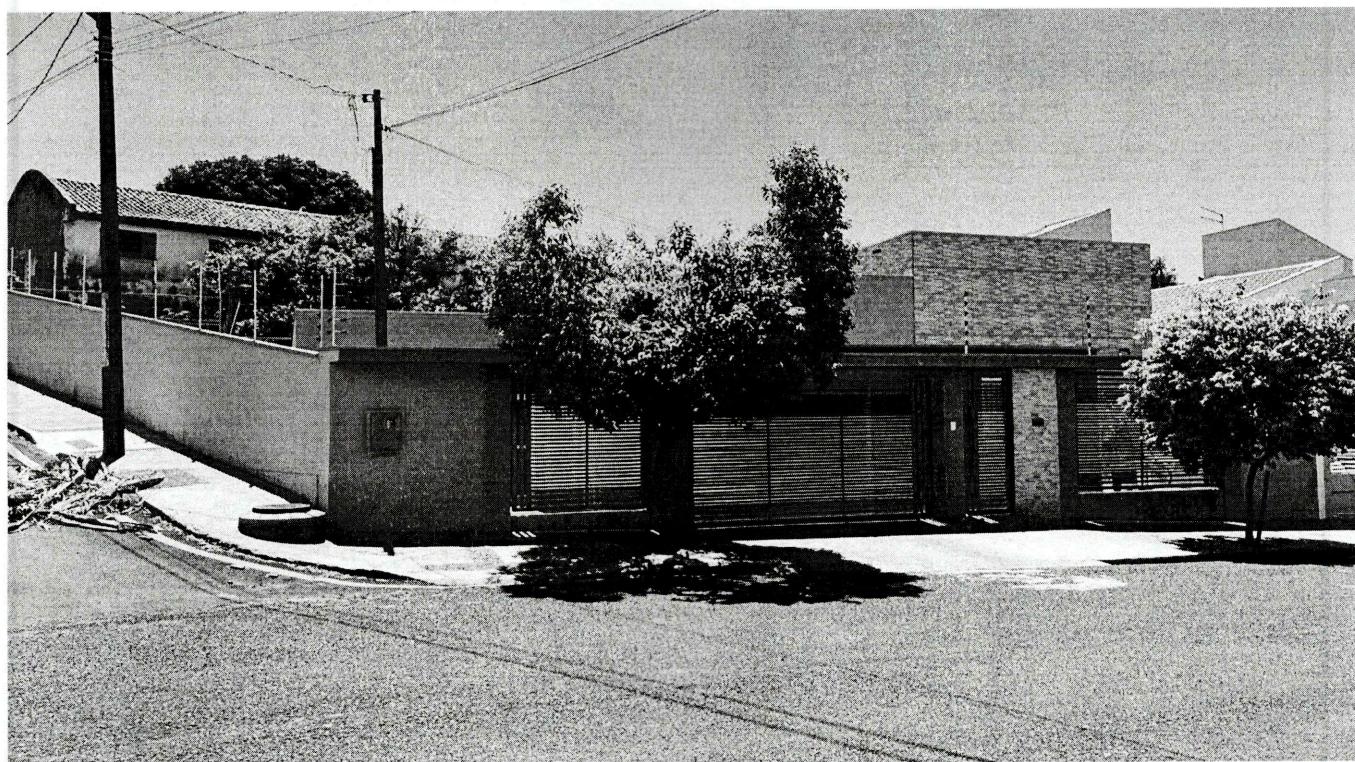


Figura 5 - Fachada frontal do lote. Benfeitoria não avaliada.

ANEX III - MATRICULA DO IMÓVEL

LIVRO N° 02 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

6.784

FICHA

1

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARILÂNDIA DO SUL - PR

Marilândia do Sul, 26/Julho/1990

IMÓVEL: Lote de Terras nº.27, da Quadra nº.27, com a área de 750,00m², situado no quadro urbano da Cidade de Califórnia, distrito e município do mesmo nome, comarca de Marilândia do Sul/PR, com as seguintes divisas e confrontações: "Frente p/R. João Voltarelli numa extensão de 15,00 metros; dividindo p/um dos lados com os Lotes 26 e 23, numa extensão de 50,00 metros; dividindo nos fundos, com o Lote 18, numa extensão de 15,00 metros; e finalmente, dividindo p/outro lado, com o Lote 28, numa extensão de 50,00 metros"

PROPRIETÁRIOS: PEDRO DIAS BRAVO, filho de José Dias Bravo e Maria Izabel de Jesus e sua esposa MARIA JOSÉ DIAS, filha de José Antonio de Azevedo e Maria Cecília, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes em Califórnia/PR.

TÍT.ANT: Tr.5.570, L.3-F, d/Ofício. Dou fé. O Oficial

R.1/6.784 - PROT: 30.569 - EM 26/07/1990 - **COMPRA E VENDA**, P/Esc. Públ. de Compra e Venda, lav. aos 10/07/1990, fls.13/14, L.70-N, p/Tab. do Califórnia/PR. **OS PROPRIETÁRIOS**, já qualificados. Procurador: José Lourenço, port. da CI.RG nº.1.429.077/PR, insc. no CPF/MF nº.202.635.709-91, brasileiro, casado, do comércio, residente em Califórnia/PR. **ALIENARAM** o imóvel obj.d/matrícula ao sr.ODAIR ANTONIO GLOOR, port. da CI.RG nº.1.504.498/PR, insc. no CPF/MF nº.089.540.540-00, brasileiro, casado, do comércio, residente em Califórnia/PR. Anuentes: os constantes da escritura. ITBI: pago. **VALOR:** Cr\$ 170.000,00. **CONDICOES:** As da Escritura. CND-IAPAS: Dispensado. Consta DOI. Dou fé. O Oficial

R.2/6.784 - PROT: 32.855 - EM 11/03/1991 - **COMPRA E VENDA**, P/Esc. Públ. de Compra e Venda, lav. aos 18/02/1991, fls.102/103-vº, L.02-E, p/Tab. do distrito de Santo Antonio do Palmital, município de Rio Bom/PR. **O PROPRIETÁRIO**, já qualificado e sua esposa MARIA EURIDES GLOOR, port. da CI.RG nº.962.030/PR, brasileira, do lar, residentes em Califórnia/PR. **PERMUTARAM** parte do imóvel obj.d/matrícula com a área de 180,00m², com as seguintes divisas e confrontações: Norte, divisando com o Lote 18, mede-se uma distância de 15,00 metros; do lado esquerdo, divisando com o rem. do Lote 28, mede-se uma distância de 14,85 metros; divisando com o rem. Lote 27, mede-se 18,00 metros; e finalmente, divisando com o Lote 26, mede-se uma distância de 7,00 metros, em favor da **MITRA DIOCESANA DE APUCARANA**, insc. no CNPJ/MF nº.75.283.564/0001-88, neste ato rep/p/Bispo Diocesano: Domingos Gabriel Wisniewski, port. da CI.RG nº.295.354/PR, insc. no CPF/MF nº.017.085.019-04, brasileiro, solteiro, maior, residente em Apucarana/PR. Anuente: os constantes na escritura. ITBI: pago. **VALOR:** Cr\$ 80.000,00. **CONDICOES:** As da Escritura. CND-IAPAS: Dispensado. Consta DOI. Dou fé. O Oficial

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 6.784 | 1 |

"CONTINUAÇÃO DO ANVERSO"

AV.3/6.784 - PROT: 46.223 - EM 05/11/2003 - CERTIFICO que conforme requerimento feito a este Ofício, dat. de 20/10/2003, com firma reconhecida, assinado p/proprietário, sr. Odair Antonio Gloor, já qualificado, constante do R.1/6.784, e em anexo Cert. 074/2003, Alvará de Licença e Certidão de Vistoria e Conclusão de Obra, Habite-se nº.073/2003, exp/p/Prefeitura Municipal, Art-Crea 131476 e 131477 e Projeto de responsabilidade do engº. civil Augusto Ciskoski, CREA 12.675-D-PR e CND-INSS: 039982003-14022010, emitida em 03/09/2003, fica constando no imóvel obj.d/matrícula e R.1/6.784, a existência de uma edificação, barração construído em alvenaria, com uma área construída de 173,00m², avaliado em R\$.8.000,00. FUNREJUS: pago. Como de fato averbado fica. Cujos documentos apresentados, fica 01 via arq. n/Ofício. 50% VRC: 1.935,00. R\$.203,18.

Dou fé. O Oficial. *Denis Lourenço Correia*

R.4/6.784 - AO 01/09/2014 - PROT: 63.207, aos 07/08/2014 - COMPRA E VENDA, p/Esc. Púb de Compra e Venda, lav aos 05/08/2014, fls. 130/131, L. 106-N, p/Tabelião de Califórnia/PR; **OS PROPRIETÁRIOS, ODAIR ANTONIO GLOOR**, marceneiro, port. da CI.RG nº.1.504.498/SSP/PR, insc. no CPF/MF nº.089.540.549-00, natural de Botucatu/SP, nascido em 14/10/1945, e sua esposa **MARIA EURIDES GLOOR**, doméstica, port. da CI.RG nº.962.030/SSP/PR, insc. no CPF/MF nº.014.946.029-54, natural de Erodosqui/SP, nascido em 24/04/1946, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Paranapanema, 18, na cidade de Califórnia/PR, neste ato legalmente representados por seu bastante procurador. **José Lourenço**, brasileiro, casado, comerciante, port. da CI.RG nº.1.429.077/SSP/PR, insc. no CPF/MF nº.202.635.709-91, natural de Macacos/SP, nascido em 10/10/1942, residente e domiciliado na Av. Getúlio Vargas, 613, na cidade de Califórnia/PR; **ALIENARAM PARTE IDEAL** do imóvel obj.d/matrícula, com a área ideal de 350,00m² "EM COMUM", havido p/R.1/6.784, ao adquirente: **ANGELO MARTIM**, brasileiro, separado judicialmente, lavrador, port. da CI.RG nº.517.197-0/SSP/PR, insc. no CPF/MF nº.062.459.869-15, natural de Olimpia/SP, nascido em 16/10/1945, filho de Antonio Martim e Eliza Dias Guerreiro, residente e domiciliado no Sítio Nossa Senhora de Fátima, estrada Boa Sorte, na cidade de Califórnia/PR; **VALOR:** R\$.20.000,00; **CONDICOES:-** As da Escritura; **ITBI:-** Pago, (GR.92/2014, VI. Base Calc. R\$.70.000,00 - Aliq. 2,5% - VI. Recolhido R\$.1.400,00); **FUNREJUS:-** pago, (GR.24000000000146055-6, valor cobrado R\$.140,00, pago aos 06/08/2014 - nº. de documento 11497390-2 - 71); **CND-INSS:-** Dispensada. **Apresentou Certidões de feitos ajuizados:** 1.- Negativas do Cartório Distribuidor Geral de Feitos nºs.1889 e 1890/2014, exp/pela Vara Cível, Distribuidor Judicial e Anexos d/Comarca; 2.- Negativas de ações trabalhistas sob os nºs.1607 e 1608/2014, exp/p/Vara do Trabalho de Apucarana - PR; 03. Negativas de ações e execuções cíveis e fiscais, e de execuções criminais, datadas do dia 04/08/2014, nºs. de controle f873d59c0d17b63d2fe3ecc7a717da15 e c239dc9ca9f861fb76f464ca6c6d3368, emitidas via eletrônica pela Justiça Federal - 4ª Região; 04. Negativas de Débitos Tributários e da Dívida Ativa. Extradição nºs 12142407-45 e 12142205-97

REGISTRO N° 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.784

FICHA

2

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARILÂNDIA DO SUL - PR

Substituto Imóveis
Marilândia do Sul, 01/Setembro/2014

x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x... continuação da ficha nº. 001...x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
SER/PR; 05. Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida
ativa da União, válidas até 31/01/2015, nºs. de controle 8F3D.74C0.BB8B.013C e
9DDD.7EF0.185C.BFE1. 06. Negativa de Tributos municipais, nº.195/2014, emitida dia
25/07/2014, válida por 90 dias, exp/p/munic. de Califórnia,PR. DOI foi emitida e será
apresentada. VRC: 3.060,00. R\$ 480,42. Dou fé. Eu,
Denis Lourivaldo Corrêa
Substituto Imóveis

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



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



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





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

Título 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 inicio: 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 inicio: 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

