LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0012657-84.2021.8.16.0173

Parque Residencial Belo Horizonete, UMUARAMA/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

Sumário

1. INFORMAÇÕES INICIAIS 3
2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 3
3. LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES 4
4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO 4
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 7
6. MÉTODO UTILIZADO 8
7. PESQUISA DE PREÇOS 9
7.1. Coleta de dados amostrais 9
8. ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES 10
8.1. Fatores de homogeneização considerados 10
8.1.1. Fatores de correção .....Erro! Indicador não definido.
8.2. Grau de precisão e fundamentação 12
8.3. Valor básico unitário 12
9. VALORES DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO 13
9.1. VALORES DA TERRA NUA 13
9.2. VALORES DAS BENFEITORIAS 13
9.2.1. Do cálculo do valor da construção 13
9.2.2. Resultado do cálculo 17
10. RESULTADO DO MÉTODO 17
10.1. ARREDONDAMENTO 18
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS 18
12. ANEXOS 18

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Lote Urbano e benfeitorias;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE UMUARAMA/PR;
- **Executado(s):** CONSTRUTORA ENGEMIN LTDA;
- **Objeto de Avaliação:** Lote A-2 da Quadra 8 da planta de loteamento Parque Residencial Belo Horizonte, situada na Rua Odete Brasilina em Umuarama/PR;
- **Metodologia:** Método Evolutivo – Tratamento por fatores;
- **Data-Base da Presente Avaliação:** julho de 2026.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o **valor de mercado** do imóvel urbano situado no município de Umuarama/PR, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, na documentação apresentada e demais elementos técnicos disponíveis.

A avaliação destina-se a subsidiar processo de **alienação judicial em hasta pública (leilão)**, decorrente de penhora incidente sobre o imóvel. Nesse contexto, cabe esclarecer a distinção conceitual entre valor de mercado e liquidação forçada, sem que isso implique a apuração deste último pelo presente laudo.

A NBR 14.653-1:2019 define liquidação forçada como a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado", hipótese em que o valor do bem tende a ser inferior ao valor de mercado, em razão da restrição ao tempo de exposição à venda — uma das condições basilares de formação do valor de mercado.

Todavia, a definição e eventual aplicação de percentual de deságio para fins de liquidação forçada constituem matéria afeta ao **edital de leilão e à decisão do Juízo**, observado o limite do "preço vil" previsto no art. 891 do CPC, não competindo a este laudo pericial a sua fixação. O presente trabalho técnico limita-se, portanto, à apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, na forma dos itens subsequentes.

3. LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que ampararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

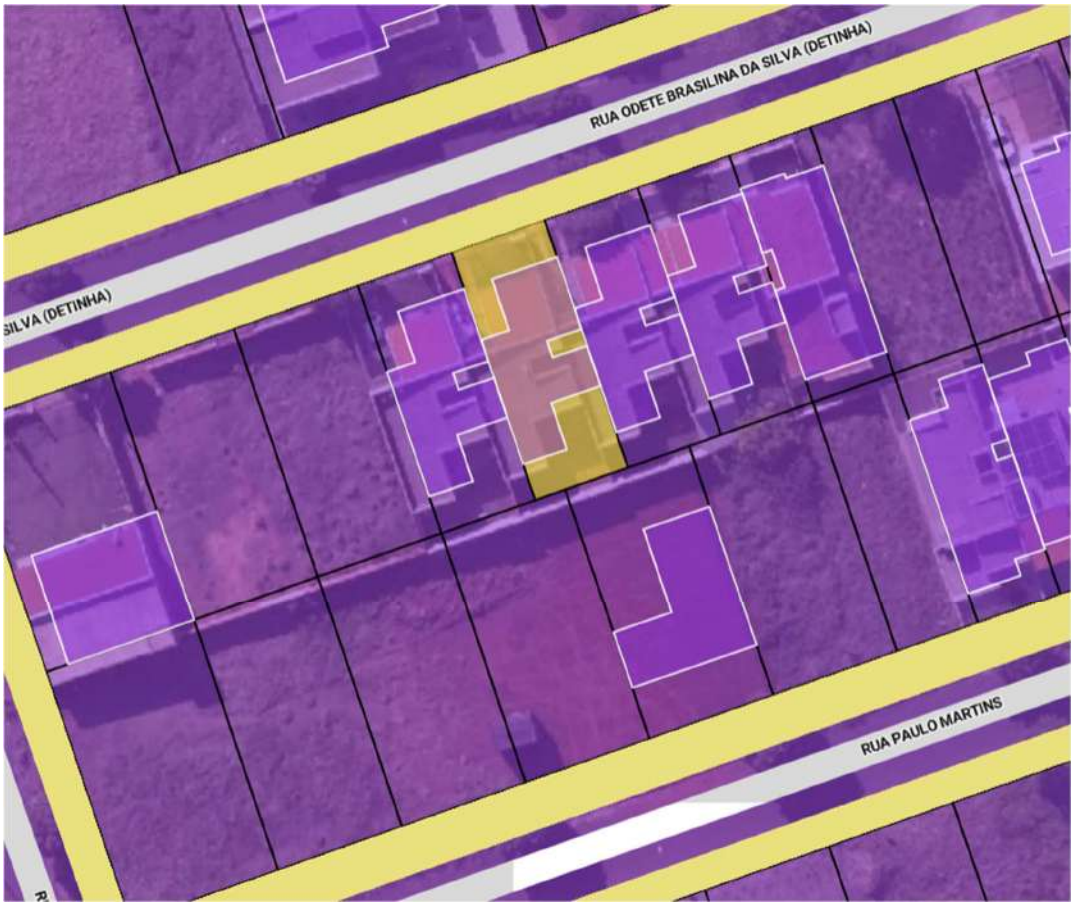
O imóvel avaliando localiza-se na Rua Odete Brasiliana da Silva, no Bairro Parque Industrial, em Umuarama-PR, inserido integralmente (100% da área) em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), conforme classificação do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 445/2018). Trata-se de zona destinada prioritariamente à criação de núcleos habitacionais de interesse social e à regularização fundiária, com regramento próprio de uso e ocupação, distinto das demais zonas urbanas do município, e sujeita a análise específica do Poder Público Municipal e da Comissão Municipal de Urbanismo para qualquer intervenção construtiva.

O entorno imediato, conforme registro fotográfico do imóvel, apresenta características de área residencial em fase de consolidação, com padrão de urbanização já implantado: via pavimentada em asfalto, guias e sarjetas definidas, passeio público (calçada) executado e rede de iluminação pública e energia elétrica disponíveis por meio

de postes e fiação aérea convencional. As edificações vizinhas observadas são de padrão simples a médio, predominantemente térreas, murades ou com fechamento em gradil metálico, o que indica ocupação residencial unifamiliar já parcialmente estabelecida no entorno. Verifica-se, contudo, a presença de diversos lotes ainda vagos, com cobertura gramínea e vegetação rasteira, sem edificação, reforçando o caráter de bairro em processo de ocupação gradual, com infraestrutura básica já disponibilizada, mas taxa de aproveitamento ainda incompleta.



Do ponto de vista urbanístico, o enquadramento em ZEIS confere ao imóvel vocação voltada à habitação de interesse social, podendo estar sujeito a parâmetros construtivos e a mecanismos de regularização fundiária diferenciados em relação às zonas residenciais comuns, o que deve ser observado tanto na análise de viabilidade construtiva quanto na formação de valor do bem, uma vez que tal classificação pode implicar restrições de uso, exigências de programas habitacionais específicos ou processos de regularização vinculados à política municipal de habitação. A infraestrutura urbana disponível (pavimentação, iluminação, rede elétrica e sistema viário implantado) favorece a habitabilidade imediata da região, sendo esse um fator relevante de valorização frente a áreas menos infraestruturadas do município. Em síntese, a região caracteriza-se como bairro residencial popular em consolidação, com infraestrutura básica já implantada, ocupação ainda parcial do entorno e vocação de uso compatível com o enquadramento ZEIS atribuído ao imóvel avaliando.



ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 100.00%

PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES SELECIONADAS PELO REQUERENTE

PERMITIDO

Uso:	Sub-Uso:
USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL
USO COMUNITÁRIO	C1 - USO COMUNITÁRIO 1
USO COMUNITÁRIO	C2 - USO COMUNITÁRIO 2
USO HABITACIONAL	H3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE
USO HABITACIONAL	H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)
USO INDUSTRIAL	I1 - INDÚSTRIA 1

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Urbano
Quanto ao uso	Residencial
Quanto ao tipo do imóvel	Lote urbano e benfeitorias
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	34.425
Inscrição imobiliária	01.0009.0111.0313
Forma	Regular
Área total	150,00m²
Testada	7,50m
Profundidade	20,00m
Área total construída	63,55m²
Topografia	Plana
Pavimentação	Asfalto
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Sim
Rede de esgoto	Sim
Coleta de lixo	Sim
Transporte público	Sim



6. MÉTODO UTILIZADO

O Método Evolutivo é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da composição dos valores de seus componentes — o terreno e as benfeitorias (construções) — adicionando-se um fator de comercialização que reflete as condições de mercado no momento da avaliação. Diferentemente do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, trata-se de um **método indireto**, pois o valor final não é obtido pela comparação direta entre o imóvel avaliando e transações de imóveis semelhantes como um todo, mas sim pela soma dos valores apurados separadamente para cada componente, ajustados por um coeficiente que traduz a relação entre o valor de mercado e o valor de custo.

Para a aplicação dessa metodologia, o valor do terreno é obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisa de terrenos comparáveis na região do imóvel avaliando, considerando atributos como localização, dimensões, topografia, uso e ocupação do solo. Já o valor da construção é apurado pelo Método da Quantificação de Custo, mediante levantamento das características construtivas (padrão construtivo, área, idade aparente, estado de conservação), aplicando-se os coeficientes de depreciação física e funcional pertinentes.

A soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigidas pelo fator de comercialização — que pode ser superior, inferior ou igual à unidade, conforme as condições de mercado local — resulta no valor total do imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende da qualidade e atualidade dos dados utilizados para a apuração do valor do terreno e do custo de reedição das benfeitorias, da correta identificação do estado de conservação e depreciação da edificação, e da adequada fundamentação do fator de comercialização adotado, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor final.

7. PESQUISA DE PREÇOS

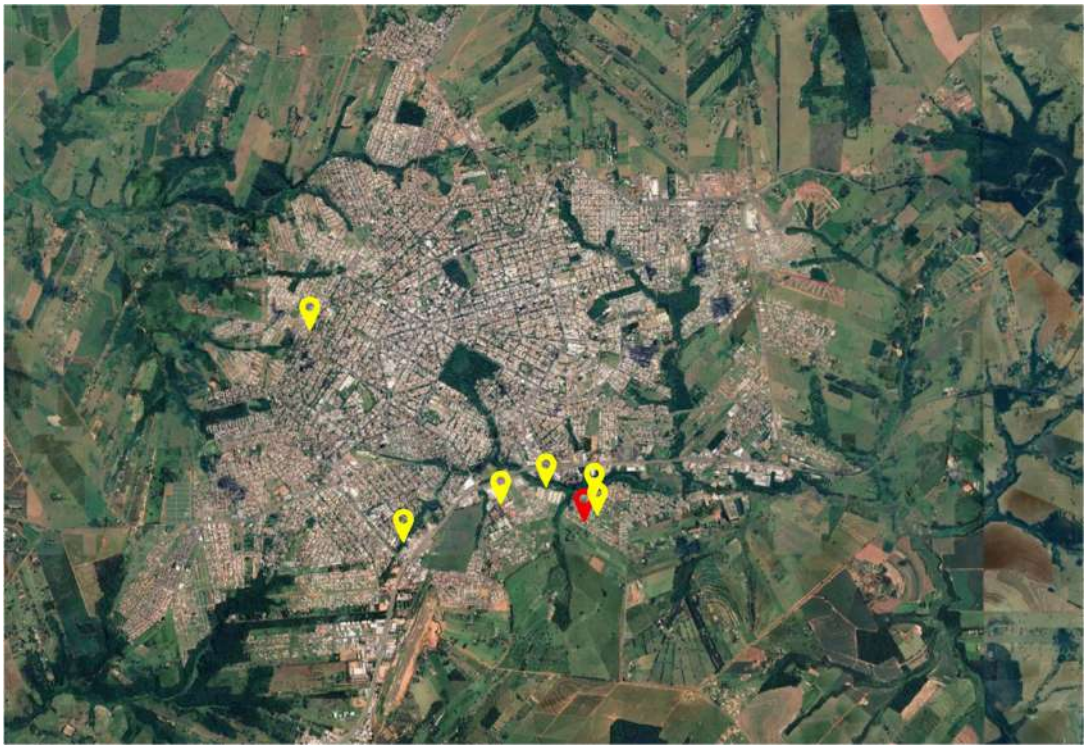
Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

- Período de abrangência da pesquisa: Julho de 2026;
- Tipo de informação: dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 6;

7.1. Coleta de dados amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando imóveis localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Umuarama, durante o mês de julho do ano de 2026, onde foram coletadas 06 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.



8. ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado "Homogeneização". Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de "Pré-Saneamento".

Neste grupo foram pesquisados 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 1 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 5 elementos.

8.1. Fatores de homogeneização considerados

a) Fator de Elasticidade da oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Fator Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Quadro 02 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{Área_{El.}}{Área_{Av.}}\right)^{\frac{1}{4}}$ *para diferença entre áreas inferior a* 30%
$F_a = \left(\frac{Área_{El.}}{Área_{Av.}}\right)^{\frac{1}{8}}$ *para diferença entre áreas superior a* 30%

c) Testada

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

d) Profundidade

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

8.2. Grau de precisão e fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de "Grau de Precisão III", para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com "Grau de Fundamentação III". O intervalo calculado considera a distribuição "t" de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

8.3. Valor básico unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os lotes urbanos, de acordo com o quadro amostral, varia de R$ 284,37/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R$470,71/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R$387,88/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **387,88/m²**, correspondente ao mês de julho de 2026.

9. VALORES DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

9.1. VALORES DA TERRA NUA

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

VTN = área x valor unitário do m²

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (ha)
- Valor médio do metro quadrado do terreno

Quadro 1 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R$/m²)	Área (m²)	Valor Total (R$)
R$ 387,88	150,00m²	**R$58.181,63**

9.2. VALORES DAS BENFEITORIAS

Foram constatadas 5 e edificações, com metragem total aproximada de 2.533,42m², em acordo com consulta de viabilidade anexado, idade aparente de 50 anos, padrão construtivo simples com o estado de conservação F necessitando de reparos simples e importantes. A imagem aérea de 2005 constitui o registro legível mais antigo disponível, sendo possível identificar indícios da existência das edificações desde aproximadamente 1985.

9.2.1. Do cálculo do valor da construção

Para o método evolutivo é necessário fazer o cálculo da benfeitoria, considerando padrão construtivo, estado de conservação e o custo básico unitário, seguindo a seguinte fórmula:

O resultado encontrado para a benfeitoria, obteve-se aplicando a equação:

VB = área x Pc x Cc x Foc

Onde:

- VB = Valor benfeitoria
- Área da benfeitoria
- Padrão construtivo
- Custo de construção
- Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

a) Padrão Construtivo

Para determinar um fator de homogeneização do padrão construtivo de todos os elementos amostrais, foram utilizados coeficientes extraídos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação conforme a seguinte fórmula:

b) Estado de Conservação

Avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com as classificações de A a H apresentadas no Método de Ross-Heidecke, em conjunto com o valor de depreciação do imóvel.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Foc = R + \left(K.(1 - R)\right)$$

Onde:

Foc: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

A vida residual (R) é determinada através da tabela Padrão IBAPE-SP, que relaciona a idade e o padrão construtivo do imóvel.

A classificação das condições de conservação das benfeitorias e de seus elementos construtivos observou os níveis definidos pelo critério de Heidecke, descritos na sequência.

- estado de novo (a)
- estado entre novo e regular (b)
- estado regular (c)
- estado entre regular e reparos simples (d)
- estado de reparos simples (e)
- estado entre reparos simples e importantes (f)
- estado de reparos importantes (g)
- estado entre reparos importantes e sem valor comercial (h)
- estado sem valor comercial (i)

A seguir, a tabela identificada como tabela de Ross- Heidecke.

TABELA DE CÁLCULO - COEFICIENTE K (ROSS-HEIDECKE)

FONTE - IBAPE SP

IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4%	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18%	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22%	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24%	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26%	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34%	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192

36%	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38%	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58%	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62%	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64%	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66%	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72%	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74%	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78%	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,072
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,184	0,133	0,069
82%	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88%	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,22
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

c) CUB – Custo unitário básico

A publicação mais recente para o Estado do Paraná refere-se mês de junho de 2026. O padrão adotado é o GI.

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.577,60	0,33%	R-1	3.225,98	0,42%	R-1	3.947,37	0,62%
PP-4	2.364,52	0,50%	PP-4	3.016,74	0,45%	R-8	3.201,16	0,61%
R-8	2.239,31	0,43%	R-8	2.622,83	0,46%	R-16	3.239,83	0,44%
PIS	1.788,21	0,67%	R-16	2.546,45	0,46%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.964,74	0,65%	CAL-8	3.194,41	0,84%
CSL-8	2.555,83	0,35%	CSL-8	2.848,03	0,42%
CSL-16	3.416,70	0,41%	CSL-16	3.804,92	0,48%

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

RP1Q	2.771,96	0,31%
GI	1.410,31	0,22%

9.2.2. Resultado do cálculo

As benfeitorias possuem aproximadamente 1.180,00m², sendo considerada uma vida aparente de **50 anos e estado F de conservação, vida percentual de 71,43%,** com k equivalente a **0,254,** e padrão construtivo considerado como galpão simples.

Área	Padrão constr.	CUB	Foc
66,55m²	0,734	2.577,60	**0,918**
R$115.534,86			

10. RESULTADO DO MÉTODO

Como mencionado nas observações e ressalvas da matrícula a respeito de hipotecas, penhoras e indisponibilidades recentes, foi aplicado um fator para equiparar a condição jurídica fiscal que impactará diretamente na liquidez.

VTN	VB	VALOR TOTAL (R$)
R$ 58.181,63	R$115.534,86	**R$ 173.716,49**

10.1. ARREDONDAMENTO

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Quadro 2 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
R$ 173.716,49	**R$ 174.000,00**

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R$174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Umuarama, 21 de julho de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12. ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico
ANEXO II - Consulta viabilidade municipal

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 01	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Imobiliaria uniao umuarama	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Lázaro Prado da Silva	UMUARAMA		PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
400	20	R$ 130.000,00	R$ 292,50	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	20		Média	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-parque-residencial-belo-horizonte-umuarama-code-2520

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 02	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Imobiliaria uniao umuarama	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua José Carlos Pereira da Silva	UMUARAMA	J. Nova Amé.	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
210	10	R$ 80.000,00	R$ 342,86	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	21		Alta	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-jardim-nova-america-umuarama-code-3363

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 03	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
SRAMOS IMÓVEIS LTDA & ADVOCACIA	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Manoel Batista Leite	UMUARAMA	Jardim Pim.	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
193,4	8,5	R$ 48.000,00	R$ 223,37	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	25		Baixa	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.imobiliariauniaoumuarama.com/imovel/terreno-jardim-pimentel-umuarama-code-3225

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 04	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Wiser Inteligencia Imobiliaria	Imobiliária	92553-F-SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Olavo Madeira de Araujo, 2787	UMUARAMA	J. São Francis.	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
379	15	R$ 176.536,00	R$ 419,21	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	26		Média	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-francisco-bairros-umuarama-379m2-venda-RS176536-id-2892743575/?source=ranking%2Crp

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 05	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Re/Max Majob	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Avenida Goiânia, sn	UMUARAMA	J. Itapua	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
480	16	R$ 170.000,00	R$ 318,75	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	30		Média	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itapua-bairros-umuarama-480m2-venda-RS170000-id-2830501125/?source=ranking%2Crp

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA	TIPO DA AMOSTRA	VISTORIADA
Nº 06	Informação ☐ oferta ☑ negociada ☐	sim ☐ não ☑

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Castelo Assessoria Imobiliaria	Imobiliária	07416-J-PR

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
	UMUARAMA	J. Oriente	PR

Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R$)	Valor unitário (R$/m²)	Condição de pagamento
210	7	R$ 85.000,00	R$ 364,29	À vista

Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	30	1481,6	Alta	sim ☑ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-oriente-bairros-umuarama-210m2-venda-RS85000-id-2882295664/?source=ranking%2Crp

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
21/07/2026	Isadora dos Santos Wedicny

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área Terreno (m^2)	Preço oferta-R$	Preço Venda-R$ (of*0,9)	Testada	Profundidade
1	400,00	130.000,00	117.000,00	20,00	20,00
2	210,00	80.000,00	72.000,00	10,00	21,00
3	193,40	48.000,00	43.200,00	8,50	25,00
4	379,00	176.536,00	158.882,40	15,00	26,00
5	480,00	170.000,00	153.000,00	16,00	30,00
6	210,00	85.000,00	76.500,00	7,00	30,00

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. Testada	F. Prof.	F. área	V.U.Terreno (R$/M2)	Vu homog (R$/M2)	F total
1	1,00	1,00	1,13	R$ 292,50	R$ 330,65	1,13
2	1,00	1,00	1,04	R$ 342,86	R$ 357,58	1,04
3	1,24	1,00	1,03	R$ 223,37	R$ 284,37	1,27
4	1,00	1,00	1,12	R$ 419,21	R$ 470,71	1,12
5	1,09	1,00	1,16	R$ 318,75	R$ 398,39	1,25
6	1,29	1,00	1,04	R$ 364,29	R$ 485,55	1,33
			média		R$ 387,88	1,192
			desv. Padrão		79,27	
			cv (%)		20,44%	

LOTE DE REFERÊNCIA - FONTE IBAPE

Frente de referência =	10			f =	0,2000
Projeção mín. =	25	Projeção máxima =	40	p =	0,5

MEMORIAL DE CÁLCULO

CÁLCULO DO LOTE

Valor do m² do terreno	Características do Avaliando	
Valor terreno = $\frac{Vu}{1+(F1-1)+(F2-1)}$	área do terreno	150,00
	Testada	7,50
R$ 58.181,63	Profundiade	20,00
	Localização	

CÁLCULO DA BENFEITORIA

VB = área x Pc x Cc x Foc	Características do Avaliando	
onde:	Idade	10,00
VB = Valor benfeitoria	área constr.	66,55
Área da benfeitoria	k =	0,897
Pc = Padrão construtivo:	Idade referencial	70,00
Cc = Custo de construção	Foc	0,918
foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação	R	0,20
	CUB	2577,60
R$ 115.534,86	Vida residual	14,29%
	Estado de conservação	C
	Padrão const.	0,734

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor do m² do terreno * área do terreno	
Valor total do imóvel =	**R$ 173.716,49**

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (-30%)	121.601,54
Limite Superior (30%)	225.831,43
Elem. Crítico Inferior	284,37
Elem. Crítico Superior	470,71

ARREDONDAMENTOS ACEITOS	
1,00%	171.979,32
-1,00%	175.453,65

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet
Para x elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de __1,73__
Dx/x = (X méd - Elemento Crítico Inferior) / desvio padrão D6/6 = 1,31 **<1,65 OK**
Dx/x = (Elemento Crítico Superior - X méd) / desvio padrão D6/6 = - 1,04 **< 1,73 OK**

$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm tc \times [\delta / (n - 1)^{0,5}]$, temos que: T - 1,44	
X min =	523,093
X máx =	593,994

Cálculo do Valor da Amplitude	
Amplitude (%) =	(Xmáx - Xmin) x 100 = X médio
	18,28%
Grau de Precisão	
Amplitude > 30%	**Grau III de precisão**

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.				
ITEM 01	ITEM 02	ITEM 03	ITEM 04	TOTAL
3	2	3	3	11
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III				

ANEXO II

CONSULTA VIABILIDADE MUNICIPAL

CONSULTA DE VIABILIDADE - LOTE ÚNICO - FUNCIONAMENTO/CONSTRUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária	Código Auxiliar	Matrícula	Loteamento
01.0009.0111.0313	4820530	-	235 - PARQUE RESIDENCIAL BELO HORIZONTE

Quadra Loteamento	Lote Loteamento	Complemento
0008	A-2	-

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

Endereço	Número de Imóvel
RUA. ODETE BRASILINA DA SILVA (DETINHA)	1100

IMAGEM DO IMÓVEL



10/03/2020 11:27:27

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



INFORMAÇÕES DO LOTE

Área do Lote	Área Total Construída	Unidades Construídas
150,0	63,55	1

TESTADAS DO IMÓVEL

Medida Testada (m)
7,50

ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 100.00%

PERMISSIBILIDADE DAS ATIVIDADES SELECIONADAS PELO REQUERENTE

PERMITIDO

Uso:	Sub-Uso:
USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL
USO COMUNITÁRIO	C1 - USO COMUNITÁRIO 1
USO COMUNITÁRIO	C2 - USO COMUNITÁRIO 2
USO HABITACIONAL	H3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE
USO HABITACIONAL	H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)
USO INDUSTRIAL	I1 - INDÚSTRIA 1

PERMISSÍVEL

Uso:	Sub-Uso:
USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS	CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL

Estudos de Impacto:
EIV - exigido para as atividades: serv-car, serviços de lavagem de veículos, feira livre, centro de controle de voo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, cemitério, ossuário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de Incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

Uso:	Sub-Uso:
USO COMUNITÁRIO	C3 - USO COMUNITÁRIO 3
USO HABITACIONAL	H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
USO HABITACIONAL	H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR
USO INDUSTRIAL	I2 - INDÚSTRIA 2

PROIBIDO

Uso:	Sub-Uso:
USO COMUNITÁRIO	C4 - USO COMUNITÁRIO 4
USO HABITACIONAL	H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA

PARÂMETROS

CARACTERÍSTICAS
São áreas reservadas para fins específicos e sujeitas à normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal e da Comissão Municipal de Urbanismo, sendo destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

ÁREA MÍNIMA DO LOTE - MEIO DE QUADRA
162,00

ÁREA MÍNIMA DO LOTE - ESQUINA
198,00

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
70

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
2

NÚMERO DE PAVIMENTOS
4

ALTURA MÁXIMA
15,00

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
20

RECUO FRONTAL MÍNIMO
4,00

RECUO LATERAL MÍNIMO - ESQUINA
2,00

AFASTAMENTO MÍNIMO - FUNDOS
1,50

AFASTAMENTO MÍNIMO - LATERAL
1,50

TESTADA MÍNIMA DO LOTE - MEIO DE QUADRA
9,00

TESTADA MÍNIMA DO LOTE - ESQUINA
11,00

OBSERVAÇÕES
1 - Esta Consulta Prévia de Viabilidade não substitui em nenhuma instância a análise e o parecer dos técnicos da Prefeitura Municipal de Umuarama, bem como de todos os órgãos federais, estaduais e municipais pertinentes.
2- As edificações destinadas ao comércio poderão ocupar o alinhamento predial.
3- Fica opcional a instalação de elevador nos prédios com até 4 (quatro) pavimentos, desde que a edificação atenda as normas do Sistema Habitacional do Governo Federal (Programa Minha Casa Minha Vida);
4- Serão permitidas as atividades comerciais não-incômodas, não-nocivas e não-perigosas tais como: mercado, mercearia, marcenaria, padaria, drogaria, farmácia, loja de roupas, livraria, posto de venda de gás, relojoaria, manicure, flores ornamentais, salão de beleza, consultório, ateliê de profissionais autônomos, açougue, armarinhos, floricultura, confeitaria, lanchonete, sorveteria, clinica e serviço de digitação. Somente nas avenidas ficam autorizadas as atividades industriais não-incômodas, não nocivas e não perigosas tais como: artefatos de vidros e cimento, estofados, móveis, alimentos, templos religiosos e informática.
5 - O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas ZR, ZCS, ZI e ZEIS desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

IMPORTANTE

1 - Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado pelo profissional habilitado e aprovado pelo Comissão Municipal de Urbanismo sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

2 - Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, 8 (oito) vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, com exceção do imóvel utilizado meramente como ponto de referência, e quando observada a obrigatoriedade de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

3 - As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e adotadas as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

4 - A anuência a vizinhos obedecerá aos seguintes critérios:
I - quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
II - dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
III - dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
VI - não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
VII - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
X - o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.