

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4538 – 10/2025

Descrição: LOTE N° 01-B DA QUADRA 05 COM ÁREA DE 325,05M² SEM BENFEITORIAS LOCALIZADO NO JARDIM PANORAMA II – ASTORGA/PR – MATRÍCULA N° 38.132



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote nº 01-B da quadra 05 com área de 325,05m² sem benfeitorias. Localizado na Rua José Rao, s/n, Jardim Panorama II, Astorga/PR. Matrícula nº 38.132.

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2025.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00

(Noventa mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.3 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 01-B da Quadra 05, com área de terreno total de 325,05m², sem benfeitorias, localizado na Rua José Rao, s/n, Bairro: Jardim Panorama II, Astorga/PR.

Número da Matrícula: Nº 38.132 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ASTORGA

Cadastro: 15.162

Localização: Latitude: 23°13'46.63"S / Longitude: 51°39'22.37"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Astorga é um município brasileiro situado no Norte Central do Paraná, integrante da Região Metropolitana de Maringá e está 420 km da capital do estado, Curitiba.

O município de Astorga foi uma das realizações da Companhia de Melhoramentos do Norte do Paraná (CTNPR), que colonizou quase todo o novo norte paranaense. Em 1945, a companhia organizou um loteamento em uma área de 8 alqueires, que deu origem a cidade de Astorga. Os primeiros moradores de Astorga foram Antenor Domingues de Moraes, que veio com sua mulher e oito filhos, juntamente com o casal Miguel Francisco da Costa e esposa e Sebastião José Lino.

A Lei Estadual nº 02, de 10 de outubro de 1947, criou o Distrito Administrativo de Astorga, no município de Araçongas. O município foi criado em 14 de novembro de 1951, através da Lei Estadual nº 790, com território desmembrado de Araçongas. A instalação deu-se em 14 de dezembro de 1952, com a posse do primeiro prefeito eleito nas eleições de 3 de outubro de 1952.

Desde 1960, o município é dividido entre a sede (Astorga) e os distritos de Tupinambá, Içara e Santa Zélia, sendo estes dois últimos fundados antes da sede do município.

Em 2017, a renda per capita anual do município foi de R\$ 27.526,81. Em 2015, as receitas oriundas de fontes externas à cidade são de 75,5%.

Astorga

Município do Brasil



Vista parcial da cidade de Astorga.



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

astorguense^[1]

Localização



Localização de Astorga no Paraná



Localização de Astorga no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Astorga

<u>Coordenadas</u>	23° 13' 58" S, 51° 39' 57" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Maringá
<u>Municípios limítrofes</u>	Jaguapitã(N), Munhoz de Melo(NO), Iguaraçu(O), Maringá(SO), Marialva, Mandaguari(S), Sabáudia e Pitangueiras(L)
<u>Distância até a capital</u>	420 km
História	
<u>Fundação</u>	14 de dezembro de 1952 (72 anos)
Administração	

<u>Prefeito(a)</u>	Suzie Aparecida Pucillo Zanatta (PP, 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	11
Características geográficas	
<u>Área total</u>	434,791 km ²
<u>População total (estimativa populacional — IBGE/2019)</u>	26.111 hab.
<u>Densidade</u>	60,1 hab./km ²
<u>Clima</u>	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	675 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,747 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 249.846,676 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)</u>	R\$ 9.977,11
<u>Sítio</u>	astorga.pr.gov.br (Prefeitura) cmastorga.pr.gov.br (Câmara)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Determinação do valor de mercado.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) *Abordagem por valores específicos:*

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“IMÓVEL URBANO - LOTE DE TERRAS Nº 01-B (UM-"B"), DA QUADRA Nº 05 (CINCO), medindo a área de 325,05 metros quadrados, da subdivisão do Lote de Terras sob nº 01, situados no Jardim Panorama II, Município e Comarca de Astorga, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Pela frente confronta-se com Rua José Rao, numa distância de 16,69m. Pelo lado direito, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o Lote 01-C, numa distância de 27,77m. Pelo lado esquerdo, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 01-A, numa distância de 18,67m. Aos fundos, confronta-se com o lote 73-72, numa

distância de 14,00m". - Tudo de acordo com Mapa e Memorial Descritivo assinados pelo engenheiro civil André Kazuhiro Shiotani, Guia do CREA-ART n° 1720053957191-".

6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Conforme averbado na matrícula, há uma área de faixa de servidão do interceptor de esgotos em favor da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR).

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*

- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 90.022,60 (Noventa mil, vinte e dois reais e sessenta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 30 de outubro de 2025.

Helcio Kronberg

ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras

Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 85.000,00	300,00	R\$ 283,33	Rua Nivaldo Gonçalves - Hardim Licce II	https://www.iversoncorretordeimoveis.com.br/imovel/2895753/terreno-venda-astorga-pr-jd-licce-ii
2	R\$ 60.000,00	200,00	R\$ 300,00	Rua Agenor Gomes Barbosa - Torres II	https://milimoveis.com/imovel/272722
3	R\$ 65.000,00	200,00	R\$ 325,00	Rua José Brustolim - Jardim Viscardi	https://milimoveis.com/imovel/283943
4	R\$ 100.000,00	300,00	R\$ 333,33	Rua Bahia - Jardim Licce	https://www.gabrielcaldeiraimoveis.com.br/imovel/3819194/terreno-venda-astorga-pr-jd-licce

5	R\$ 100.000,00	300,00	R\$ 333,33	Rua Doroteia B. Gonçalves -Jardim Licce	https://www.gabrielcaldeiraimoveis.com.br/imovel/3818961/terreno-venda-astorga-pr-jd-licce
6	R\$ 180.000,00	585,93	R\$ 307,20	Rua Nossa Senhora Aparecida - Jardim Paraná	https://www.iversoncorretordeimoveis.com.br/imovel/3711125/terreno-venda-astorga-pr-jd-parana-i

ANEXO
GOOGLE EARTH



ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote nº 01-B - Qd 5

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua José Rao

Nº: s.n

Complemento:

Bairro: Jardim Panorama II

Cidade: Astorga

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	85.000,00	300,00	283,33	1,00	0,98	0,90	249,90
2	60.000,00	200,00	300,00	1,01	0,94	0,90	256,34
3	65.000,00	200,00	325,00	1,01	0,94	0,90	277,70
4	100.000,00	300,00	333,33	0,99	0,98	0,90	291,06
5	100.000,00	300,00	333,33	0,99	0,98	0,90	291,06
6	180.000,00	585,93	307,20	0,99	1,08	0,90	295,62

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	249,90
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	295,62
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.661,67
Amplitude total (R\$/m2):	45,72
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	11,43
Média aritmética (R\$/m2):	276,95
Mediana (R\$/m2):	284,38
Desvio médio (R\$/m2):	15,884411
Desvio padrão (R\$/m2):	19,512713
Variância (R\$/m2) ^ 2:	380,745979

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3861

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9568

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 7,05

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 265,19$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 276,95$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 288,70$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,25$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,25$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 235,40$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 276,95$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 318,49$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 325,05$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 276,95$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 90.022,60$$

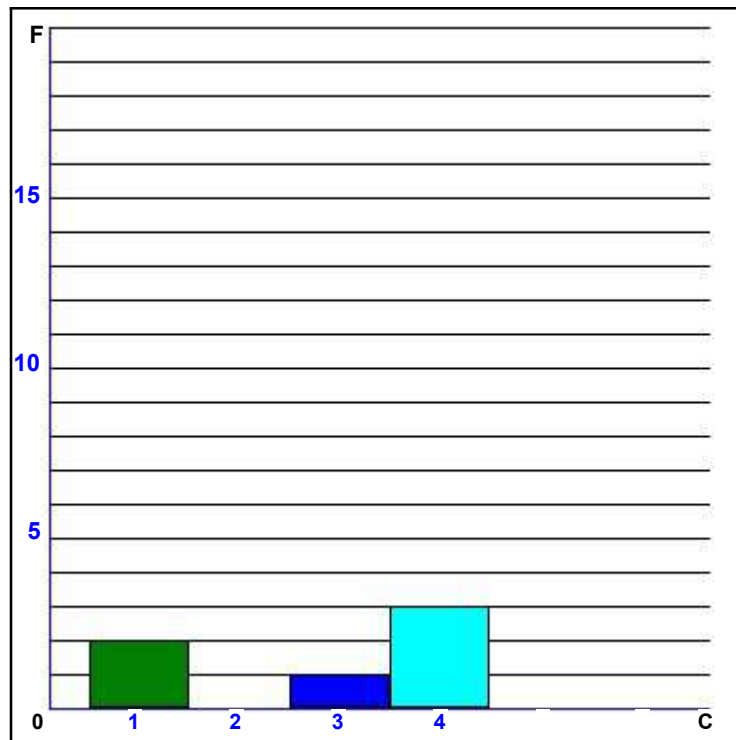
noventa mil, vinte e dois reais e sessenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

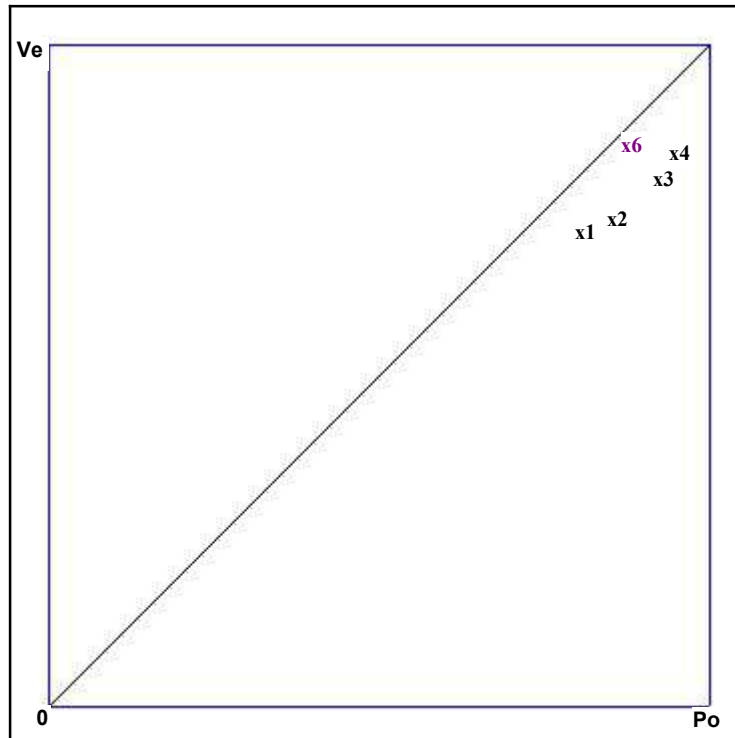
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

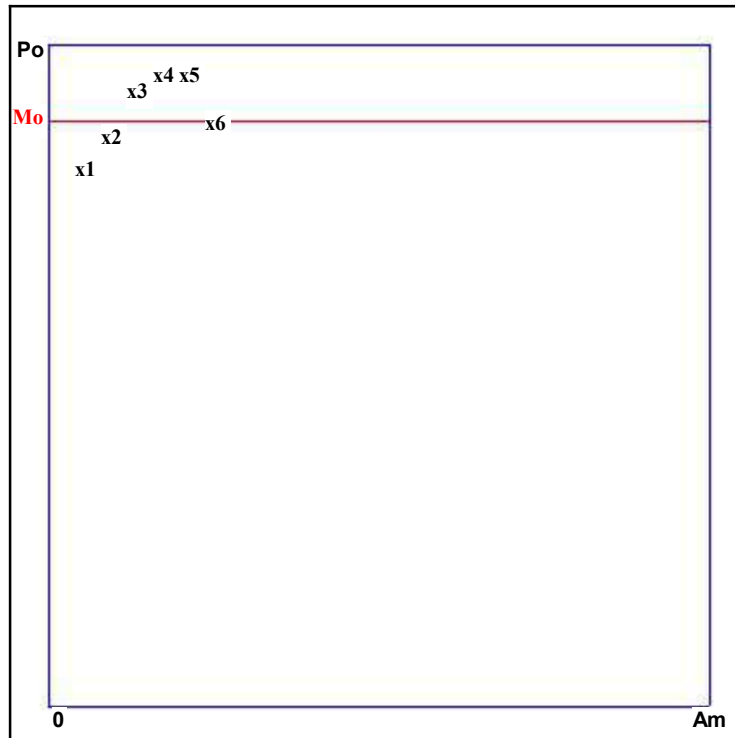


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	249,90	261,33	2
2	261,33	272,76	0
3	272,76	284,19	1
4	284,19	295,62	3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	283,33	249,90	0,88
2 -	300,00	256,34	0,85
3 -	325,00	277,70	0,85
4 -	333,33	291,06	0,87
5 -	333,33	291,06	0,87
6 -	307,20	295,62	0,96

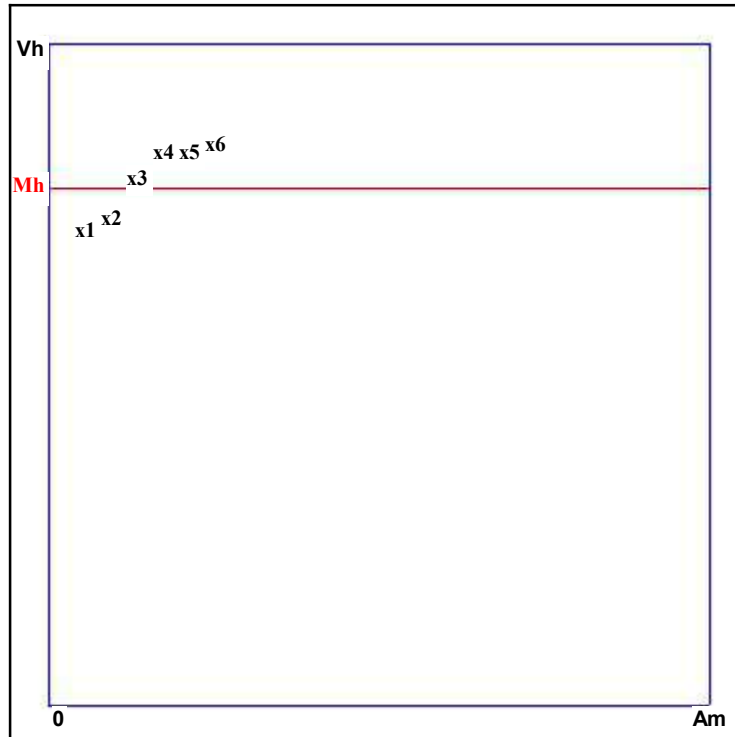
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 313,70

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	283,33	30,367	9,68
2 -	300,00	13,701	4,37
3 -	325,00	11,299	3,60
4 -	333,33	19,633	6,26
5 -	333,33	19,633	6,26
6 -	307,20	6,497	2,07

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 276,95

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

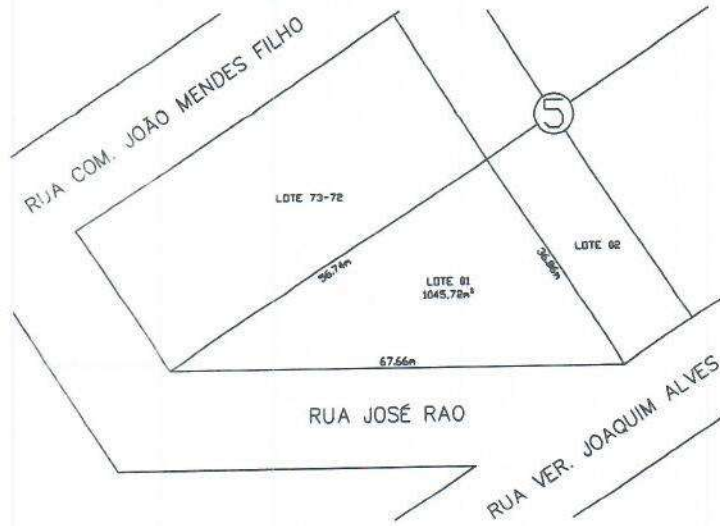
Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	249,90	27,046	9,77
2 -	256,34	20,608	7,44
3 -	277,70	0,754	0,27
4 -	291,06	14,114	5,10
5 -	291,06	14,114	5,10
6 -	295,62	18,671	6,74

Data: 30/10/2025

Helcio Kronberg

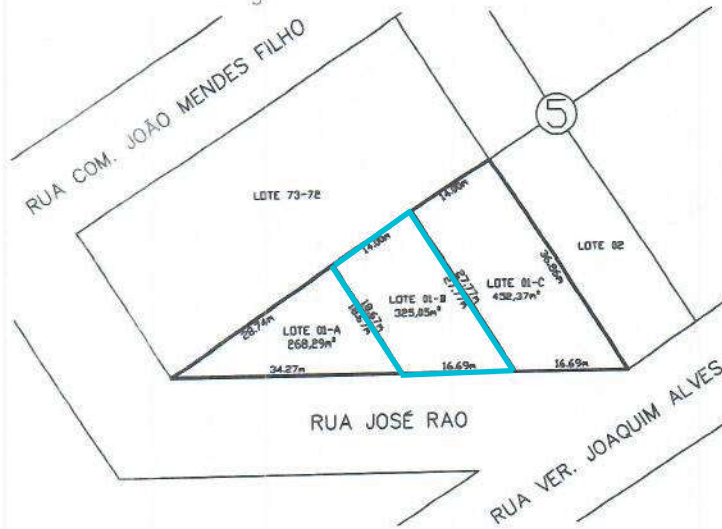
ANEXO
CROQUI

SITUAÇÃO ANTERIOR



ESCALA 1:10000

SITUAÇÃO PROJETADA



ESCALA 1:10000

MEMORIAL DESCRITIVO

Lote denominado 01-A, com área de 268,29m² (duzentos e sessenta e oito vírgula vinte e nove metros quadrados) que se originou do desmembramento do lote 01, com área de 1045,72m² (um mil e quarenta e oito vírgula setenta e dois metros quadrados) da quadra 5 situado no Jardim Panorama II, município de Astorga - Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: "Pela frente confronta-se com Rua José RAO, numa distância de 34,27m. Pelo lado direito, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 01-B, numa distância de 18,67m. Pelo lado esquerdo, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 73-72, numa distância de 28,74m, formando um triângulo."

MAPA DE DESMEMBRAMENTO

ESCALA INFORMADA	DATA: 09/07/2025	DESMEMBRAMENTO DO LOTE: 01 (1045,72m ²), QUADRA 5 LOCALIZADO NO JARDIM PANORAMA II, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE ASTORGA, PR RESULTANDO NOS LOTES:	RESPONSÁVEL TÉCNICO	Nº DE FOLHAS
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ASTORGA		<ul style="list-style-type: none"> • 01-A (268,29m²) • 01-B (325,05m²) • 01-C (452,37m²) 	ANDRÉ KAZUHIRO SHIOTANI ENGENHEIRO CIVIL CREA-PR 146691-D	1 / 3

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO

CNM 080101.2.0038132-56
MÁTRICULA Nº

38-132

11/08/2025

IMÓVEL

DATA DE TERRAS SOB Nº 01-B, da quadra 05, com área de 325,05 m², sit. no Jardim Panorama II, Mun. de Astorga, Com. de Astorga - PR.-

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
FOLHA
Nº 01

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Astorga - Paraná
Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador

IMÓVEL URBANO:- LOTE DE TERRAS Nº 01-B (UM-“B”), DA QUADRA Nº 05 (CINCO), medindo a área de 325,05 metros quadrados, da subdivisão da Lote de Terras sob nº 01, situados no Jardim Panorama II, Município e Comarca de Astorga, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisões e confrontações:- “Pela frente confronta-se com Rua José Rao, numa distância de 16,69m. Pelo lado direito, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 01-A, numa distância de 18,67m. Aos fundos, confronta-se com o lote 73-72, numa distância de 14,00”- Tudo de acordo com Mapa e Memorial Descritivo assinados pelo engenheiro civil André Kazuhiro Shiota, Guia do CREA-ART nº 1720253967191.- **PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE ASTORGA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 75.743.377/0001-30, com sede administrativa na Avenida Dr. José Soares de Azevedo, nº 48, na Cidade de Astorga, Estado do Paraná.- **REGISTRO ANTERIOR:- R-002 - Matrícula nº 29.174, Lv.2-RG., deste Serviço, em maior porção.- Nada Mais.- Dou Fé.- Astorga, 11 de agosto de 2025.-**
Mário Lucio Garcez Cailli / Luan Henrique Baslich Berton - Escrevente Substituto.-

AV.001 - M.38.132 - Prot. nº 77.412 - 28.07.2025.-
Ônus Anterior:- Procedo esta averbação, nos termos e por força do Artigo 230 da Lei de Registros Públicos, para constar a existência de ônus anterior que onera o imóvel acima descrito, a saber:- **AV.001 - M.8.677 - Prot.42.860 - 01.011.2001 - Ônus Anterior:-** Procedo esta averbação, nos termos do artigo 230, da Lei de Registros Públicos, para constar a existência de ônus anterior, que onera o imóvel retro descrito, a saber:- **AV.001 - M.7.137 - Prot. nº 33.180 - 01.09.93, do teor seguinte:-** Ônus anterior:- Procedo esta averbação, para constar a existência de ônus anterior, que onera o imóvel acima descrito, de acordo com o Artigo 230 da Lei de Registros Públicos, a saber:- **SERVIDÃO:- R.001 - M.6.740 - Lv.2-RG., 09.03.92.-** Instituição de Servidão - sobre área da faixa de **SERVIDÃO DO INTERCEPTOR DE ESGOTOS** com 617,40 metros quadrados, conforme **DESCRIÇÃO:-** “Partindo da estação 07 + 5,00 metros ponto este na divisa com a propriedade de **JOSÉ ANGELO BORAZIO** pelo azimute 76° 10 por terras de **WALDO EMERSON PEREIRA GOMES**, mediu-se 102,90 metros até a estação 08 ponto este na divisa com a propriedade do **SR.MIGUEL TURINO**”. Os azimutes acima descritos referem-se ao Norte Magnético e definem o eixo de uma faixa de 6,00 metros”. - **À FAVOR DA COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR- VALOR:- CR\$1,00 (hum cruzeiro).-** Ficando esta fazendo parte integrante desta matrícula.- Nada Mais.- Dou Fé.- Astorga, 1º de novembro de 2024.- / Ruth Aparecida Pinheiro Machado - Escrevente Substituta.- Nada Mais.- Dou Fé.- Emolumentos: 315 VRC - R\$87,24.- Astorga, 11 de agosto de 2025.-
Mário Lucio Garcez Cailli / Luan Henrique Baslich Berton - Escrevente Substituto.-

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA

COMARCA DE ASTORGA/PR

Rua João Nelson Aropreti, nº 192, Centro - CEP: 86730-000 - Astorga/PR

Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador

Kassius Marqueto - Escrevente Substituto

Luan Henrique Baslich Berton - Escrevente Substituto

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis - art. 19, § 1º, Lei nº 6.015 de 31/12/1973.

Astorga, 11 de Agosto de 2025.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
\$FR1E.G3oqP.3ZzPm
0e5aA.FN86q

Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador

Mário Lucio Garcez Cailli