



## ÍNDICE

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

### **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 12-A da quadra 06 com área de 266,62m<sup>2</sup> sem benfeitorias. Localizado na Rua Massaru Tomokuni, s/n, Residencial Timbó, Astorga/PR. Matrícula nº 38.134.

**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\$ 76.000,00**

**(Setenta e seis 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 12-A da Quadra 06, com área de terreno total de 266,62m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, localizado na Rua Massaru Tomokuni, s/n, Bairro: Residencial Timbó, Astorga/PR.

Número da Matrícula: Nº 38.134 – 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ASTORGA

Cadastro: 12.777

Localização: Latitude: 23°13'54.94"S / Longitude: 51°40'17.17"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 Arapongas. O município foi criado em 14 de novembro de 1951, através da Lei Estadual nº 790, com território desmembrado de Arapongas. 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*<sup>[1]</sup>

### 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
<b>História</b>	
<u>Fundação</u>	14 de dezembro de 1952 (72 anos)
<b>Administração</b>	

<u>Prefeito(a)</u>	Suzie Aparecida Pucillo Zanatta (PP, 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	11
<b>Características geográficas</b>	
<u>Área total</u>	434,791 km <sup>2</sup>
<u>População total (estimativa populacional — IBGE/2019)</u>	26.111 hab.
<u>Densidade</u>	60,1 hab./km <sup>2</sup>
<u>Clima</u>	Subtropical (Cfa)
<u>Altitude</u>	675 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<b>Indicadores</b>	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,747 — <i>Alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 249.846,676 mil
<u>PIB per capita (IBGE/2008)</u>	R\$ 9.977,11
<u>Sítio</u>	<a href="http://astorga.pr.gov.br">astorga.pr.gov.br</a> (Prefeitura) <a href="http://cmastorga.pr.gov.br">cmastorga.pr.gov.br</a> (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 URDANO:- LOTE DE TERRAS N° 12-A (DOZE-“A”), DA QUADRA N° 06 (SEIS), mediado a área de 266,62 metros quadrados, da subdivisão do Lote de Terras sob n° 12, situado no Residencial Timbó, Município e Comarca de Astorga, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Pela frente confronta-se com Rua Yassuo Tomokuni, numa distância de 4,09m e curva de 10m de raio com desenvolvimento de 9,04m. Pelo lado direito, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 12-B, numa distância de 19,78m. Pelo lado esquerdo, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 90-REM., numa distância de*

22,12m. Aos fundos, confronta-se com o lote 12-C, numa distância de 12,50m".- Tudo de acordo com Mapa e Memorial Descritivo assinados pelo engenheiro civil André Kazuhiro Shiotani. Guia do CREA-ART n° 1720254175531.".

## 6.2 Situação

O imóvel se encontra desocupado.

## 6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

## 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\$ 75.944,04 (Setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos).**

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 76.000,00 (Setenta e seis 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**

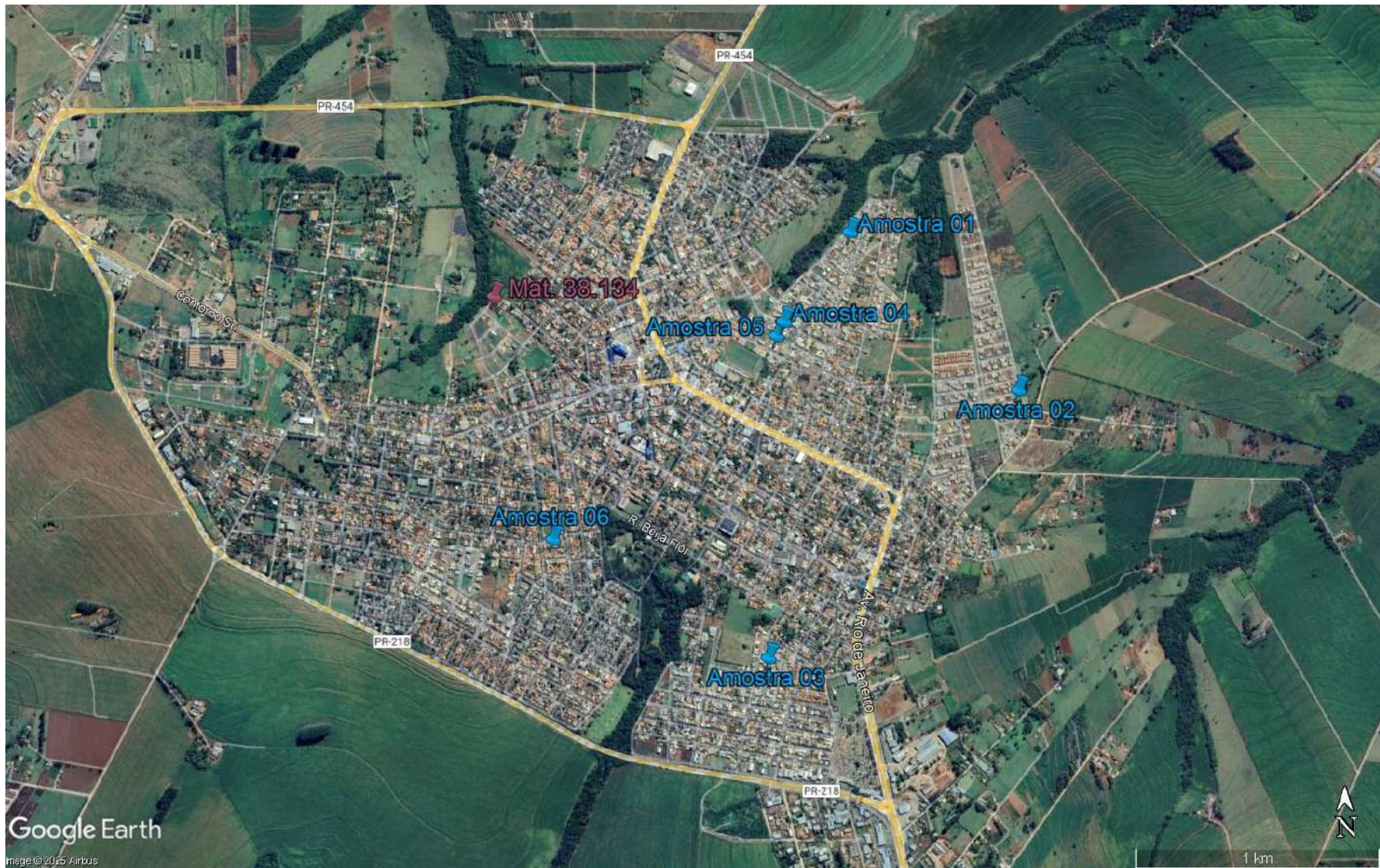
**PESQUISA DE MERCADO**

## Amostras

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

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

**ANEXO**  
**GOOGLE EARTH**



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**TERRENO**

Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** Lote nº 12-A - Qd 6**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** Rua Massaru**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	1,01	1,03	0,90	265,28
2	60.000,00	200,00	300,00	1,02	0,93	0,90	256,12
3	65.000,00	200,00	325,00	1,01	0,93	0,90	274,75
4	100.000,00	300,00	333,33	0,99	1,03	0,90	305,91
5	100.000,00	300,00	333,33	0,99	1,03	0,90	305,91
6	180.000,00	585,93	307,20	0,99	1,10	0,90	301,09

**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):	256,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	305,91
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.709,05
Amplitude total (R\$/m2):	49,79
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	12,45
Média aritmética (R\$/m2):	284,84
Mediana (R\$/m2):	287,92
Desvio médio (R\$/m2):	19,461137
Desvio padrão (R\$/m2):	22,187064
Variância (R\$/m2) ^ 2:	492,265791

**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 = 1,2945

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9495

**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 ( % ) = 7,79

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 271,47$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 284,84$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 298,21$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 4,69$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 4,69$$

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 242,12$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 284,84$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 327,57$$

**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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 266,62$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 284,84$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 75.944,04$$

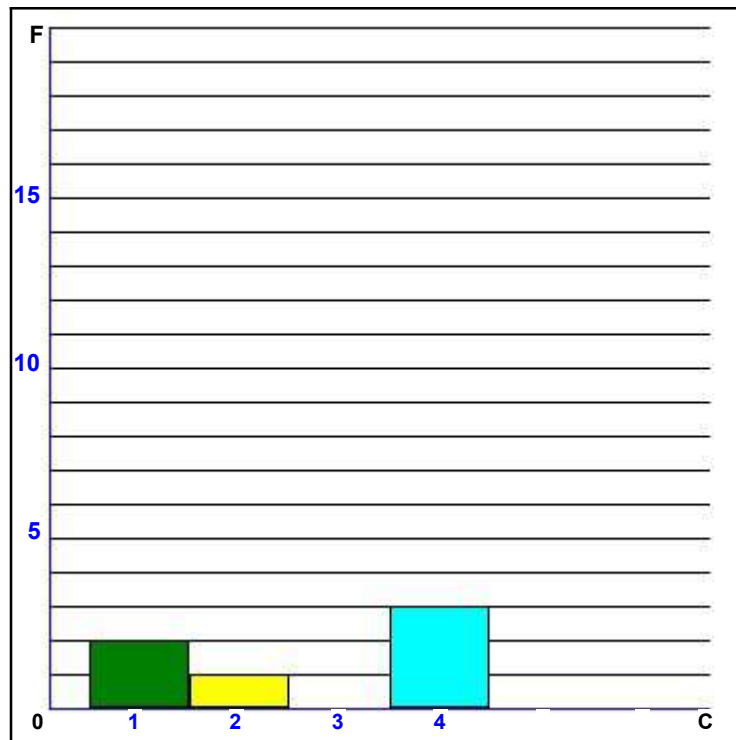
setenta e cinco mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

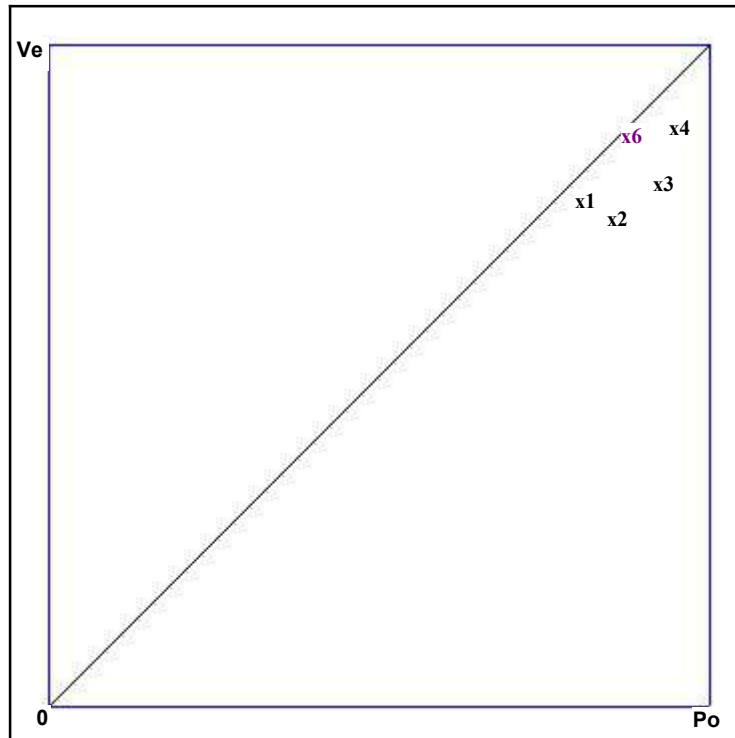
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

## 9) GRÁFICOS:

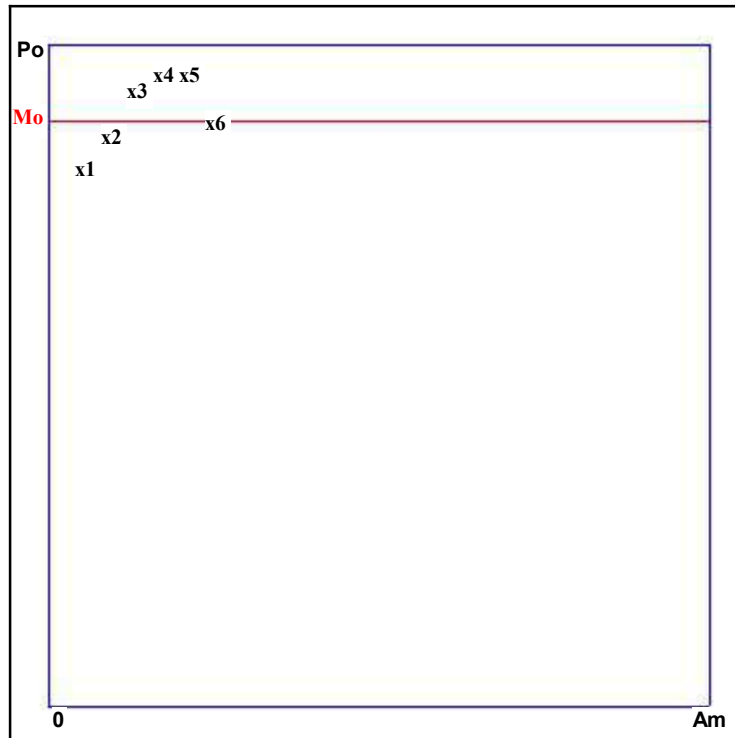
## A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	256,12	268,57	2
2	268,57	281,02	1
3	281,02	293,46	0
4	293,46	305,91	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	265,28	0,94
2 -	300,00	256,12	0,85
3 -	325,00	274,75	0,85
4 -	333,33	305,91	0,92
5 -	333,33	305,91	0,92
6 -	307,20	301,09	0,98

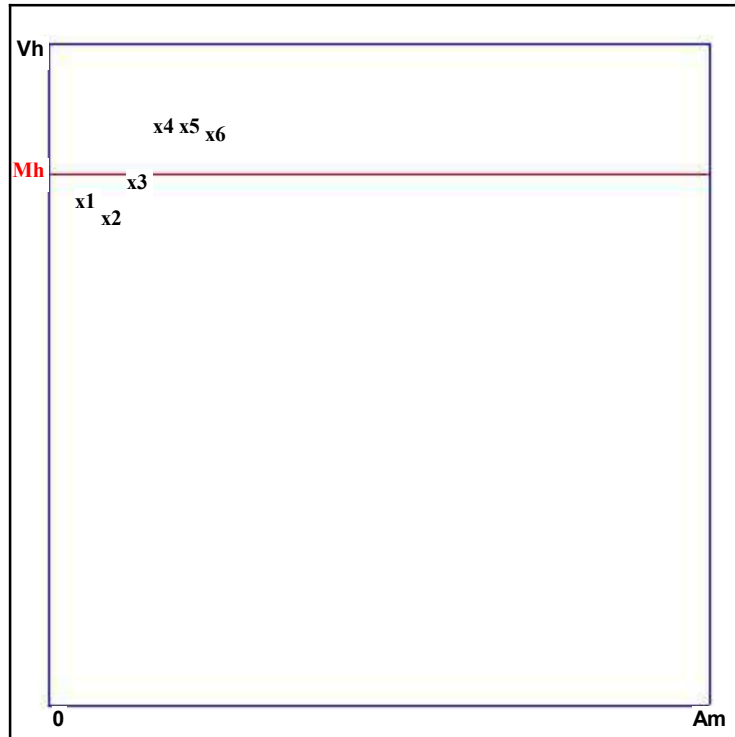
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 313,70**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	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**

$$Mh = \text{Valor Médio (R\$/m}^2) = 284,84$$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(R\$/m <sup>2</sup> )	Dh(%)
1 -	265,28	19,566	6,87
2 -	256,12	28,720	10,08
3 -	274,75	10,097	3,54
4 -	305,91	21,068	7,40
5 -	305,91	21,068	7,40
6 -	301,09	16,248	5,70

Data: 30/10/2025

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO CROQUI DO IMÓVEL



**ANEXO**  
**DOCUMENTAÇÃO**

RUBRICA

DATA DE TERRAS SOB Nº 12-A, da quadra 06, com área de 266,62 m², sít. no Residencial Timbó, Mun. e Com. de Astorga - PR.

IMÓVEL

CNM 080101.2.0038134-50  
MÁTRICULA Nº  
DATA

11/08/2025

38.134

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

FOLHA

Astorga - Paraná

LIVRO 2

Nº 01

Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador



**IMÓVEL URBANO:- LOTE DE TERRAS Nº 12-A (DOZE "A"), DA QUADRA Nº 06 (SEIS), medindo a área de 266,62 metros quadrados, da subdivisão da Lote de Terras sob nº 12, situado no Residencial Timbó, Município e Comarca de Astorga, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "Pela frente confronta-se com Rua Yassuo Tomokuni, numa distância de 4,09m e curva de 10m de raio com desenvolvimento de 9,04m. Pelo lado direito, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 12-B, numa distância de 19,78m. Pelo lado esquerdo, de quem olha da rua para o lote, confronta-se com o lote 90-REM., numa distância de 22,12m. Aos fundos, confronta-se com o lote 12-C, numa distância de 12,50m".- Tudo de acordo com Mapa e Memorial Descritivo assinados pelo engenheiro civil André Kazuhito Shiotani, Guia do CREA-ART nº 1720254175531.- PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE ASTORGA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/ME 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:- Matrícula nº 33.766, Lv.2-RG, deste Serviço, em maior porção.- Nada Mais.- Dou Fé.- Astorga, 11 de agosto de 2025.-**  
*Mário Lucio Garcez Cailli* / Luan Henrique Basilichi Barton - Escrevente Substituto.-

F U N A R P E N  
SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFRIL.PJneP.3042J  
JVZJR.FN86Q  
<https://selo.funarpem.com.br>

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.

Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador

*Mário Lucio Garcez Cailli*

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE ASTORGAPR  
Rua João Nelson Arcipreiti, nº 192, Centro - CEP:  
88730-000 - Astorga/PR  
Mário Lucio Garcez Cailli - Registrador  
Kassius Marqueto - Escrevente Substituto  
Luan Henrique Basilichi Barton - Escrevente Substituto