



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 4.846 - 04/2026

LOTE Nº 16 DA QUADRA 11 COM ÁREA DE 685,23M² E ÁREA
CONSTRUÍDA APROXIMADA DE 400,00M² - MATRÍCULA Nº
25.901 – DISTRITO DE PORTO SÃO JOSÉ – SÃO PEDRO DO
PARANÁ/PR



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	14
10	ENCERRAMENTO	15

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 de terreno urbano nº 16 da Quadra 11 com área de terreno total de 685,23m² e área construída aproximada de 400,00m², localizado na Avenida Paraná no Distrito de Porto São José, São Pedro do Paraná/PR. Mat. 25.951.

FINALIDADE: Determinação do Valor de Mercado.

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2026

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00

(Um milhão e duzentos mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, 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.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

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 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de São Pedro do Paraná.

Vale ressaltar que embora conste no cadastro imobiliário uma área construída de 145,56m², verificou-se por meio de medição no Google Earth que a área efetivamente edificada é superior, estimada em aproximadamente 400,00m², sendo esta metragem adotada no presente laudo.

2.3 Limitações e premissas futuras

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.

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

2.4 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 com benfeitoria comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 16 da Quadra 11, situado no Patrimônio Porto São José, com área de terreno total de 685,23m² e área construída de aproximadamente 400,00m², localizado na Avenida Paraná, Distrito de Porto São José, São Pedro do Paraná/PR.

Número da Matrícula: Nº 25.951 – Registro de imóveis de Loanda/PR.

Cadastro: 1025

Inscrição Imobiliária: 02.01.011.0016.001

Localização: Latitude: 22°43'9.55"S / Longitude: 53°10'36.17"O

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São Pedro do Paraná
<u>Município do Brasil</u>
 Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

são pedrense



Localização de São Pedro do Paraná no Paraná



Localização de São Pedro do Paraná no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de São Pedro do Paraná

Coordenadas: 22° 49' 26" S, 53° 13' 12" O

<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Municípios limítrofes</u>	Loanda, Marilena, Porto Rico e Estado de São Paulo
<u>Distância até a capital</u>	606 km
<u>Fundação</u>	1963 (63 anos)
Governo	
<u>Prefeito(a)</u>	Neila de Fátima Luizão Fernandes (<u>PTB</u> , 2021–2024)
Área	
<u>Total</u>	250,653 km²
<u>Altitude</u>	285 m
População	
<u>Total (Censo IBGE/2010)</u>	2 494 hab.
<u>Densidade</u>	10 hab./km²
<u>Clima</u>	Tropical

<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<u>IDH (PNUD/2000)</u>	0,762 — <i>alto</i>
<u>PIB (IBGE/2008)</u>	R\$ 26 853,125 mil
<u>Per capita (IBGE/2008)</u>	R\$ 10 408,19
<u>Sítio</u>	saopedrodoparana.pr.gov.br (Prefeitura)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Determinação do Valor de Mercado.

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 e 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 estás 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:

“Lote urbano sob nº 16 (dezesseis), da Quadra nº 11 (onze), situado no Patrimônio Porto São José, município de São Pedro do Paraná, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, com a área de 685.23 metron quadrados, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M201, de coordenadas utm, E 276478.003m e N 7485971.544m na confrontação com o lote 17; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 17 com o azimute de 129°04'41" e a distância de 17.11 m até o ponto M198; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 15 com o azimute de 210°24'35" e a distância de 39.29 m até o ponto M209; Deste segue por linha seca, confrontando com a Avenida Paraná com o azimute de 290°48'10" e a distância de 16.01 m até o ponto M208; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 18 com o azimute de 28°57'24" e a distância de 28.98 m até o ponto M206; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 20 com o azimute de 28°57'24" e a distância de 15.58 m até o ponto M201; ponto inicial da descrição do perímetro.”

6.2 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel.

6.3 Benfeitorias

Edificação comercial em alvenaria, com um pavimento e área aproximada de 400,00m².

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 (0), 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.

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.

8.1 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.2 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.199.319,45 (Um milhão, cento e noventa e nove mil, trezentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 468.820,66 (Quatrocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 730.498,79 (Setecentos e trinta mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de abril de 2026.

JOACIR MONZON



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Amostras				
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	LINK
1	R\$ 49.000,00	300,00	R\$ 163,33	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-sao-pedro-do-parana-sao-pedro-do-3001261358.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=6
2	R\$ 350.000,00	450,00	R\$ 777,78	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-em-estrada-beira-rio-na-rodovia-que-3003577915.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4
3	R\$ 85.000,00	600,00	R\$ 141,67	https://msportorico.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-sao-pedro-do-parana-pr/582
4	R\$ 270.000,00	180,00	R\$ 1.500,00	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-pedro-do-parana-180-m/TE6475-AKIA?from=sale
5	R\$ 280.000,00	304,00	R\$ 921,05	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-pedro-do-parana-305-m/TE6458-AKIA?from=sale



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Lote 16 - Qd. 11

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Paraná

Nº:

Complemento:

Bairro: Diatrito Porto São José

Cidade: São Pedro do Paraná

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	49.000,00	300,00	163,33	1,70	0,90	0,90	224,91
2	350.000,00	450,00	777,78	1,50	0,95	0,90	997,50
3	85.000,00	600,00	141,67	1,70	0,97	0,90	210,25
4	270.000,00	180,00	1.500,00	1,05	0,85	0,90	1.204,88
5	280.000,00	304,00	921,05	1,05	0,90	0,90	783,36

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	210,25
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.204,88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.420,89
Amplitude total (R\$/m2):	994,63
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	248,66
Média aritmética (R\$/m2):	684,18
Mediana (R\$/m2):	783,36
Desvio médio (R\$/m2):	373,279042
Desvio padrão (R\$/m2):	451,295188
Variância (R\$/m2) ^ 2:	203.667,346418

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) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ... + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + 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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0502

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1538

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 (%) = 65,96

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 374,78$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 684,18$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 993,58$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 45,22$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 45,22$$

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

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 581,55$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 684,18$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 786,80$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 685,23$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 684,18$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 468.820,66$$

quatrocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e seis centavos

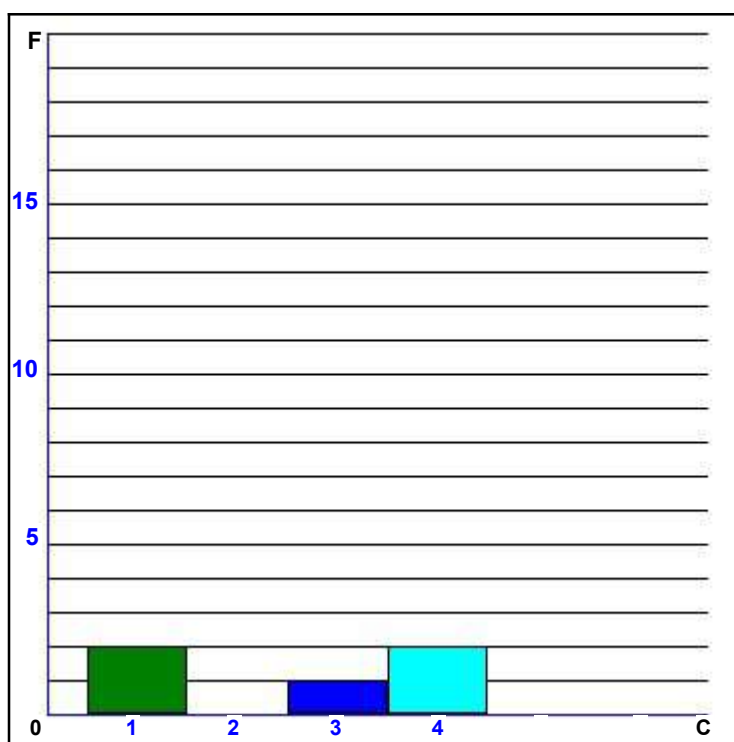
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

--

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

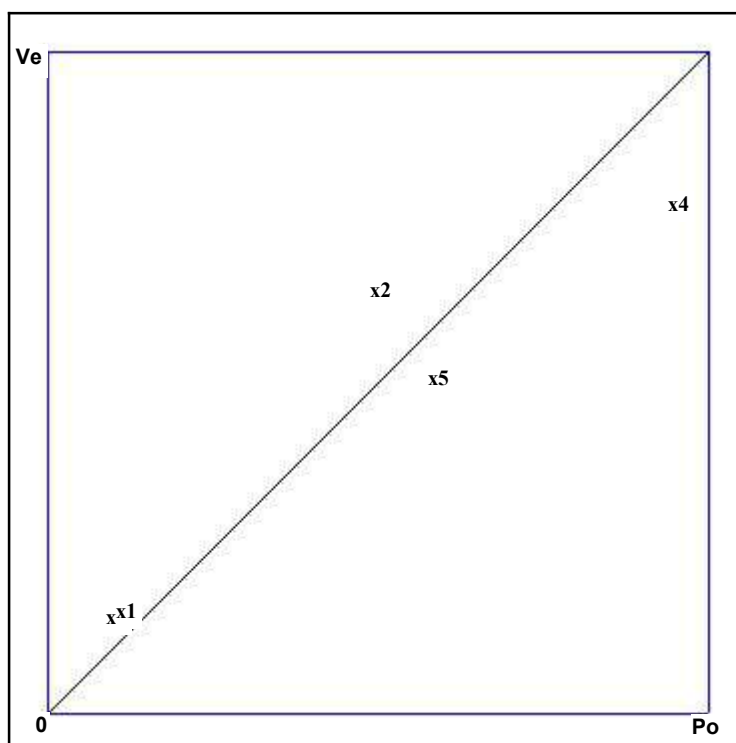
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	210,25	458,90	2
2	458,90	707,56	0
3	707,56	956,22	1
4	956,22	1.204,88	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2

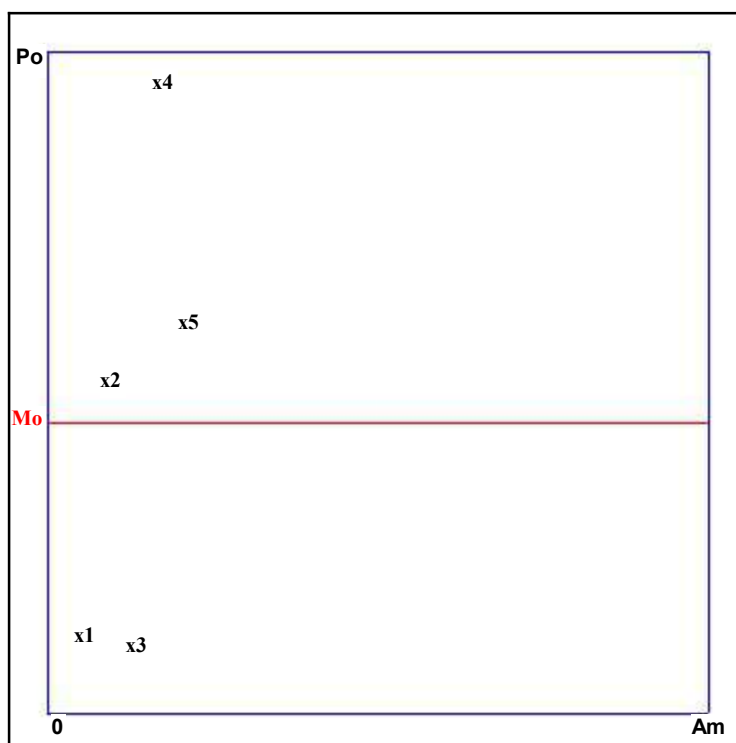


Am Po(R\$/m2) Ve(R\$/m2) Var.

1 -	163,33	224,91	1,38
2 -	777,78	997,50	1,28
3 -	141,67	210,25	1,48
4 -	1.500,00	1.204,88	0,80
5 -	921,05	783,36	0,85

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 700,77

Po = Preços observados.

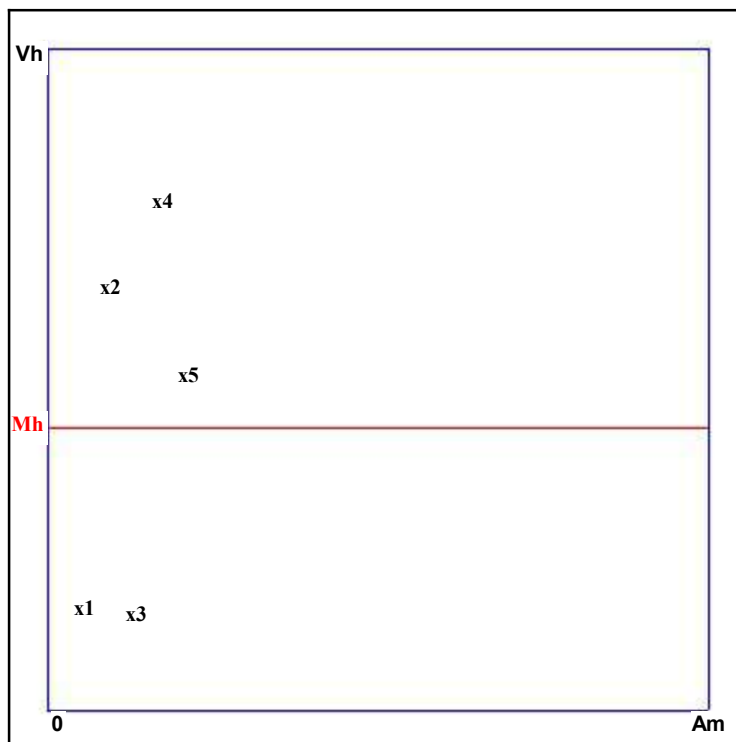
Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	163,33	537,433	76,69
2 -	777,78	77,012	10,99
3 -	141,67	559,099	79,78
4 -	1.500,00	799,234	114,05
5 -	921,05	220,287	31,44

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 684,18

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m2) Dh(R\$/m2) Dh(%)

1 -	224,91	459,268	67,13
2 -	997,50	313,322	45,80
3 -	210,25	473,930	69,27
4 -	1.204,88	520,697	76,11
5 -	783,36	99,178	14,50

Data: 08/04/2026

Joacir Monzon



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Avenida Paraná

Nº:

Complemento:

Bairro: Distrito Porto Porto São José

Cidade: Sao Pedro do Paraná

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 12,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 33,33

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 48,04

Fator de depreciação (decimal): 0,5196

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 08/04/2026

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 400,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.524,46

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 400,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

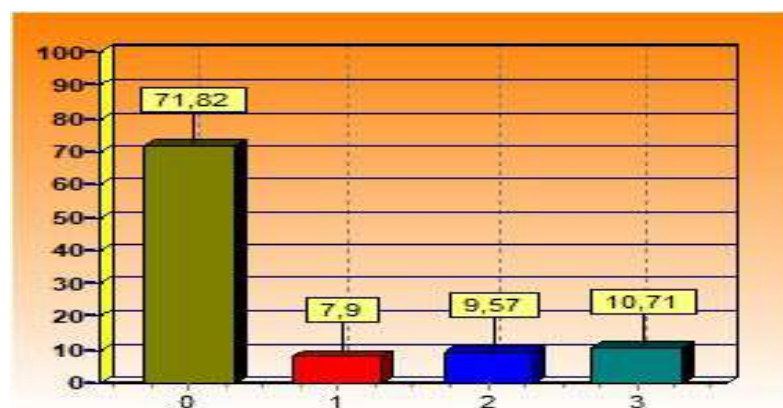
A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 730.498,79

setecentos e trinta mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 08/04/2026

Joacir Monzon



ANEXO CROQUI



Google Earth

Image © 2025 Airbus



300 m



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DO PARANA
Estado do Paraná
Exercício: 2026

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 1025	Tipo Imóvel: Predial	Cadastro Anterior: 1-00001025
Distrito: 02 Setor: 01 Quadra Inscrição: 011 Lote Inscrição: 0016 Unidade: 001	Quadra Fiscal: 11 Lote Fiscal: 16	

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 02-01-011-0016-001

Logradouro: [15] AVENIDA AV. PARANA, N°
Complemento: -
Bairro: [17] DISTRITO DE PORTO SAO JOSE CEP: 87955-000

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula: 25951
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Não
Ano Aliquota Progressiva: 0
Data de Inclusão: 12/07/2010
Data de Alteração: 28/03/2026
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 685,00 m²
Área Útil do Lote: 685,00 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 41,90 m²

Valor Venal Territorial R\$: 190.205,32 Valor Venal Predial R\$: 105.531,00 Valor Venal Imóvel R\$: 295.736,32

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [1088] PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO PARANÁ
CPF/CNPJ: 76.975.259/0001-10 RG: /
Endereço: AV AV. PARANA, N° 307
Complemento: PREDIO
Cidade: São Pedro do Paraná/PR
Contato:
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica
Bairro: CENTRO
CEP: 87955-110
E-mail:
Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
	16.35	AVENIDA AV. PARANA	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Ocupacao do Lote	6 - Construido	Bem Imovel	1 - Publico
Utilizacao	4 - Comercio	Impostos	2 - Isento
Taxas	2 - Isento	Valor Venal Total - Com Redutor	1 - 289821,59
Situacao	1 - Uma frente	Topografia	3 - Declive
Pedologia	2 - Firme	Zona Fiscal	1 - Zona Fiscal I
Benfeitorias Urbanas	1 - Pavimentação asfáltica CBUQ/TS	Iluminação Publica	1 - Sim

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 8 - Especial	Situação:
Alinhamento	1 - Alinhada	1 - Alvenaria
Tipo	2 - Especial, edificações de alto padrão	1 - Frente
Posicionamento	1 - Isolada	3 - Telha de Barro
Área Construída: 145,56 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta Tributada:	0,00 m²	Área Descoberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	145,56 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

OBSERVAÇÕES

Sequência Observação
1 ESCOLA JOSÉ MARQUES DE MACEDO



CERTIDÃO

ista no § 1º do art. 19 da Lei 6.015
373 e alterações decorrentes da Lei
30/06/1975 (Lei dos Registros

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LOANDA – PARANÁ

Bel. Darcy Domingas Mella da Silva

CERTIFICO não existir registro de citação de ação real
ou pessoal reipersecutória, registrada nesta serventia,
que se relaciona com o imóvel constante da presente
FOTOCÓPIA, nem tão pouco ÔNUS de quaisquer
espécies.

Loanda-PR, 26 de março de 2026

ASSINADO DIGITALMENTE
REGISTRADORA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou Fé, que a presente fotocópia é reprodução
autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do
artigo 19§ 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973
Loanda-PR, 26 de março de 2026

ASSINADO DIGITALMENTE
Bel. Darcy D. Mella da Silva
REGISTRADORA

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LOANDA - PARANÁ

Bel. Darcy D. Mella da Silva

OFICIAL

Matrícula	Ficha
Nº 25.951	Nº 1

Loanda, 03 de agosto (08) de 2009

IMÓVEL Lote urbano sob nº 16 (dezesseis), da Quadra nº 11 (onze),
situado no Patrimônio Porto São José, município de São Pedro do Paraná,
Comarca de Loanda, Estado do Paraná, com a área de 685,23 metros
quadrados, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "Inicia-se a
descrição deste perímetro no ponto M201, de coordenadas utm, E 276478.003m e N
7485971.544m na confrontação com o lote 17; Deste segue por linha seca,
confrontando com o lote 17 com o azimuth de 129°04'41" e a distância de 17.11 m
até o ponto M198; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 15 com o
azimute de 210°24'35" e a distancia de 39.29 m até o ponto M209; Deste segue por
linha seca, confrontando com a Avenida Paraná com o azimuth de 290°48'10" e a
distância de 16.01 m até o ponto M208; Deste segue por linha seca, confrontando
com o lote 18 com o azimuth de 28°57'24" e a distância de 28.98 m até o ponto
M206; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 20 com o azimuth de
28°57'24" e a distância de 15.58 m até o ponto M201; ponto inicial da descrição do
perímetro."

Datum: SAD-69 - Meridiano Central: 51 ° WGr

Estação Vante	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância	Fator Escala	Latitude	Longitude
M201 M198	7485971.544	276478.003	129°04'41"	17.11	1.00021377	22°43'07.29783"S	53°10'34.44102"W
M198 M209	7485960.759	276491.284	210°24'35"	39.29	1.00021369	22°43'07.65462"S	53°10'33.98135"W
M209 M208	7485926.873	276471.395	290°48'10"	16.01	1.00021380	22°43'08.74636"S	53°10'34.69548"W
M208 M206	7485932.558	276456.432	28°57'24"	28.98	1.00021388	22°43'08.55448"S	53°10'35.21673"W
M206 M201	7485957.911	276470.460	28°57'24"	15.58	1.00021381	22°43'07.73725"S	53°10'34.71227"W

Perímetro: 116,96 metros; Área Total: 685,23 metros quadrados; Área Deduzida: 0,00
metros; área remanescente: 685,23 metros quadrados.-

Tudo de conformidade com mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro
Civil Carlos Roberto Fernandes Pinto, CREA 13757-D. Foi apresentada ART., Anotação
de Responsabilidade Técnica nº 2795768, quitada.-

TÍTULO ANTERIOR: matrícula nº 22.224, Livro 2-Rg., deste Serviço Registral.-

PROPRIETÁRIO: ESTADO DO PARANÁ. - DOU FÉ

OFICIAL - lcm

Darcy D. Mella da Silva
Registradora

R- 01 – 25.951 // **DATA:** - 03/08/2009// **PROTOCOLO:** - 74.778// Nos termos do Título
de Domínio nº 118, do Livro nº 02, datado de 19 de junho de 2006, devidamente
assinado pelo Governador do Estado Roberto Requião de Mello e Silva, pelo Secretário
de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Lindsley da Silva Rasca Rodrigues e
pelo Diretor Presidente do ITC, José Antonio Peres Gediel, o ESTADO DO PARANÁ,
pessoa jurídica de Direito Público Interno, através do INSTITUTO DE TERRAS,
CARTOGRAFIA E GEOCIÊNCIAS – ITC, CNPJ/MF nº 07.941.148/0001-70, outorgou o
Título de Domínio ao **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO PARANÁ**, CNPJ/MF nº



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3NVN-4BZHR-44AE7-AJ82F>

76.975.259/0001-10.- Condição resolutive:- O Título de Domínio foi outorgado nos termos do artigo 1º, da Lei 76.264, de 10.12.1979, para construção de edifícios públicos, criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso e cemitérios, ficando a doação adstrita a essas finalidades, sob pena de reverter ao patrimônio do Estado, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 2º da referida Lei. DOI emitida por este Serviço Registral.- Loanda, 01/09/2009.- DOU FE OFICIAL- lcm

Darcy D. Mella da Silva
Registradora

FUNARPEN - TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFRI2.q5Mwv.Fwlto-9hAMT.F686p
Consulte os dados do selo em consulta.funarpen.com.br

Continuação da Matrícula Nº.....

CNM: 087122.2.0025951-60

Documento registrado no
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Matrícula	Ficha
Nº 25.951	Nº 1

IMÓVEL

Lote urbano sob nº 16 (dezesseis), da Quadra nº 11 (onze), situado no Patrimônio Porto São José, município de São Pedro do Paraná, Comarca de Loanda, Estado do Paraná, com a área de 685,23 metros quadrados, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M201, de coordenadas utm, E 276478.003m e N 7485971.544m na confrontação com o lote 17; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 17 com o azimute de 129°04'41" e a distância de 17.11 m até o ponto M198; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 15 com o azimute de 210°24'35" e a distancia de 39.29 m até o ponto M209; Deste segue por linha seca, confrontando com a Avenida Paraná com o azimute de 290°48'10" e a distância de 16.01 m até o ponto M208; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 18 com o azimute de 28°57'24" e a distância de 28.98 m até o ponto M206; Deste segue por linha seca, confrontando com o lote 20 com o azimute de 28°57'24" e a distância de 15.58 m até o ponto M201, ponto inicial da descrição do perímetro."

Datum: SAD-69 - Meridiano Central: 51 ° WGr

Estação Vante	Coord. Norte	Coord. Este	Azimute	Distância	Fator Escala	Latitude	Longitude
M201 M198	7485971.544	276478.003	129°04'41"	17.11	1.00021377	22°43'07.29783"S	53°10'34.44102"W
M198 M209	7485960.759	276491.284	210°24'35"	39.29	1.00021369	22°43'07.65462"S	53°10'33.98135"W
M209 M208	7485926.873	276471.395	290°48'10"	16.01	1.00021380	22°43'08.74636"S	53°10'34.69548"W
M208 M206	7485932.558	276456.432	28°57'24"	28.98	1.00021388	22°43'08.55448"S	53°10'35.21673"W
M206 M201	7485957.911	276470.460	28°57'24"	15.58	1.00021381	22°43'07.73725"S	53°10'34.71227"W

Perímetro: 116,96 metros; Área Total: 685,23 metros quadrados; Área Deduzida: 0,00 metros; área remanescente: 685,23 metros quadrados.-

Tudo de conformidade com mapa e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Civil Carlos Roberto Fernandes Pinto, CREA 13757-D. Foi apresentada ART., Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2795768, quitada.-

TÍTULO ANTERIOR: matrícula nº 22.224, Livro 2-Rg., deste Serviço Registral.-**PROPRIETÁRIO:-** **ESTADO DO PARANÁ.-** DOU

OFICIAL.- lcm

Darcy D. Mella da Silva
Registadora

R- 01 - 25.951 // **DATA:-** 03/08/2009// **PROTOCOLO:-** 74.778// Nos termos do Título de Domínio nº 118, do Livro nº 02, datado de 19 de junho de 2006, devidamente assinado pelo Governador do Estado Roberto Requião de Mello e Silva, pelo Secretário de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Lindsley da Silva Rasca Rodrigues e pelo Diretor Presidente do ITC, José Antonio Peres Gediell, o ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de Direito Público Interno, através do INSTITUTO DE TERRAS, CARTOGRAFIA E GEOCIÊNCIAS - ITC, CNPJ/MF nº 07.941.148/0001-70, outorgou o Título de Domínio ao **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO PARANÁ**, CNPJ/MF nº

76.975.259/0001-10.- Condição resolutive:- O Título de Domínio foi outorgado nos termos do artigo 1º, da Lei 76.264, de 10.12.1979, para construção de edifícios públicos, criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso e cemitérios, ficando a doação adstrita a essas finalidades, sob pena de reverter ao patrimônio do Estado, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 2º da referida Lei. DOI emitida por este Serviço Registral.- Loanda, 01/09/2009.- DOU FE

OFICIAL: lcn

Darcy B. Mella da Silva
Registradora

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital