



ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

“Terreno Urbano”

➤ PROCESSO JUDICIAL:	0001918-64.2016.8.16.0161
➤ PROPRIEDADE:	TERRENO URBANO
➤ REQUERENTE:	BANCO DO BRASIL S/A
➤ REQUERIDO:	ESPÓLIO DE MÁRIO DIB
➤ MATRÍCULA:	2.976
➤ LOCALIZAÇÃO:	RUA SANTOS DUMONT, 25, CENTRO, SENGÉS / PR
➤ ÁREA REGISTRADA:	6.400,00 M ²
➤ ÁREA AVALIADA:	6.400,00 M ²
➤ ART:	1720221179740
➤ DATA BASE:	22/03/2022 A 22/03/2022

VALOR DE MERCADO DO TERRENO URBANO

R\$ 1.478.700,00

(Um Milhão, Quatrocentos e Setenta e Oito Mil e Setecentos Reais)

SENGÉS
2022

Página 2 de 30





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

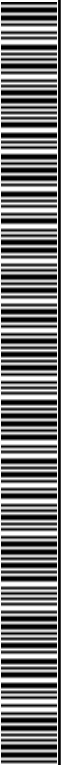
Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

SUMÁRIO

1. EXPOSIÇÃO INICIAL	5
2. OBJETO DA PERÍCIA	5
3. CONDIÇÕES PRELIMINARES	5
4. VISTORIA	6
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS	8
6.2. CARACTERIZAÇÃO DA TERRA	9
6.3. CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES	10
6.4. CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E MELHORIAS	10
6.5. CARACTERIZAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	10
7. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
7.1. METODOLOGIA TOPOGRÁFICA	11
7.1.1. Situação Regional	11
7.1.2. Relevo Regional	12
7.1.3. Solos Regional	12
7.1.4. Planimetria	12
7.1.5. Planialtimetria	12
7.1.6. Declividade	12
7.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
7.2.1. Método Utilizado na Avaliação do Imóvel	13
7.2.2. Planejamento de Pesquisa de Mercado e Tratamento de Dados	14
7.2.3. Elementos Comparativos	14
7.2.4. Diagnóstico de Mercado	15
7.2.5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	16
7.2.6. Princípios Fundamentais	16
7.2.7. Especificação da Avaliação	18
7.2.8. Descrição das Variáveis do Modelo	24
7.2.9. Classificação da Avaliação	25
8. RESULTADOS OBTIDOS	27
8.1. RESULTADOS TOPOGRÁFICOS	27
8.2. RESULTADOS AVALIATÓRIOS	27
9. RESULTADOS FINAIS	28





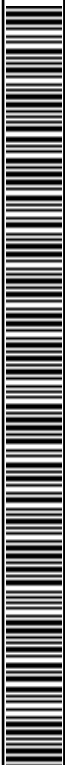
ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

10. CONCLUSÃO	28
11. PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	29
12. TERMOS DE ENCERRAMENTO	29
13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	29
14. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	30





E N G E N H A R I A
R U R A L E U R B A N A

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

1. EXPOSIÇÃO INICIAL

Com os cumprimentos cordiais de DANILO DIAS GONÇALVES, Engenheiro Civil e Engenheiro Florestal, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias, Direito Imobiliário, Georreferenciamento de Imóveis, Perícia e Auditoria Ambiental, inscrito regularmente no CREA PR sob o nº 77.472/D e CREA SP sob o nº 5062482448/D, Credenciado pelo INCRA com o código DBK, Associado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná sob o nº 1113, residente e domiciliado na Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jardim Morungava II, Sengés, Paraná, vem perante Vossa Excelência, honrosamente apresentar considerações sobre o presente Laudo Técnico Pericial Avaliatório.

2. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia ora realizada, conforme Mov. 249.1, Item 3.1, será a avaliação de "... um terreno urbano com área de 6.400,00 m², localizado no loteamento denominado "Antônio Fernandes dos Santos" – Rua Santos Dumont 25, Centro, nesta cidade de Sengés/PR".

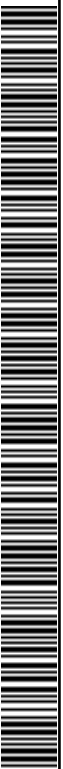
3. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Conforme vistos no mov. 249.1, item 1, "Inclui-se o polo passivo o espólio de Mário Dib, o qual é representado por Cecília Istak Dib".

No item 2, ressalta-se a determinação de "... nova avaliação do imóvel matriculado sob o nº 2.976 do CRI."

No item 3.2 do mov. 249.1, "Na avaliação deverão ser obedecidas às regras previstas no art. 872 do CPC e arts. 115 e 116 do Código de Normas do Foro Judicial do TJPR, que assim dispõem:

No segundo parágrafo, o Art. 872. Menciona que "A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação. [...]

O presente mov. 249.1, no item § 1º e Art. 115 deixa claro que no Laudo de Avaliação deverá conter os seguintes:

No laudo de avaliação descrever-se-á pormenorizadamente o bem avaliado, consignando-se suas características e estado, bem como os critérios utilizados para a avaliação, as indicações de pesquisas de mercado efetuadas e o seu valor.

Complementa ainda como Parágrafo único, que “Quando o bem avaliado estiver acrescido de benfeitorias, elas também serão descritas minuciosamente, no mesmo laudo do bem principal, em item apartado”.

Quanto à apresentação do valor, no Art. 116, é citado que “O valor do bem, expresso em moeda corrente, corresponderá ao preço de mercado na data da elaboração do laudo”.

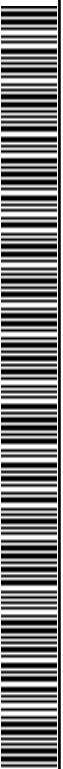
Diante desta discordância, visa o autor, com o presente Laudo de Avaliação, determinar a veracidade dos fatos através de trabalhos técnicos avaliatórios.

4. VISTORIA

Os trabalhos técnicos foram inaugurados às 09h00min., aos 22 dias do mês de fevereiro do ano de 2.022, em frente ao Fórum da Comarca de Sengés, Estado do Paraná.

Como interessados, nenhuma das partes, compareceram em frente ao Fórum para acompanhar a diligência.

Página 6 de 30





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Sengés, localizado na divisa com o Estado de São Paulo, na Região Geográfica Intermediária de Ponta Grossa e Região Geográfica Imediata de Ponta Grossa, nas coordenadas geográficas de Latitude 24°06'46" Sul e de Longitude 49°27'50" Oeste, com 623 metros de altitude média, possuindo extensão territorial de 1.436,35 km², representando 0.6857 % do estado, 0.2425 % da região e 0.0161 % do território brasileiro.

Seu acesso se dá pela Rodovia Estadual PR-151 por Jaguariaíva ou São José da Boa Vista ou pela Rodovia Estadual PR-239, continuação da Rodovia Estadual SP-258, sentido Estado de São Paulo.

Sua população, segundo o IBGE (2020) soma 19.385 habitantes com densidade de 13,4 hab./km², composto pela sede e os distritos de Sede, Ouro Verde e Reianópolis.

A região possui índice pluviométrico médio anual onde o máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 22 de janeiro, com acumulação total média de 183 milímetros.

O mínimo de chuva ocorre por volta de 10 de agosto, com acumulação total média de 52 milímetros.

Os principais recursos hídricos são Rio Jaguariatú, Rio Jaguariaíva, Rio Itararé, Rio Cajuru e Ribeirão da Égua Morta. Os cursos que cortam o território municipal são o Rio Jaguariatú, Rio Pelame, Rio Funil, Rio do Bugre, Rio Tucunduva, Rio Lajeado Grande, Rio Claro, Rio do Mosquito e Rio Alegre.

Apresenta um relevo ondulado em sua maioria, tendo regiões de relevo suave ondulado, e regiões fortemente onduladas.

A economia do município tem a sua base na agricultura e na indústria madeireira, com um pólo de exportação de lâminas e compensados.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de 0,658, considerado médio pelo Programa das Nações Unidas e valor *per capita* de R\$ 23.760,98.

Os municípios limítrofes são Itararé (SP), Bom Sucesso de Itararé (SP), Jaguariaíva (PR), Doutor Ulysses (PR) e São José da Boa Vista (PR).

As distâncias aos principais centros são, 269 km de Curitiba, 360 km de São Paulo e 1.127 km de Brasília.

As reservas minerais de maior importância são calcário, dolomito, areia comum, filito, calcário dolomítico e cascalho.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

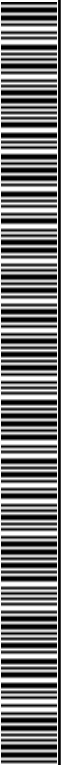
6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A área titulada do terreno urbano, conforme matrícula nº 2.976 é de 6.400,00 m² e considerada na avaliação também é de 6.400,00 m², pois a área titulada é condizente com a área real ocupada, garantindo a real área objeto da avaliação bem como todos os condicionantes para a correta decisão.

As Coordenadas Geográficas para localização do imóvel, são: Latitude = 24°06'59.769" S e Longitude = 49°28'13.055" W, tendo seu ponto mais ao norte como referência.

6.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- a) Denominação: Terreno Urbano.
- b) Dimensões: 6.400,00 m².
- c) Limites e Confrontações: O imóvel faz confrontação à Nordeste com a matrícula nº 2.977, à Sul com faixa de domínio do Rio Jaguaricatú, à Leste com a matrícula nº 4.028 e a Noroeste com a esquina da Rua Santos Dumont com a Travessa 1º de Março.
- d) Situação: Ótima, localizada na Zona Central de Comércio e Serviços - ZCS1.
- e) Destinação: Localizado na Zona Central do município ZCS1 destinada a serviços e comércio de categoria geral podendo ter ocupação residencial multifamiliar de alta a unifamiliar baixa densidade.
- f) Recursos Naturais: Bom sistema de drenagem, parte com vegetação nativa preservada e respeitada nas suas divisas com faixa de domínio de 15 metros contados da sua margem.
- g) Sistema Viário Interno: Estradas privadas internas de uso particular, apresentando acesso de carregamento de madeira da serraria vizinha.
- h) Telefonia: Sinal de celular.
- i) Rede de Energia Elétrica: Rede elétrica trifásica.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

j) Utilização Econômica Atual: Imóvel desocupado, apresentando uma estrada particular de acesso à carregamento da serraria vizinha contando com um pequeno galpão destinado a afiação de serras.

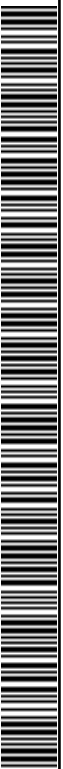
6.2. CARACTERIZAÇÃO DA TERRA

a) Aspectos Físicos: Quanto ao relevo, apresenta topografia localizada abaixo do nível da rua que varia de 2,50 m a 4,50 m e caído para os fundos sentido margem do Rio Jaguaricatú, sendo possível observar que a divisa limita-se à faixa de domínio do rio e que parte mantém-se preservada quanto à vegetação nativa e parte encontra-se com resíduos de serraria; quanto ao clima é de característica clima tropical semiúmido com inverno seco e verão chuvoso, apresentando variação sazonal extrema na precipitação mensal chovendo ao longo do ano inteiro, sendo janeiro, com média de 182 milímetros de precipitação e agosto, com média de 54 milímetros de precipitação; quanto às temperaturas, ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 29 °C e raramente é inferior a 8 °C ou superior a 34 °C.

b) Identificação Pedológica: O imóvel apresenta o solo RRe5, TIPO_UNIDA: simples, ORDEM_1: NEOSSOLO, SUB_ORDEM_: REGOLITICO, GRANDE_GRU: Eutrofico, SUB_GRUPO_: típico, FAMILIA_1_: textura media, FAMILIA_12: A moderado, FAMILIA_14: substratos de siltitos, FASE_VEGET: floresta tropical subcaducifolia, FASE_RELEV: suave ondulado e ondulado, Legenda: RRe5 - NEOSSOLO REGOLITICO Eutrofico, Area_km2: 14.1721420832

c) Classificação de Capacidade de Uso das Terras: O imóvel apresenta 47,09% com declividade de 0% a 3%, que corresponde a 3.013,76 m², também apresenta 52,22% com declividade de 3% a 6%, que corresponde a 3.342,08 m² e um fração mínima de 0,68% com declividade de 6% a 12%, que corresponde a 44,16 m².

d) Condicionantes Legais: Apresenta aptidão urbana com susceptibilidade à enchentes quando submetido a altos índices pluviométricos na parte baixa, mais próxima às margens do Rio Jaguaricatú, podendo atingir até 50% da área total do imóvel.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

6.3. CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

- a) Dimensões: O imóvel possui um galpão que serve de oficina casa de afiação de serras.
- b) Aspectos Construtivos: O galpão rústico com área de 52,50 m³, com piso de concreto, paredes de madeira, sem sarrafeamento e com frentas evidentes, sem forração, esquadrias metálicas e cobertura de telhas de fibrocimento de 6 mm;
- c) Estado de conservação, Idade aparente e Vida Útil: As benfeitorias foram avaliadas e depreciadas individualmente.
- d) Aspectos Funcionais: Estão diretamente ligadas ao aproveitamento no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a possibilidade de obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria.
- e) Condicionantes Legais: Toda a benfeitoria aparentemente dentro dos padrões legais construtivos não apresentando restrições quanto à sua ocupação.

6.4. CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E MELHORIAS

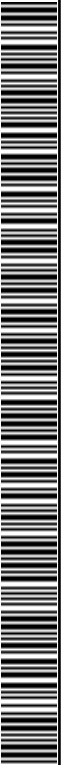
Não foi identificado nenhuma obra ou melhoria no imóvel.

6.5. CARACTERIZAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Máquinas e equipamentos presentes na propriedade, porém, não se aplica na presente avaliação.

7. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para estudo e identificação quantitativa e qualitativa das características do imóvel avaliando foi necessário estudo topográfico conforme ABNT NBR 13.133/21 e ABNT NBR





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

14.653/19 e suas respectivas partes, podendo ser analisado no ANEXO X que trata do Memorial de cálculo do resultado topográfico e no ANEXO XI que trata do Memorial de cálculo do resultado avaliatório do imóvel.

7.1. METODOLOGIA TOPOGRÁFICA

Os métodos utilizados consistem na verificação dos elementos contidos nos autos e as metodologias aplicadas obedeceram à ABNT NBR 13.133 de 08 de agosto de 2021 que trata da execução de levantamentos topográficos utilizando GNSS Geodésico GTR G2® e Zênite 2® de Dupla Frequência da marca TecGeo® para coleta de dados, GTR Processor®, versão 2.94.2370 para processamento dos dados e MetricaTOPO®, versão 53.64.4 para cálculos topográficos e geodésicos e trena a Laser Disto Classic da marca Leica®.

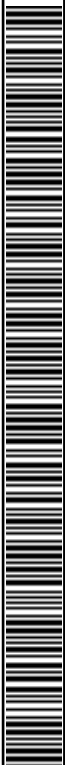
O levantamento de coleta de dados, como é possível verificar nas fotos no resultado do memorial de cálculo do resultado avaliatório, utilizou-se um receptor GNSS Geodésico de Dupla Frequência com uma base de referência já transportada e ajustada com vetores referenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro da Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo o que garante precisão e qualidade nos pontos coletados e posteriormente processados através do datum SIRGAS2000.

Para levantamento de uso e ocupação de solo utilizou-se de sensoriamento remoto e imagens atuais para caracterização e identificação dos elementos e suas respectivas qualificações e quantificações de modo que, desta forma, foi possível observar detalhamentos que não poderiam ser observados na topografia convencional.

Após concluído todos os trabalhos de campo e seus respectivos processamentos e cálculos, obtivemos resultados satisfatórios com dados minuciosos, de modo a conhecer todas suas características para o início da pesquisa criteriosa de elementos amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

7.1.1. Situação Regional

Através da planta de situação regional (ANEXO III) é possível observar que o imóvel avaliando está localizado na região central urbana do município de Sengés-PR com fácil acesso tanto para o sentido da Rodovia Estadual PR 151 como para demais localidades centrais do município com todos os acessos são pavimentados, tanto por asfalto como por pedras irregulares.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

7.1.2. Relevo Regional

Através da planta de relevo regional (ANEXO IV) é possível observar que o imóvel avaliando encontra-se no relevo regional moderadamente ondulado em sua maioria, tendo regiões de relevo suave ondulado e regiões fortemente onduladas.

7.1.3. Solos Regional

Através da planta de solos regional (ANEXO V) é possível observar que grande parte da região é classificado como sendo da ordem Neosolo, sub-ordem Regolítico com textura média e ordem Neosolo, sub-ordem Regolítico.

7.1.4. Planimetria

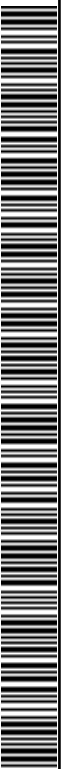
Através da planta de planimetria (ANEXO VI) é possível observar o detalhamento das confrontações e os limites do imóvel avaliando, bem como a situação quanto ao posicionamento e situação do Rio Jaguaricatú com relação ao imóvel avaliando.

7.1.5. Planialtimetria

Através da planta de planialtimetria (ANEXO VII) é possível observar as curvas de nível mestras e secundárias que foram interpoladas a cada metro para auxiliar na identificação de todo o perfil do imóvel avaliando.

7.1.6. Declividade

Através da planta de declividade (ANEXO VIII) é possível observar detalhadamente o relevo do imóvel avaliando, sendo uma forma de representação temática da distribuição espacial dos diferentes níveis de inclinação.





E N G E N H A R I A
R U R A L E U R B A N A

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

7.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

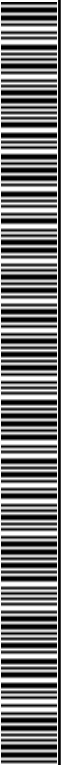
A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Dentre as opções de métodos que compõe a NBR 14653, podemos citar:

- a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- b) Método Involutivo, onde identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
- c) Método da Renda, onde identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.
- d) Método Evolutivo, onde identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.
- e) Método da Quantificação de Custo, onde 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.

7.2.1. Método Utilizado na Avaliação do Imóvel





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

A metodologia adotada para determinação do valor de mercado do imóvel foi através Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7.2.2. Planejamento de Pesquisa de Mercado e Tratamento de Dados

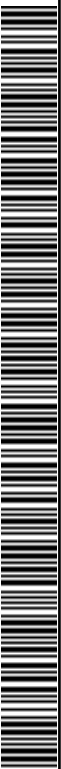
A busca de elementos comparativos se deu em todo o município de Sengés, onde foi possível obter pelo menos um elemento representativo em cada bairro que se limita às proximidades do imóvel objeto de avaliação e com características que permitam utilização de fatores que representem as características individuais dos lotes e representação do modelo de cálculo. Portanto 100% dos elementos encontram-se localizados no município de Sengés-PR.

Procurou-se na fase de pesquisa, buscar elementos os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando e o mais próximo possível garantindo o enquadramento da microrregião econômica do bem avaliando.

De forma que na vistoria, realizada no dia 22/02/2022, foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

7.2.3. Elementos Comparativos

Salienta Fiker, 2013, p. 29 que a pesquisa é o “Conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica à avaliação”.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

A pesquisa de mercado foi efetuada em imobiliárias renomadas de Itararé-SP, Cartório de Registro de Imóveis de Sengés-PR, sites de buscas consagrados e corretor local, obtendo informações de amostras para posterior tratamento científico conforme as normas técnicas.

A Norma nos orienta a usar, preferentemente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização dos demais métodos somente na impossibilidade de usar este.

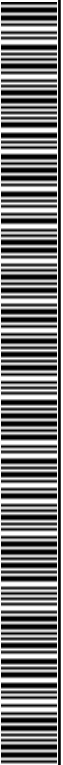
O processo comparativo, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por processo de homogeneização visando corrigir discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso.

Tabela descritiva e informativa dos dados dos elementos comparativos que compõe a amostra

Elemento Comparativo	Preço Anunciado	Área do Terreno	Fator Oferta / Transação	Unit/m ²
1	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00
2	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00
3	R\$ 157.000,00	333,60	0,900	R\$ 423,56
4	R\$ 155.000,00	300,00	0,900	R\$ 465,00
5	R\$ 157.000,00	307,14	0,900	R\$ 460,05
6	R\$ 120.000,00	207,00	0,900	R\$ 521,74
7	R\$ 75.000,00	200,00	0,900	R\$ 337,50
8	R\$ 157.000,00	372,48	0,900	R\$ 379,35
9	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00
11	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00
12	R\$ 120.000,00	262,62	1,000	R\$ 456,93
13	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00
14	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50
15	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50

7.2.4. Diagnóstico de Mercado

Os valores de terra na região apresentam grandes variações, que dependem do tipo de solo, relevo, situação, hidrografia, benfeitorias, entre outros. Na pesquisa realizada constatou-se imóveis com valores variando entre R\$ 300,00/m² a R\$ 521,74 efetivadas, caracterizando uma boa demanda na absorção destes imóveis.





E N G E N H A R I A
R U R A L E U R B A N A

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Sendo assim, a liquidez dos imóveis urbano tem se apresentado alta, necessitando de um prazo razoável para negociação considerando as características do imóvel avaliando e seus respectivos elementos comparativos semelhantes.

7.2.5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

As documentações do imóvel urbano foram observadas no próprio processo objeto da perícia, preposto que após estudos realizados identificou o número 2.976 da matrícula com área registrada de 6.400,00 m².

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

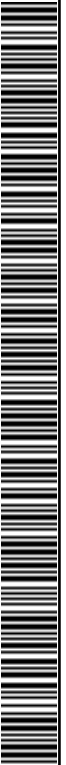
O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

Não foi fornecido mapa da área comprovando as características internas do imóvel avaliando, o que levou, este vistor, a complementa-los com planta planialtimétrica e de declividade exclusivamente para este trabalho de forma a garantir elementos técnicos essenciais para a correta avaliação através de variáveis necessárias para critérios de homogeneização de dados relevantes e comparativos a fim de garantir a similaridade e seus respectivos saneamentos junto aos elementos comparativos pesquisados e estudados para esta finalidade.

A Certidão de Matrícula do imóvel foi disponibilizada no processo e atualizada no Cartório de Registro de Imóveis de Sengés-PR.

7.2.6. Princípios Fundamentais





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

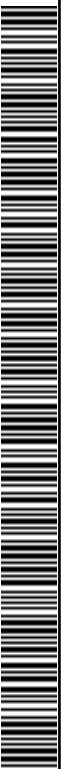
Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

- Princípio da lei da oferta e da procura, observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- Princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- Princípio da proporcionalidade (“Proportion Principle”): as diferenças de valor são proporcionais¹ às diferenças das características relevantes dos bens;
- Princípio da substituição (“Substitution Principle”): um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- Princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- Princípio do maior e melhor uso (“Highest and Best Use”): o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- Princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis;
- Princípio da finalidade (“Finality Principle”): segundo o qual a finalidade da avaliação está condicionada aos métodos e as técnicas da avaliação a serem empregadas;
- Princípio da transparência (“Transparency Principle”): segundo o qual o parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão, contendo dados como os elementos comparativos, ser conclusivo, fundamentado e preciso;
- Princípio da permanência (Permanence): Princípio que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem se manter constantes. No mercado imobiliário, em especial, essa condição depende, e muito, das condições econômicas vigentes no país;
- Princípio da prudência (Prudence Principle): Princípio segundo o qual são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. À prudência se junta o bom senso do Engenheiro de Avaliações;
- Princípio da probabilidade (Probability Principle): Princípio segundo o qual, quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis, devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

Página 17 de 30





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

7.2.7. Especificação da Avaliação

A NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado.

A fundamentação será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

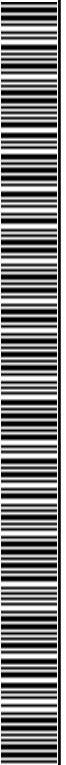
Na Homogeneização e Saneamento consistirá na preparação dos dados coletados do imóvel avaliando edas amostras levantadas na mesma região geoeconômica para a realização da homogeneização dos dados.

Em um processo avaliatório, na maioria das vezes, acaba-se comparando objetos com características desiguais, ou seja, todo o imóvel, quer seja urbano ou rural, é, por natureza, único, sendo que a única relação possível entre eles se refere à capacidade de gerar bem-estar ou bens e serviços úteis a seu proprietário.

No que consiste o Fator de Elasticidade ou Oferta (Fe), além da dedução do valor das benfeitorias (incluem-se todas aquelas que têm valor numa comercialização normal) devemos atentar para o fato de que, para aqueles dados que estão à venda (ofertas) existe o que se convencionou denominar Fator de elasticidade (Fe), isto é, aquela margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o Saneamento Amostral será expurgado dados suspeitos, dentro dos cálculos estatísticos, de modo a buscar elementos integrantes da amostragem que possuam desvios acentuados em relação à média, procedimento através do qual se torna mais homogêneo e confiável os dados saneados. Existem quatro critérios, sendo que a adoção de um ou outro critério dependerá dos objetivos e da metodologia utilizada na coleta de dados. Dentre os critérios utilizados e aceitos para o saneamento amostral, destacam-se os Critério da Média aritmética, Critério do Desvio-padrão, Critério de Chauvenet e o Critério de Arley.

Para o Critério da Média Aritmética trata-se da definição de um limite inferior (Li) e outro superior (Ls) para a variação dos dados amostrais, desconsiderando os valores que não se encontram contidos neste intervalo estabelecido, que são dados considerados discrepantes.





E N G E N H A R I A
R U R A L E U R B A N A

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Para o cálculo da média aritmética (x_m) do conjunto amostral, segue com a fórmula:

$$\blacktriangleright x_m = \frac{\sum x_i}{n}$$

Onde:

x_m = média aritmética;

$\sum x_i$ = somatória dos dados amostrais;

n = número de elementos amostrais.

Para o cálculo do desvio-padrão (S) do conjunto amostral, segue com a fórmula:

$$\blacktriangleright S = \sqrt{\frac{\sum (x_m - x_i)^2}{(n - 1)}}$$

Onde:

S = desvio-padrão;

x_m = média aritmética;

x_i = valor de um dado amostral;

n = número de elementos amostrais.

Para o cálculo dos limites inferior e superior, segue com a fórmula:

A média aritmética da amostra multiplicada por um coeficiente de variação de 30% (trinta por cento) para menos e para mais.

$$\blacktriangleright Li = 0,70 * x_m;$$

$$\blacktriangleright Ls = 1,30 * x_m$$

Onde:

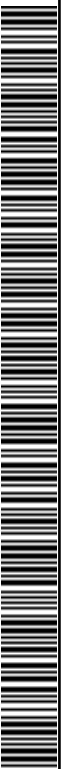
Li = limite inferior do intervalo;

Ls = limite superior do intervalo;

x_m = média aritmética.

No saneamento dos dados amostrais, após a determinação dos limites, elimina-se todos os elementos que se encontrarem fora deste intervalo, ou seja, 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da média são expurgados durante o saneamento.

Para o cálculo da nova média aritmética e do novo desvio-padrão, quando existir elementos amostrais eliminados, repete-se o cálculo da nova média aritmética e do novo desvio-padrão, de modo que no final do procedimento, obtêm-se um novo conjunto amostral,





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

“saneado”, com uma média aritmética, média saneada (x_m) e um desvio-padrão, também denominado de desvio-padrão saneado (S_s).

Este procedimento é aplicado uma única vez, ou seja, possui somente uma operação de saneamento, não podendo, sobre nenhuma hipótese, ser repetido.

Para o Critério do Desvio-Padrão, diferencia-se do anterior no seguinte aspecto, para a determinação dos limites, inferior e superior, calculam-se os mesmos pela subtração ou adição do desvio-padrão (S) do valor da média aritmética (x_m) do conjunto amostral.

$$\blacktriangleright Li = x_m - S; Ls = x_m + S(9)$$

Onde:

Li = limite inferior do intervalo;

Ls = limite superior do intervalo;

x_m = média aritmética;

S = desvio-padrão.

Toda a memória de cálculo restante do critério é igual ao do critério da média, ou seja, após a verificação dos elementos que estão abaixo ou acima dos limites, obtém-se um novo conjunto amostral saneado, calculando-se a média aritmética saneada (x_m) e o desvio-padrão saneado (S_s), caso existir dados eliminados.

Idêntico ao critério da média, este critério também é aplicado uma única vez, sempre sobre os dados homogêneos e nunca sobre dados já saneados.

Para o Critério do Desvio-Padrão a determinação dos limites, inferior e superior, são calculados pela subtração ou adição do desvio-padrão (S) do valor da média aritmética (x_m) do conjunto amostral.

$$\blacktriangleright Li = x_m - S;$$

$$\blacktriangleright Ls = x_m + S$$

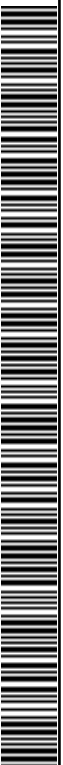
Onde:

Li = limite inferior do intervalo;

Ls = limite superior do intervalo;

x_m = média aritmética;

S = desvio-padrão.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Portanto como para o critério da média, este critério também é aplicado uma única vez, sempre sobre dados homogêneos e nunca sobre dados já saneados.

Onde:

tc = percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade ($V = n - 1$) e 80% de confiança;

Ss = desvio-padrão saneado;

ns = número de elementos do conjunto saneado.

Isto significa que com um coeficiente de confiança de 80% de certeza esse intervalo calculado contém a média populacional ou verdadeira.

O valor de tc, ou percentil da distribuição de Student, sendo estabelecido pela norma que devemos trabalhar com o nível de confiança de 80%.

Quanto ao Campo de arbítrio, trata-se do intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogêneos efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado.

$$\blacktriangleright Ca = xms \pm 10\%$$

Onde:

Ca = campo de arbítrio;

xms = média aritmética saneada.

Portanto, o intervalo de confiança é utilizado para estabelecer o grau de precisão do trabalho e o campo de arbítrio para inferir um provável valor da propriedade que se está avaliando, que pode variar dentro de certas condições, na faixa calculada para o campo de arbítrio.

Na equação o cálculo do valor das benfeitorias, será:

$$\blacktriangleright VB = CUB-PR * Pc * Ac * Foc$$

Onde:

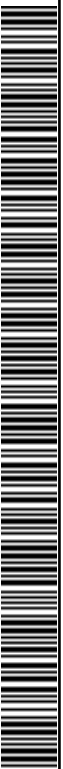
VB = valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

CUB-PR = custo unitário básico da construção civil no Estado do Paraná;

Pc = índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação;

Ac = área construída da edificação;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

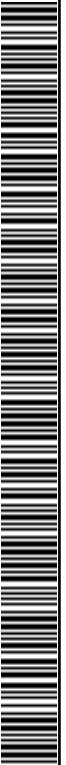
Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada pelo levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2) da ABNT no qual cita que "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

7.2.8. Descrição das Variáveis do Modelo

Os eventos de mercado coletados foram tratados através de planilhas consagradas da IEA® Soluções para Engenharia de Avaliações, devidamente licenciadas para este perito e específicas para tratamento de fatores e para a avaliação das áreas de servidões aéreas.

Através do levantamento topográfico e com a caracterização das especialidades do imóvel avaliando, foi possível determinar quais variáveis seriam utilizadas para realização da homogeneização e seu fator de ajuste no estudo dos elementos comparativos semelhantes que compõe a amostra.

Portanto, as variáveis que mais se ajustaram para o cálculo foram:

a) Variável Dependente:

► R\$/há: Significa a incógnita da avaliação, é a variável que é influenciada pelas demais, razão pela qual é denominada variável dependente.

b) Variáveis Independentes:





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

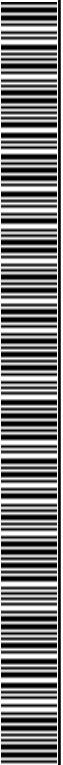
- ▶ Área: Relação de áreas quanto ao tamanho, sendo que até 500 ha = 1,00; de 500 a 1.500 ha = 0,95; de 1.500 a 2.500 ha = 0,90; de 2.500 a 5.000 ha = 0,85 e acima de 5.000 ha 0,80 (Elaborado pelo Prof. Dr. Carlos Arantes em 2013).
- ▶ Fator de Fonte (Fator de oferta ou de euforia): 0,90 para imóveis em oferta de venda e 1,00 para imóveis transacionados.
- ▶ Fator Topografia: Situação do imóvel quanto à sua topografia e elevações.
- ▶ Multifrente: Situação do imóvel quanto ao seu posicionamento estratégico e possibilidade de mais de uma frente de acesso.

7.2.9. Classificação da Avaliação

Quanto ao grau de fundamentação quanto ao tratamento de dados obtido na presente avaliação será demonstrado nas tabelas a seguir.

Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
Total			8





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			II

Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias

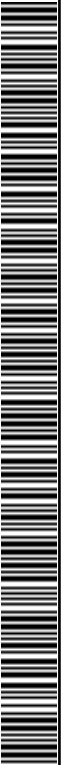
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do Custo Direto	Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	2
2	BDI	Calculado	3
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	2
Total			7

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			II

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Intervalo de Confiança			9,10%
Grau de Precisão			III





E N G E N H A R I A
R U R A L E U R B A N A

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

8. RESULTADOS OBTIDOS

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, na data base de 22 de fevereiro de 2.022 a 22 de março de 2.022.

8.1. RESULTADOS TOPOGRÁFICOS

O terreno urbano, objeto da avaliação, apresenta uma área titulada matriculada sob o nº 2.976 com área de 6.400,00 m², apresentadas e justificadas em plantas conforme anexos.

Os resultados dos pontos que deram origem à orientação e posicionamento do terreno avaliando estão presentes no ANEXO X que trata do Memorial de cálculo do resultado topográfico do imóvel.

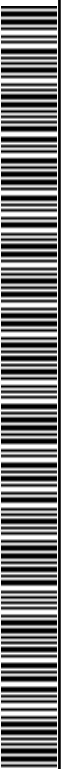
Como a matrícula do imóvel apresenta todos os rumos e distâncias para possível reprodução da área objeto de avaliação, utilizou-se a topografia para firmar a veracidade dos dados taqueométricos apresentados na sua titulação e garantir sua real localização complementando as plantas com coordenadas geográficas e seu respectivo sistema de projeção a fim de comprovar seu posicionamento e sua respectiva localização.

8.2. RESULTADOS AVALIATÓRIOS

O presente trabalho atingiu o Grau II de Fundamentação de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme NBR 14.653-2/2019, sendo possível observar na página 20 do ANEXO XI – Memorial de cálculo do resultado avaliatório do imóvel.

O presente trabalho atingiu o Grau III de Precisão no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para estimativa do valor, conforme a NBR-14.653-2/2019 da ABNT, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a 9,10%, sendo possível observar na página 20 do ANEXO XI – Memorial de cálculo do resultado avaliatório do imóvel.

Para a avaliação do galpão onde encontra-se a oficina de afiação de serras, não foi avaliado visto que a mesma se encontra em situação precária devido às suas condições, tempo de uso e depreciação decorrente do tempo de utilização, visto que se trata do remanescente da antiga serraria já demolida resultando numa área coberta adaptada para um galpão onde hoje encontra-se como ambiente de afiação de serras fitas para utilização da serraria vizinha.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

9. RESULTADOS FINAIS

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, conclui-se o valor de mercado do imóvel na data da avaliação.

R\$ 1.478.700,00

(Um Milhão, Quatrocentos e Setenta e Oito Mil e Setecentos Reais).

10. CONCLUSÃO

Conclui-se, por fim, que este trabalho buscou, através de metodologias consagradas o justo valor de mercado, levanto em consideração as mais atuais e consagradas referências bibliográficas que dispomos para a situação discutida.

Este trabalho segue as condições relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações.

Nesta avaliação, computamos como corretos os dados pesquisados e as informações fornecidas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando.

Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidos, elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do IBAPE-PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e de acordo com as normas técnicas da ABNT.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
 Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

11. PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA

Conforme preconiza a NBR 14653-1 (2019, Seção 5, p. 10) para o estado de excelência faz-se necessário pontuar algumas informações.

Quanto a capacitação profissional, este Vistor é Engenheiro Civil e Engenheiro Florestal, Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Direito Imobiliário, Perícia e Auditoria Ambiental e Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos.

O resultado deste Laudo será tratado com o sigilo que lhe é pertinente, toda a propriedade intelectual será citada e não há conflito de interesses.

Este Laudo será o mais claro e objetivo possível evitando truncamentos para que sua leitura não seja exaustiva expressando sempre a realidade.

Escritório: (43) 3567-1301 – Celular: (43) 99963-0853
 E-mail: danilo_digon@hotmail.com e/ou ddg-engenharia@hotmail.com

12. TERMOS DE ENCERRAMENTO

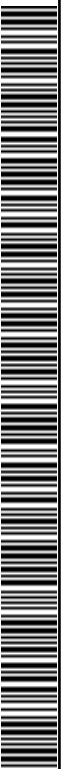
O presente laudo é composto por 30 páginas com 11 anexos, devidamente assinadas digitalmente.

Diante deste, enaltecido com a honrosa nomeação, este perito encerra o presente Laudo Técnico Avaliativo, apresentando todos os elementos e colocando-se à disposição de Vossa Excelência para possíveis esclarecimentos necessários.

13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: avaliações de bens – Parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: avaliações de bens – Parte 2: imóveis rurais. Rio de Janeiro, 2019.





ENGENHARIA
RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D - CREA SP 5062482448/D - INCRA DBK

Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jd. Morungava II, Sengés, PR
Escritório: (43) 3567-1301 ou Celular: (43) 99963-0853

14. RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO I – Ata de vistoria

ANEXO II – Anotação de responsabilidade técnica

ANEXO III – Planta de situação regional – folha 0001

ANEXO IV – Planta de relevo regional – folha 0002

ANEXO V – Planta de solos regional – folha 0003

ANEXO VI – Planta de planimetria – folha 0004

ANEXO VII – Planta de planialtimetria – folha 0005

ANEXO VIII – Planta de declividade – folha 0006

ANEXO IX – Planta de localização dos elementos comparativos – folha 0009

ANEXO X – Memorial de cálculo do resultado topográfico do imóvel

ANEXO XI – Memorial de cálculo do resultado avaliatório do imóvel

Sengés, Paraná, datado e assinado digitalmente.

Assinatura Digital

DANILO DIAS GONÇALVES
Engenheiro Civil e Engenheiro Florestal

- ▶ Engenheiro Florestal, formado pela União Latino Americana de Tecnologia
- ▶ Engenheiro Civil, formado pelo Centro Universitário Filadélfia
- ▶ Engenheiro de Segurança do Trabalho, formando pela Universidade Maringá
 - Especialista em Georreferenciamento de Imóveis pela Universidade Federal do Paraná
 - Especialista em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Centro Universitário Internacional
 - Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias pelo Instituto Brasileiro de Formação
 - Especialista em Direito Imobiliário pelo Instituto Brasileiro de Formação

Página 30 de 30



Ata de Diligência e Vistoria da **AÇÃO DE CONTRATOS BANCÁRIOS** do processo nº. 0001918-64.2016.8.16.0161 que BANCO DO BRASIL S.A. move em fase de **ESPÓLIO DE MÁRIO DIB**

Em 22 de fevereiro de 2.022, às 9h00min, este Perito Danilo Dias Gonçalves, Engenheiro Civil e Florestal, CREA – PR nº 77.472/D com exercício profissional nesta Cidade de Sengés – PR, na Rua Jorge Batista dos Santos, nº 357, Jardim Morungava II, nomeado nos autos em epígrafe como Perito Judicial, sendo determinada a Perícia, dei início aos trabalhos de vistoria e diligência in loco, para vistoriar a propriedade objeto da questão com ponto de partida no Fórum local. Com os interessados previamente notificados, constatei a presença de:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

*NENHUMA DAS
PARTES
PRESENTES*

todos abaixo firmados.

Juntamente com este Perito todos se dirigiram para o local da diligência, onde os trabalhos efetivamente tiveram continuidade, cujo relatório de Vistoria e Laudo Técnico será elaborado e juntado a parte.

Sengés-PR, 25 de fevereiro, 2022.

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____

Danilo Dias Gonçalves
CREA PR 77.472/D | CREA SP 5062482448/D
Credenciado pelo INCRA com o Código DBK





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná**

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720221179740**1. Responsável Técnico****DANILO DIAS GONCALVES**

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVILEmpresa Contratada: **DANILO DIAS GONÇALVES**RNP: **1700767720**Carteira: **PR-77472/D**Registro/Visto: **54649****2. Dados do Contrato**Contratante: **ESPÓLIO DE MÁRIO DIB**CPF: **037.727.309-06**

TRAVESSA GENERAL OSÓRIO, 1.454

CASA CENTRO - SENGES/PR 84220-000

Contrato: 0001918-
64.2016.8.16.0161

Celebrado em: 22/02/2022

Valor: R\$ 7.472,00

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SANTOS DUMONT, 25

TERRENO CENTRO - SENGES/PR 84220-000

Data de Início: 22/02/2022

Previsão de término: 22/04/2022

Coordenadas Geográficas: -24,065977 x -49,281306

Finalidade: Judicial

Proprietário: **ESPÓLIO DE MÁRIO DIB**CPF: **037.727.309-06****4. Atividade Técnica****Execução**

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

6400,00

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART**5. Observações**

Avaliação de Imóvel Urbano em atendimento ao Processo 0001918-64.2016.8.16.0161.

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por DANILLO DIAS GONCALVES, registro Crea-PR PR-77472/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 07/03/2022 e hora 17h25.

ESPÓLIO DE MÁRIO DIB - CPF: 037.727.309-06

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

**CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

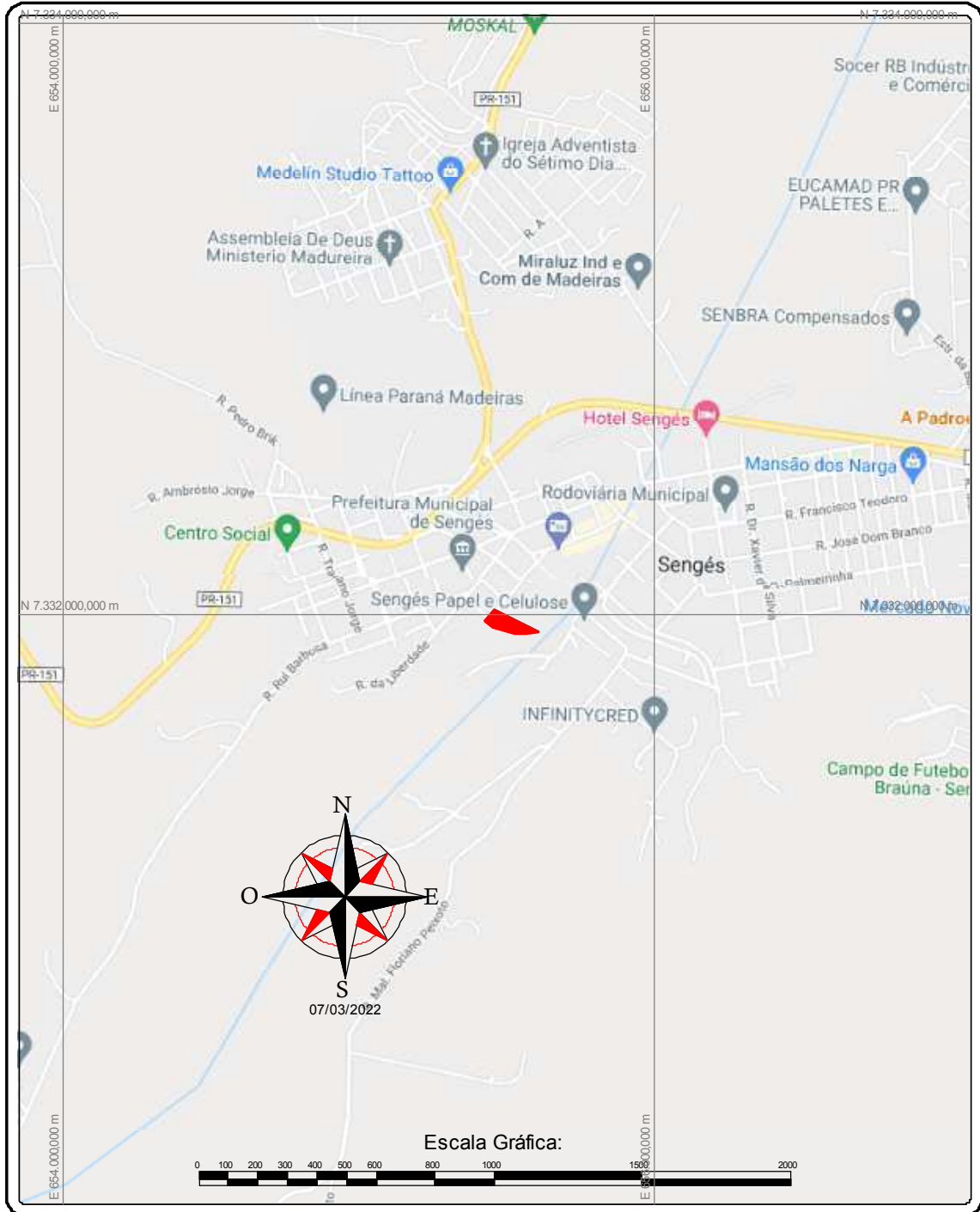
Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 07/03/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720221179740

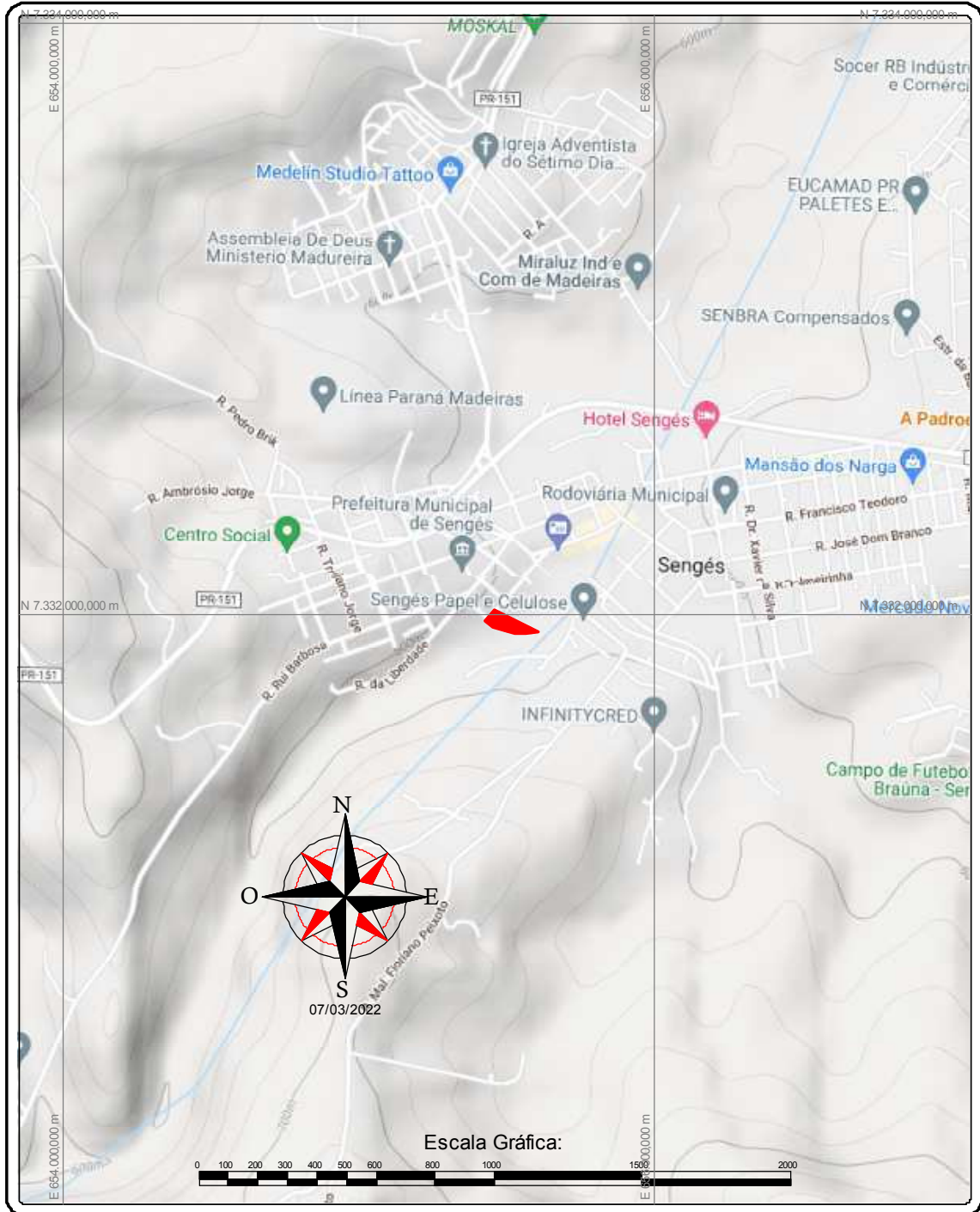





<p>Execução:</p> <p>ENGENHARIA RURAL E URBANA</p> <p><i>Danilo Dias Gonçalves</i></p> <p>ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL CREIA PR 77472/D E CREIA SP 5082482448/D CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK</p> <p>Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 307, Jd. Montegava II, Sengés, PR Exatidão: 431.3567.1901 ou Celular: 431.99363.0813</p>	PLANTA DE SITUAÇÃO REGIONAL		Folha: 0001
	Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161		
	Imóvel: Terreno Urbano	Matricula(s): 2.976	Matricula Originária: 850
	Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná
	Área Matriculada: 6.400,00 m ²	Proprietário(s): Espólio de Mário Dib	
	Perímetro: 412,77 m		
	ART: 1720221179740		
	Data: 10 de março de 2.022		
	Escala: 1 / 2.000		

A4 = (297mm x 210mm)

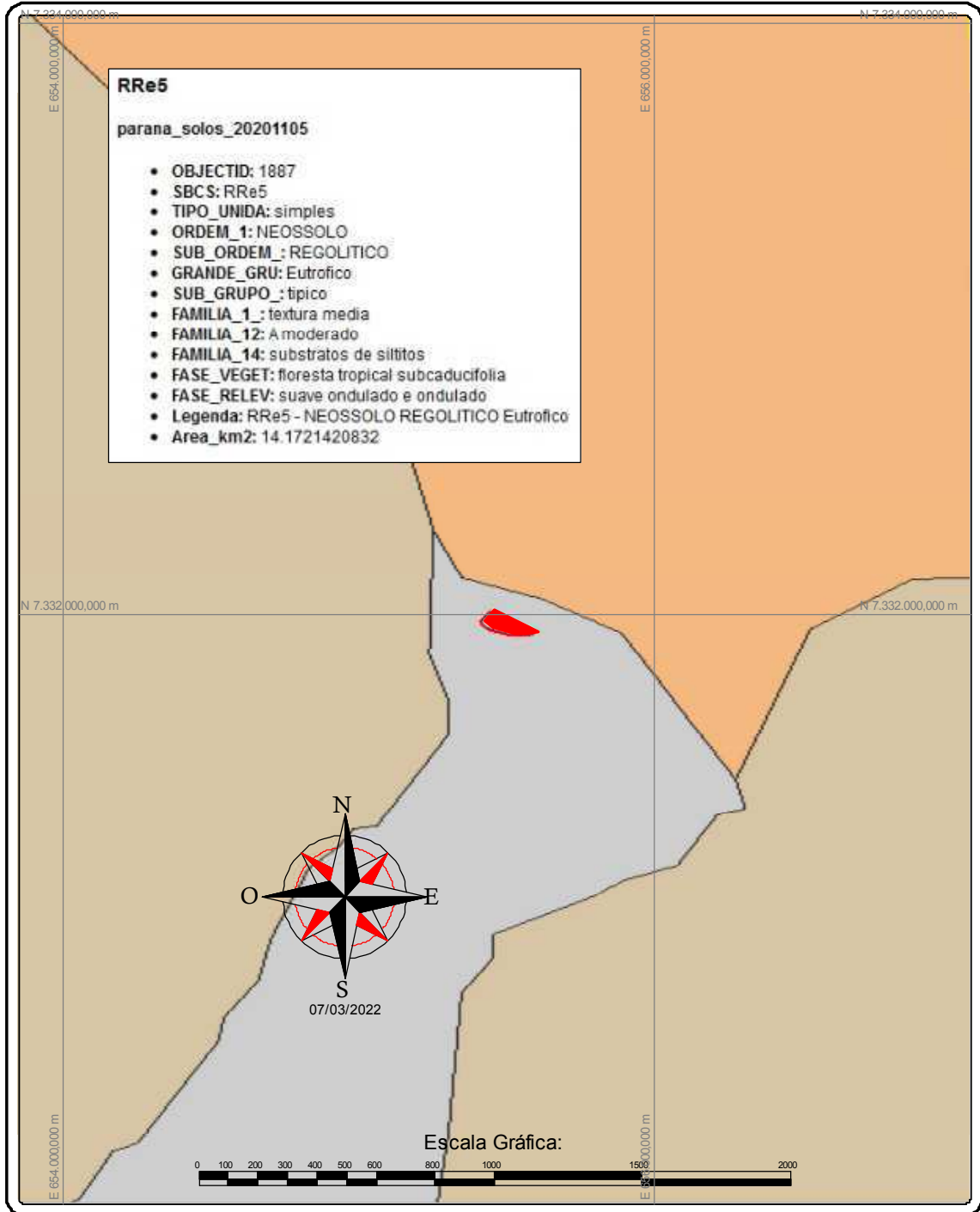




Execução:  ENGENHARIA RURAL E URBANA <i>Danilo Dias Gonçalves</i> ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL CREIA PR 7.7472/D E CREIA SP 5082482448/D CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 307, Jd. Montegava II, Sengés, PR Exatidão: 1431.3367.1901 ou Celular: 1431.99063.0813	PLANTA DE RELEVO REGIONAL		Folha: 0002
	Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161		
	Imóvel: Terreno Urbano	Matricula(s): 2.976	Matricula Originária: 850
	Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná
	Área Matriculada: 6.400,00 m ²	Proprietário(s): Espólio de Mário Dib	
	Perímetro: 412,77 m		
	ART: 1720221179740		
	Data: 10 de março de 2.022		
	Escala: 1 / 2.000		

A4 = (297mm x 210mm)

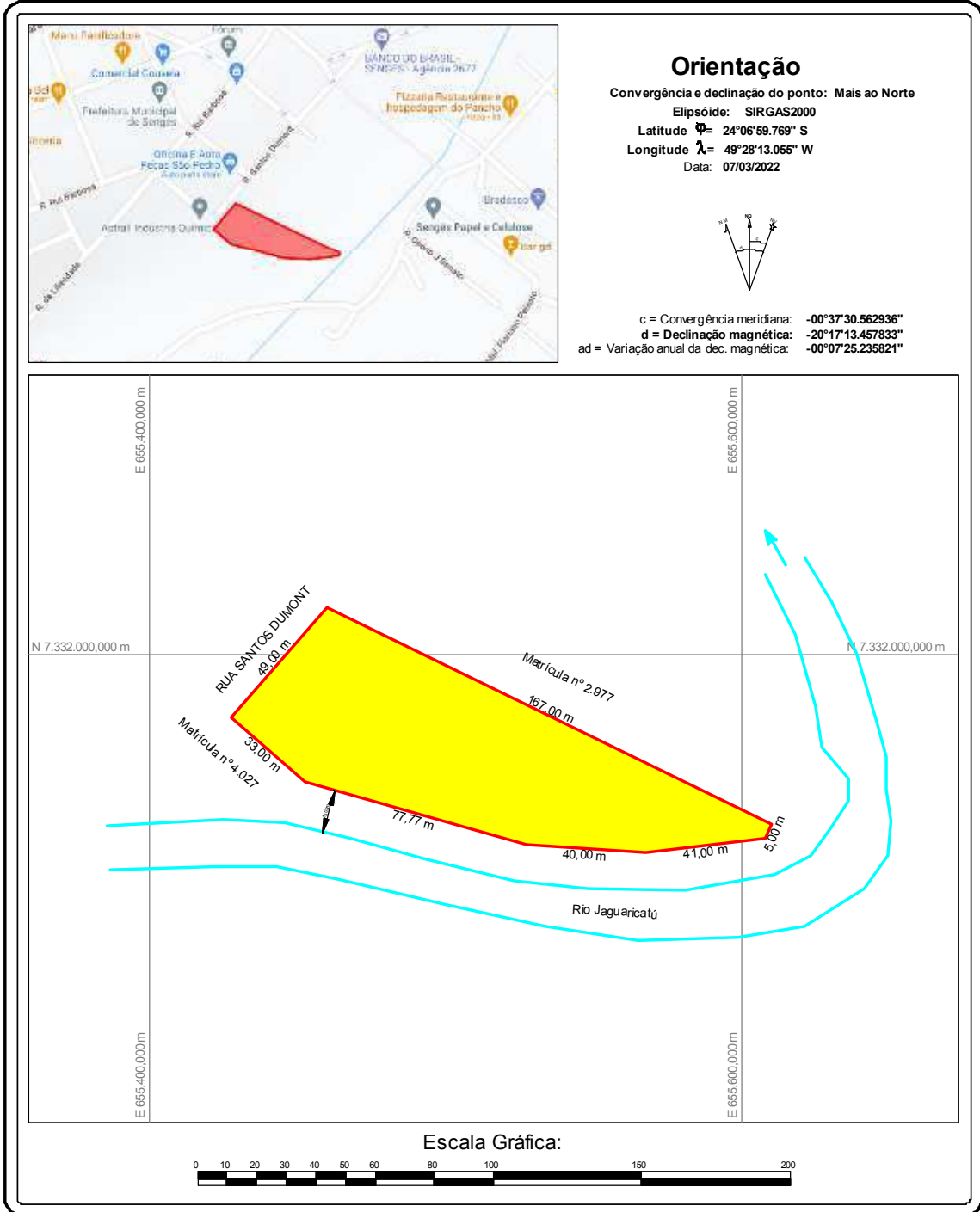





Execução:	PLANTA DE SOLOS REGIONAL		Folha: 0003	
 ENGENHARIA RURAL E URBANA <i>Danilo Dias Gonçalves</i> ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL CREA PR 77472/D E CREA SP 5082482448/D CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 337, Jd. Montingava II, Sengés, PR Exatidão: 1431.3367.1301 ou Celular: 1431.99063.0813	Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161	Matricula(s): 2.976	Matricula Originária: 850	
	Imóvel: Terreno Urbano	Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná
	Área Matriculada: 6.400,00 m ²	Proprietário(s): Espólio de Mário Dib		
	Perímetro: 412,77 m			
	ART: 1720221179740			
	Data: 10 de março de 2.022			
	Escala: 1 / 2.000			

A4 = (297mm x 210mm)

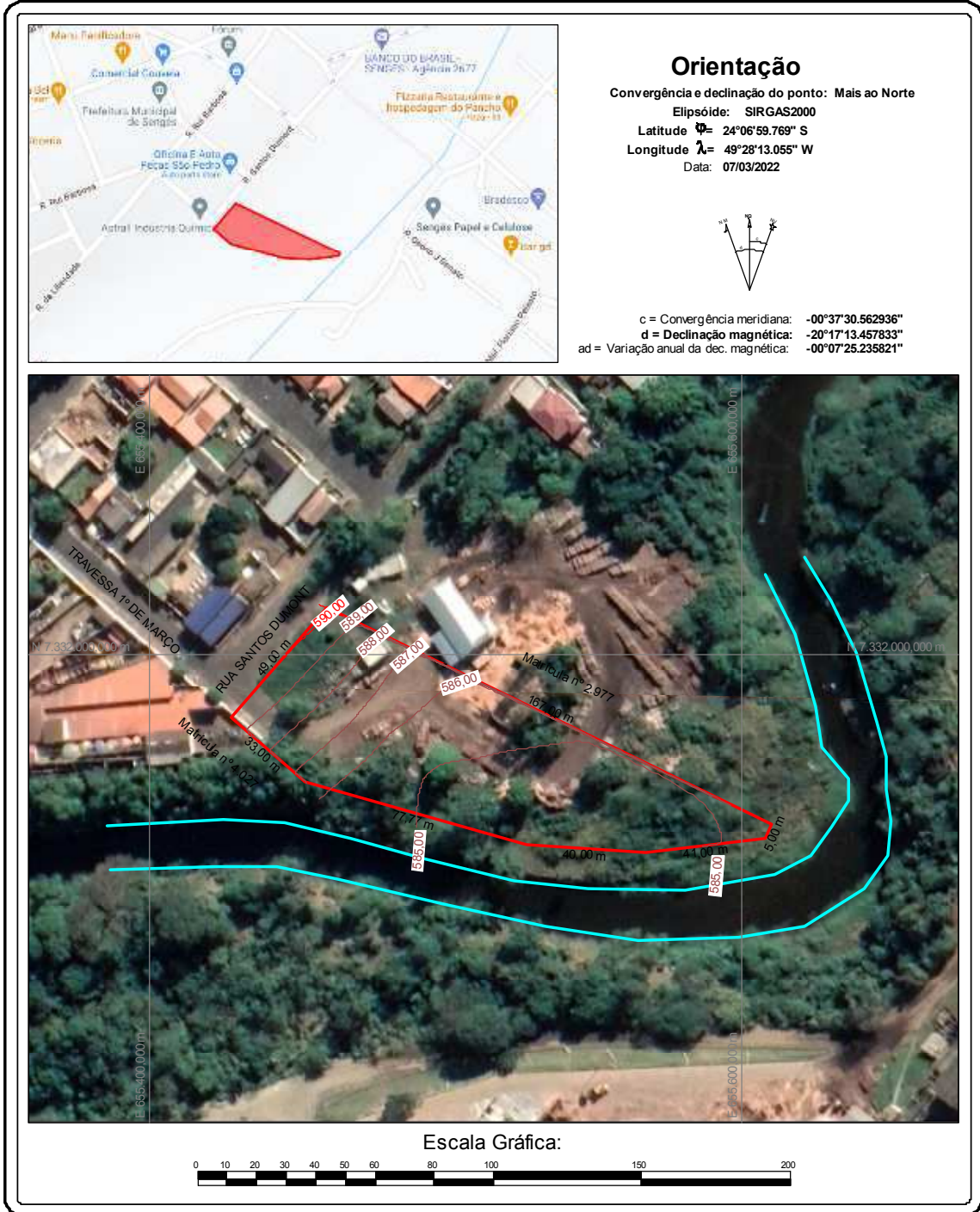




Execução:  ENGENHARIA RURAL E URBANA <i>Danilo Dias Gonçalves</i> ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL CREIA PR 77472/D E CREIA SP 5082482448/D CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 337, Jd. Montegava II, Sengés, PR Exatidão: 1431.3367.1901 ou Celular: 1431.99963.0813	PLANTA DE PLANIMETRIA		Folha: 0004
	Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161		
Imóvel: Terreno Urbano	Matrícula(s): 2.976	Matrícula Originária: 850	
Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná	
Área Matriculada: 6.400,00 m ²		Proprietário(s): Espólio de Mário Dib	
Perímetro: 412,77 m			
ART: 1720221179740			
Data: 10 de março de 2.022			
Escala: 1 / 2.000			

A4 = (297mm x 210mm)

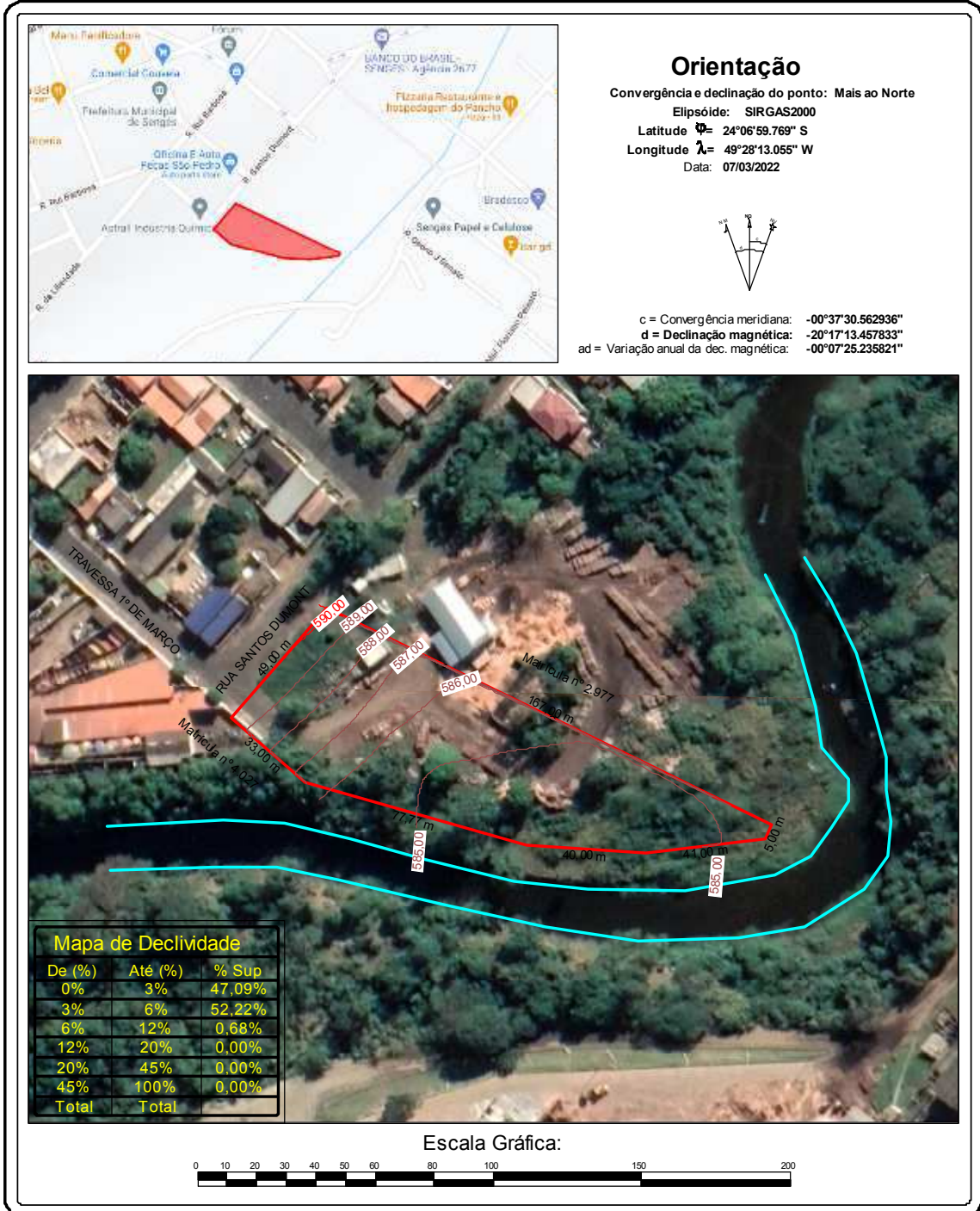




Execução: ENGENHARIA RURAL E URBANA <i>Danilo Dias Gonçalves</i> ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL CREIA PR 77472/D E CREIA SP 5082482448/D CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 307, Jd. Montegava II, Sengés, PR Exatidão: 1431.3367.1901 ou Celular: 1431.99063.0813	PLANTA DE PLANALTIMETRIA		Folha: 0005
	Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161		
Imóvel: Terreno Urbano	Matrícula(s): 2.976	Matrícula Originária: 850	
Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná	
Área Matriculada: 6.400,00 m ²	Proprietário(s):		
Perímetro: 412,77 m	Espólio de Mário Dib		
ART: 1720221179740	Data: 10 de março de 2.022		
Escala: 1 / 2.000			

A4 = (297mm x 210mm)





Orientação

Convergência e declinação do ponto: Mais ao Norte
 Elipsóide: SIRGAS2000
 Latitude $\phi = 24^{\circ}06'59.769''$ S
 Longitude $\lambda = 49^{\circ}28'13.055''$ W
 Data: 07/03/2022



c = Convergência meridiana: $-00^{\circ}37'30.562936''$
 d = Declinação magnética: $-20^{\circ}17'13.457833''$
 ad = Variação anual da dec. magnética: $-00^{\circ}07'25.235821''$

Execução:

ENGENHARIA RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves
 ENGENHEIRO CIVIL e ENGENHEIRO FLORESTAL
 CREIA PR 77472/D e CREIA SP 5082482448/D
 CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK
 Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 307, Jd. Montingava II, Sengés, PR
 Exatidão: 431.3367.1301 ou Celular: 431.99063.0813.

PLANTA DE DECLVIDADE

Folha: 0006

Objetivo:
 Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161

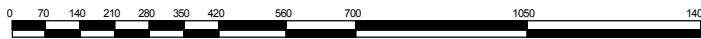
Imóvel: Terreno Urbano	Matricula(s): 2.976	Matricula Originária: 850
Município: Sengés	Comarca: Sengés	Estado: Paraná
Área Matriculada: 6.400,00 m ²	Proprietário(s):	
Perímetro: 412,77 m	Espólio de Mário Dib	
ART: 1720221179740		
Data: 10 de março de 2.022		
Escala: 1 / 2.000		



A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Mult. F.	F. Área	F. Top.
1	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	1,000	0,800
2	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00	1,000	1,000	0,842
3	R\$ 157.000,00	333,60	0,900	R\$ 423,56	0,952	1,000	0,800
4	R\$ 155.000,00	300,00	0,900	R\$ 465,00	1,000	1,000	0,800
5	R\$ 157.000,00	307,14	0,900	R\$ 460,05	0,952	1,000	0,800
6	R\$ 120.000,00	207,00	0,900	R\$ 521,74	0,952	1,000	0,800
7	R\$ 75.000,00	200,00	0,900	R\$ 337,50	1,000	1,000	0,842
8	R\$ 157.000,00	372,48	0,900	R\$ 379,35	0,952	1,000	0,842
9	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	1,000	0,800
10	R\$ 230.000,00	900,00	0,900	R\$ 230,00	1,000	1,000	0,800
11	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00	1,000	1,000	0,842
12	R\$ 120.000,00	262,62	1,000	R\$ 456,93	0,952	1,000	0,800
13	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	1,000	0,800
14	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50	1,000	1,000	1,000
15	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50	1,000	1,000	0,842



Escala Gráfica:



Execução:

ENGENHARIA RURAL E URBANA

Danilo Dias Gonçalves

ENGENHEIRO CIVIL + ENGENHEIRO FLORESTAL
CREA PR 77472/D E CREA SP 5082482448/D
CREDENCIADO NO INCRA COM O CÓDIGO DBK

Rua Jorge Barbosa dos Santos, nº 337, Jd. Montingava II, Sengés, PR
Escrição: 431.3367-1301 ou Celular: 431.99363.0813.

PLANTA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Folha: 0006

Objetivo: Avaliação de Imóvel Conforme Mov. 63.1, Processo 0001918-64.2016.8.16.0161

Imóvel: Terreno Urbano Matrícula(s): 2.976 Matrícula Originária: 850

Município: Sengés Comarca: Sengés Estado: Paraná

Área Matriculada: 6.400,00 m² Proprietário(s):

Perímetro: 412,77 m

ART: 1720221179740 Espólio de Mário Dib

Data: 10 de março de 2.022

Escala: 1 / 2.000



Sumário do Processamento - 04-03-22.TXT

SUMÁRIO DO ÚLTIMO PROCESSO
 GTR Processor 2.94

```

-----
| Projeto |
C:\Users\Danilo\Desktop\TRABALHOS\PERICIA_PROCESSO_0001918-64.2016.8.16.0161\3-Arquivos_GN
SS\Pontos_Geral\Processamentos\Processamento - 04-03-22.spr |
| Data de processamento | 04/03/2022 15:07:08.66 ((LOCAL))
| Sistema de coordenadas | UTM SIRGAS 22S
| Modelo de Projecção | Universal Transverse Mercator, Manual (UTM-M)
| Datum | Geocentric Reference System for the Americas
| Modelo de Geóide | MapGeo [MapGeo]
-----
    
```

TRAJETÓRIAS

```

-----
| Estação base | DBKM0777 |
| Constelações | GPS, GLONASS |
| X | 656616.538 m |
| Y | 7332194.850 m |
| Altura Elipsoidal | 628.262 m |
| Ondulação | -0.440 m |
| Nivel Médio do Mar | 628.702 m |
| Fator de Escala | 0.9999030 |
| Meridiano Central | O 51° |
-----
    
```

marcos	Número de épocas			Número de								
	Móvel	Distancia (km)	Constelações usadas	Total	Resolvido	% Resol.	Total	Fixo	Flutuante	PSR	Falha	Não Processado
431EW660	1.2	4709	4623	98.17	5	5	0	0	0	0	0	GPS



Coordenadas Pós Processadas - 04-03-22.TXT

COORDENADAS PÓS-PROCESSADAS
GTR Processor 2.94

```

-----
| Projeto |
C:\Users\Danilo\Desktop\TRABALHOS\PERICIA_PROCESSO_0001918-64.2016.8.16.0161\3-Arquivos_GN
SS\Pontos_Geral\Processamentos\Processamento - 04-03-22.spr |
| Modelo de Geóide | MapGeo [MapGeo]
| Sistema de coordenadas | UTM SIRGAS 22S
| Modelo de Projecção | Universal Transverse Mercator, Manual (UTM-M)
| Datum | Geocentric Reference System for the Americas
-----

```

Marcos desde as Trajetórias

```

-----
|          |          | _____ Posição _____ | ____ Desvio padrão ____ | | |
| Marco   | Código | Solução | X   Y   AltEl   NMM | X   Y   Alt | Desde |
|         |        |         | (m) (m) (m)   (m) | (m) (m) (m) |       |
|-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----|
| MARCO_2128(01) 2128 | L1 (fixada) | 655467.476 7332024.340 589.121 589.532 | 0.003 0.003
0.009 | DBKM0777 |
| MARCO_2129(01) 2129 | L1 (fixada) | 655465.960 7332025.728 589.163 589.574 | 0.003 0.004
0.008 | DBKM0777 |
| MARCO_2130(01) 2130 | L1 (fixada) | 655439.438 7331967.903 586.158 586.566 | 0.003 0.007
0.009 | DBKM0777 |
| MARCO_2131(01) 2131 | L1 (fixada) | 655425.797 7331980.687 588.494 588.902 | 0.004 0.006
0.009 | DBKM0777 |
| MARCO_2132(01) 2132 | L1 (fixada) | 655428.119 7331982.160 588.337 588.745 | 0.004 0.004
0.009 | DBKM0777 |
-----

```

Referências

```

-----
|          |          | _____ Posição _____ |          |
| Marco   | X   Y   AltEl   NMM | Fonte   Provedor |
|         | (m) (m) (m)   (m) |           |
|-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----|
| DBKM0777 | 656616.538 7332194.850 628.262 628.702 | Usuário N/A |
-----

```





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Espólio de Mário Dib	Data da Solicitação:	25 de janeiro de 2.022
Proprietário:	Espólio de Mário Dib	Data da Vistoria:	25 de fevereiro de 2.022
Endereço:	Rua Santos Dumont, nº 25	Data do Laudo:	10 de março de 2.022
Complemento:	Loteamento Antonio Fernandes dos Santos	Matrícula/Cartório:	2.976
Bairro:	Centro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Sengés	UF: PR CEP:	84.220-000
		Finalidade:	Contratos Bancários

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	6.400,00 m ²	Terreno:	6.400,00 m ²
Construída:	52,50 m ²	Construída:	52,50 m ²
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m ²	Área Considerada	
Depósito:	- m ²	Terreno:	6.400,00 m ²
Total:	6.400,00 m ²	Construída:	52,50 m ²
Fração Ideal:	-		

Características do Imóvel

Uso:	Industrial
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	-
Topografia:	Caído para os fundos até 5% a 10%
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.478.700,00

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E SETENTA E OITO MIL, SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Processo nº 0001918-64.2016.8.16.0161

Responsável Técnico: **Daniilo Dias Gonçalves**
 Telefone de Contato: **(43) 99963-0853**
 Identificação: **Engenheiro Civil e Engenheiro Florestal**

Assinatura: _____





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Bom	Irregular	Não se aplica	ZCS1 - Zona Central de Comércio e Serviços
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
49,00 m	33,00 m	167,00 m	163,77 m	6.400,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	Localização central, próximo à bancos e comércios.
Fator Desvalorizante:	Margem do Rio Jaguaricatú, sujeito a enchentes.

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Segundo o Plano Diretor Municipal de Sengés - PR, LEI Nº. 366/2019, Seção III, art. 15, item 1 que DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SENGÉS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, o imóvel encontra-se localizado na ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS1, destinada predominantemente ao uso de comércio e serviços das categorias geral, de bairro e vicinal, às atividades de animação e à ocupação residencial multifamiliar de alta densidade, permissível a ocupação unifamiliar de baixa densidade.





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Frente do imóvel visto da Rua Santos Dumont



Padrão de energia



Frente do imóvel visto da Rua Santos Dumont



Frente do imóvel visto da Rua Santos Dumont



Acesso ao fundo do imóvel



Detalhe da divisa com a Astrall Indústria Química Ltda

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDFP-YR4VU-CPWLG-MZJEA





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Detalhe da divisa com a Astrall Indústria Química Ltda



Detalhe da divisa com a Astrall Indústria Química Ltda



Detalhe da vegetação nativa presente no Rio Jaguaricatú



Barracão de afiação de serras



Detalhe do acesso ao imóvel pelo prolongamento da Travessa 1º de Março



Boca de lobo para captação de águas pluviais

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDFF YR4VU CPWLG MZJEA





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Esquina da Travessa 1º de Março com a Rua Santos Dumont



Esquina da Travessa 1º de Março com a Rua Santos Dumont



Esquina da Travessa 1º de Março com a Rua Santos Dumont



Barracão de afiação de serras



Detalhes da antiga serraria



Vista do fundo do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDFP-YR4VU-CPWLG-MZJEA





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Levantamento topográfico georreferenciado

Levantamento topográfico georreferenciado



Levantamento topográfico georreferenciado

Levantamento topográfico georreferenciado



Levantamento topográfico georreferenciado

Levantamento topográfico georreferenciado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JDFP.YR4VU.CPWLG.MZJEA





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

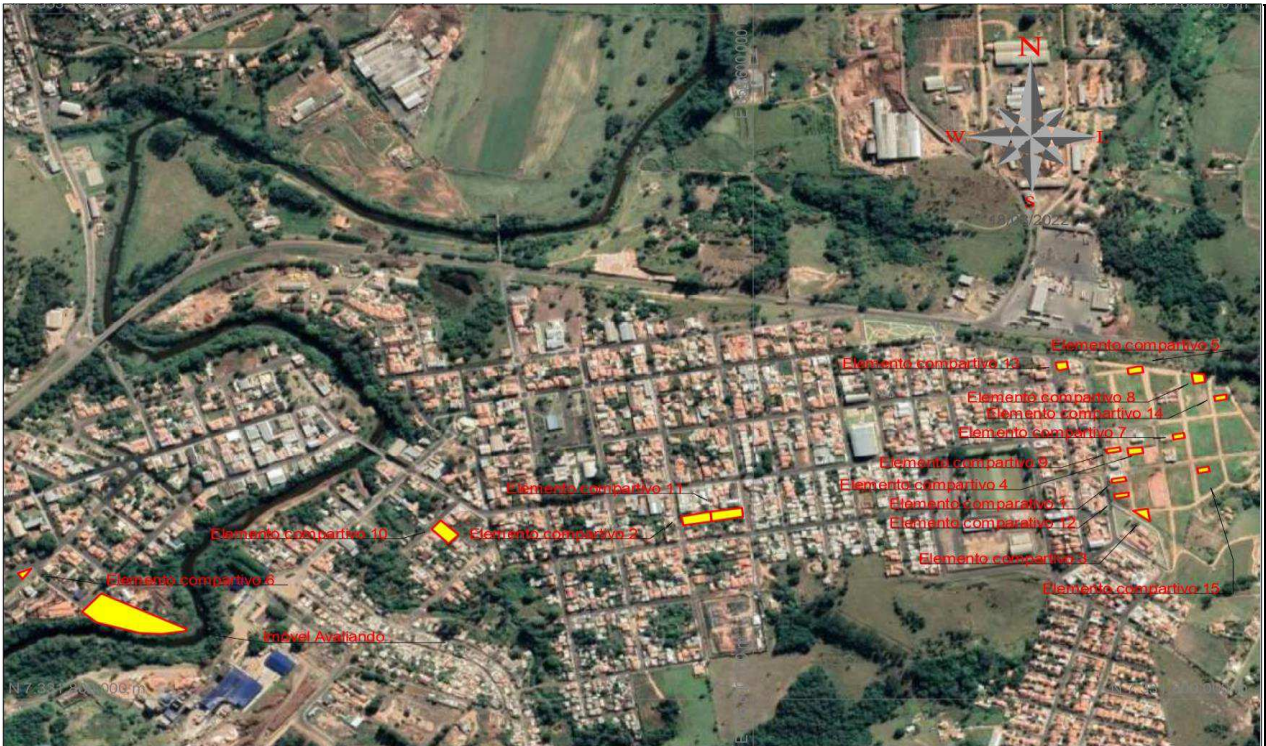
DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JDFFP_YR4VU_CPWLG_MZJEA






Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliando					
Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	Rua Santos Dumont, nº 25				
Bairro:	Centro	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	52,50	Topografia:	Para os fundos até 5%	Testada:	49,00
Área do Terreno:	6400,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	33,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZCS1
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 2.976.				




Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Quadra A, Rua A, Lote A-05				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Cartório de Registro de Imóveis de Sengés - PR				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	8,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtd. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 73.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 365,00	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 5.770 de Alexandre Santos da Silva e Valéria Cleto Mariano.				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Quadra 04, Lote 252, Rua Presidente Getúlio Vargas				
Bairro:	Loteamento Morungava	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Maurício Fernandes Júnior (Comprador)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	20,00
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	50,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR1
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 300,00	Data Amost.:	28/08/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 2.130 de Maurício Fernandes Jr e Andréa Maria Fernandes.				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Quadra D, Lote 01, Rua F				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Izauri Gomes de Medeiros (Representante Comercial)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	25,96
Área do Terreno:	333,60	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,71
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 157.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 423,56	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.170.				










Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Quadra F, Lote 02, Rua A				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Izauri Gomes de Medeiros (Representante Comercial)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 155.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 465,00	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.191.				
					
Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Quadra G, Lote 16, Prolongamento da Rua Cândida Marçal				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Izauri Gomes de Medeiros (Representante Comercial)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	12,50
Área do Terreno:	307,14	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 157.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 460,05	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.217.				
					
Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Rui Barbosa / Rua da Liberdade				
Bairro:	Cohab	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Imobiliária Mitula - (https://imoveis.mitula.com.br/)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	23,00
Área do Terreno:	207,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	14,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 521,74	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	https://imoveis.mitula.com.br/detalle/366/3680003611927354680/3/1/terrenos-sengés?se				
					
Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Quadra I, Lote 11, Rua C				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Izauri Gomes de Medeiros (Representante Comercial)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em active até 10%	Testada:	10,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 75.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 337,50	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.242.				
					









Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Quadra N, Lote 13, Rua D				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Izauri Gomes de Medeiros (Representante Comercial)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Em aclave até 10%	Testada:	12,05
Área do Terreno:	372,48	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 157.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 379,35	Data Amost.:	17/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.298.				
					
Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Quadra B, Lote B-02, Rua A				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Cartório de Registro de Imóveis de Sengés - PR				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	8,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 73.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 365,00	Data Amost.:	21/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 5.773 de Fernando Luiz Miranda e Giovanna H.G. Miranda.				
					
Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Rua Dr. Sengés				
Bairro:	Centro	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Imobiliária Guéio Imóveis - (15) 3531-3911				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	20,00
Área do Terreno:	900,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	45,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR4
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 230,00	Data Amost.:	15/12/2021
Observações:	Imóvel disponível em www.gueioimoveis.com/comprar/pr/senges/centro/terreno/4791800				
					
Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Lote nº 257, Rua Jorge Batista dos Santos				
Bairro:	Jardim Morungava II	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Maurício Fernandes Júnior (Comprador)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	lo para os fundos até	Testada:	20,00
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	50,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR1
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 300,00	Data Amost.:	25/08/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 244 de Maurício Fernandes Jr e Andréa Maria Fernandes.				
					









Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos					
Elemento Comparativo 12					
Endereço:	Quadra B, Lote 01, Rua 01				
Bairro:	Residencial dos Eucaliptos	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Jesael Jorge (Comprador)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	15,00
Área do Terreno:	262,62	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR5
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 456,93	Data Amost.:	26/05/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 2.852 de Edivane de Melo Jorge e Jesael Jorge.				
					
Elemento Comparativo 13					
Endereço:	Quadra A, Lote A-01, Rua A				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Cartório de Registro de Imóveis de Sengés-PR				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	Plano	Testada:	8,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 73.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 365,00	Data Amost.:	21/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 5.766 de José Roberto Ribeiro e Lucimara Maria Pinto Ribeiro.				
					
Elemento Comparativo 14					
Endereço:	Quadra D, Lote 02, Rua D				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Valor Imóveis (https://valorimoveis.imb.br/mh/?bairro=sengés-pr)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	para os fundos até 10	Testada:	10,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 83.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 373,50	Data Amost.:	21/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.321.				
					
Elemento Comparativo 15					
Endereço:	Quadra L, Lote 03, Rua C				
Bairro:	Loteamento Residencial Apollo	Cidade:	Sengés	UF:	PR
Informante:	Valor Imóveis (https://valorimoveis.imb.br/mh/?bairro=sengés-pr)				
Área Priv./Constr.:	-	Topografia:	para os fundos até 10	Testada:	10,00
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR2
Preço Anunciado:	R\$ 83.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 373,50	Data Amost.:	21/12/2021
Observações:	Imóvel matriculado sob o nº 4.265.				
					





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

A busca de elementos comparativos se deu em todo o município de Sengés, onde foi possível obter pelo menos um elemento representativo em cada bairro que limita-se às proximidades do imóvel objeto de avaliação e com características que permitam utilização de fatores que representem as características individuais dos lotes e representação do modelo de cálculo.

Comercialização:	Bom	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Desocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

1 F. Local.	-	Fator Localização
2 F. Padrão	-	Fator Padrão
3 F. Mult. F.	-	Fator Multiplas Frentes
4 F. Andar	-	Fator Andar
5 F. Obsol.	-	Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
6 F. Top.	-	Fator Topografia
7 N/A	-	Não se Aplica
8 F. Novo1#	-	Fator Novo Disponível
9 F. Novo2#	-	Fator Novo Disponível
10 F. Novo3#	-	Fator Novo Disponível





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados																
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²	F. Mult. F.	F. Área	F. Top.							Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	0,648	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,548	R\$ 200,17	
2	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00	1,000	0,793	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,740	R\$ 222,09	
3	R\$ 157.000,00	333,60	0,900	R\$ 423,56	0,952	0,691	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,544	R\$ 230,26	
4	R\$ 155.000,00	300,00	0,900	R\$ 465,00	1,000	0,682	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,582	R\$ 270,69	
5	R\$ 157.000,00	307,14	0,900	R\$ 460,05	0,952	0,684	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,537	R\$ 246,83	
6	R\$ 120.000,00	207,00	0,900	R\$ 521,74	0,952	0,651	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,504	R\$ 262,75	
7	R\$ 75.000,00	200,00	0,900	R\$ 337,50	1,000	0,648	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,596	R\$ 201,08	
8	R\$ 157.000,00	372,48	0,900	R\$ 379,35	0,952	0,701	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,601	R\$ 227,83	
9	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	0,648	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,548	R\$ 200,17	
11	R\$ 300.000,00	1.000,00	1,000	R\$ 300,00	1,000	0,793	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,740	R\$ 222,09	
12	R\$ 120.000,00	262,62	1,000	R\$ 456,93	0,952	0,671	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,523	R\$ 239,09	
13	R\$ 73.000,00	200,00	1,000	R\$ 365,00	1,000	0,648	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,548	R\$ 200,17	
14	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50	1,000	0,648	1,125	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,773	R\$ 288,87	
15	R\$ 83.000,00	200,00	0,900	R\$ 373,50	1,000	0,648	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,596	R\$ 222,53	

Média	R\$	391,87	Média	R\$	231,04
Desvio		65,005	Desvio		28,060
Coef. de variação		0,166	Coef. de variação		0,121

Média Saneada	R\$	231,04
Limite Inferior	R\$	161,73
Limite Superior	R\$	300,36
Amostras Saneadas		14
Amostras Descartadas		0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{6400,00}$	x	$\frac{\text{Unit/m}^2}{R\$231,04}$	x	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 1.478.700,00
------------------	-------------------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 14	
Número de Amostras Saneadas: 14	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 161,73	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 231,04	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 300,36	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 231,04	
T. de Student: 1,350	
Desvio Padrão: 28,06	
Coefficiente de Variação: 0,121	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 10,51	
Inferior (p/m ²): -4,55% R\$ 220,54	
Superior (p/m ²): 4,55% R\$ 241,55	
Amplitude Total 9,10%	

Comentários sobre o cálculo

O planejamento de pesquisa dos imóveis referentes aos elementos comparativos ao loteamento hipotético em atendimento ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme preconiza a NBR14.653-1/2019 Avaliações de Imóveis, no seu item 7.2.2, foi abusca de lotes urbanos com características semelhantes afim de valorizá-lo de forma justa. A busca de elementos comparativos se deu em todo o município de Sengés onde foi possível obter pelo menos um elemento representativo em cada bairro que limita-se às proximidades do imóvel objeto de avaliação e com características que permitam utilização de fatores que representem as características individuais dos lotes e representação do modelo de cálculo.





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 12	3 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do la	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 9,10%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



MUNICÍPIO DE SENGÉS

CNPJ/MF 76.911.676/0001-07
 TRAVESSA SENADOR SOUZA NAVES N. 95
 SENGÉS - PARANÁ

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº. 366/2019

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SENGÉS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SENGÉS, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º A presente Lei regula o uso e a ocupação do solo no Município, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivos:

- I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;
- II - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- III - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;
- IV - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana.

Art. 3º A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia do Município.





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



MUNICÍPIO DE SENGÉS

CNPJ/MF 76.911.676/0001-07
 TRAVESSA SENADOR SOUZA NAVES N. 95
 SENGÉS - PARANÁ

GABINETE DO PREFEITO

- II - pérgulas;
- III - marquises;
- IV - beirais de até um metro;
- V - sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
- VI - estacionamentos descobertos;
- VII - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de balanço e 60m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Art. 13. Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

SEÇÃO III DO ZONEAMENTO

Art. 14. Entende-se por zona, para efeito da presente Lei, uma área delimitada por logradouros públicos, acidentes geográficos, ou divisas de lotes, na qual predominam um ou mais usos.

§1º Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis.

§2º As delimitações das zonas nas áreas urbanas do Município estão indicadas nos ANEXOS III a V, os quais integram e complementam a presente Lei.

Art. 15. Para efeito desta Lei, as áreas urbanas do Município ficam subdivididas nas seguintes zonas:

- I - ZONA CENTRAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCS1, destinada predominantemente ao uso de comércio e serviços das categorias geral, de bairro e vicinal, às atividades de animação e à





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



MUNICÍPIO DE SENGÉS

CNPJ/MF 76.911.676/0001-07
TRAVESSA SENADOR SOUZA NAVES N. 95
SENGÉS - PARANÁ

GABINETE DO PREFEITO

ocupação residencial multifamiliar de alta densidade, permissível a ocupação unifamiliar de baixa densidade;

II - ZONA SETORIAL DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZSC2, destinada predominantemente ao uso de comércio e serviços das categorias geral e específico, sobretudo aqueles ligados ou de apoio ao transporte rodoviário, permissível a ocupação unifamiliar de baixa densidade;

III - ZONA INDUSTRIAL - ZI, destinada às atividades industriais em caráter exclusivo.

IV - ZONA RESIDENCIAL, destinada ao uso residencial em caráter exclusivo ou predominante, subdividida em:

- a) ZONA RESIDENCIAL UM - ZR1, de uso misto residencial e comercial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade sendo permitidos comércio e serviços vicinais, habitação transitória e serviços comunitários;
- b) ZONA RESIDENCIAL DOIS - ZR2, de uso predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa ou média densidade, sendo permissíveis comércio e serviços vicinais;
- c) ZONA RESIDENCIAL TRÊS - ZR3, de uso misto residencial e comercial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, sendo permitido comércio e serviços vicinais.
- d) ZONA RESIDENCIAL QUATRO - ZR4, de uso residencial unifamiliar e multifamiliar de média densidade, sendo permissíveis comércio e serviços vicinais;
- e) ZONA RESIDENCIAL CINCO - ZR5, de uso predominantemente residencial na qual serão permitidos estabelecimentos de comércio e serviços somente nos lotes de esquina;
- f) ZONA RESIDENCIAL DE CHÁCARAS- ZCH, de uso exclusivamente residencial, em chácaras, com padrão de ocupação unifamiliar de baixíssima densidade.

V - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS, de uso residencial para habitação de interesse social, bem como destinada a promover a regularização fundiária e a estruturação urbana em áreas de assentamento irregular;





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DANILO DIAS GONÇALVES - CREA PR 77.472/D

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J84K DYFEJ RWFERK 6NDVB

