



Sobrado nº 2
Condomínio Residencial Relva Fresca
localizada no Loteamento Vila Tolentino
Cascavel/PR

Gelson Bourschiet

Leiloeiro Público Oficial 23/379-L
Leiloeiro Rural - FAEP 004/2023.

+55 41 99683-1730 | adm@gelsonleiloes.com.br | Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705 - Hugo Lange - Cep 80040-252 - Curitiba - Paraná

WWW.GELSONLEILÕES.COM.BR

Siga as nossas Redes Sociais:    

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- 1.1 Objeto
- 1.2 Finalidade
- 1.3 Metodologia
- 1.4 Data-base
- 1.5 Valor da avaliação

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Identificação
- 2.2 Matrícula e situação
- 2.3 Confrontações
- 2.4 Benfeitorias e áreas

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- 3.1 Localização
- 3.2 Infraestrutura e entorno
- 3.3 Aspectos socioeconômicos

4. PESQUISA DE MERCADO

- 4.1 Amostra utilizada
- 4.2 Tratamento e análise dos dados

5. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

- 5.1 Método Comparativo
- 5.2 Método da Benfeitoria
- 5.3 Método Evolutivo

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- 6.1 Valor do terreno
- 6.2 Valor das benfeitorias
- 6.3 Valor final do imóvel

ANEXOS: Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Sobrado nº 2 – Condomínio Residencial Relva Fresca

Unidade com 145,37 m² de área construída, fração ideal de 31,845% sobre terreno total de 416,65 m² (Matrícula 7.553), localizada no Loteamento Vila Tolentino – Cascavel/PR

FINALIDADE: Venda via leilão

METODOLOGIA: Método Evolutivo

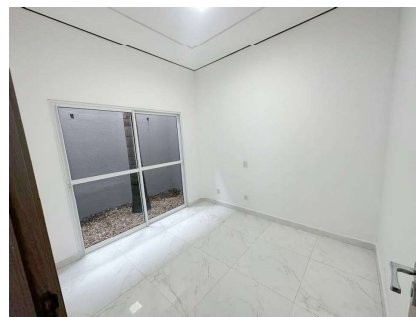
DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Novembro de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 1.222.000,00

(Um milhão e duzentos e vinte e dois mil reais)



Gelson Bourschiet

Leiloeiro Público Oficial 23/379-L
Leiloeiro Rural - FAEP 004/2023.

+55 41 99683-1730

| adm@gelsonleiloes.com.br

| Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705 - Hugo Lange - Cep 80040-252 - Curitiba - Paraná

WWW.GELSONLEILÕES.COM.BR

Siga as nossas Redes Sociais:



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

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

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

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

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

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de CASCAVEL/PR.

2.3 Limitações e premissas futuras

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

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

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

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

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

2.4 Normativas

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

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Fração ideal – Sobrado nº 2 – Condomínio Residencial Relva Fresca

3.2 Descrição técnica do bem

Sobrado nº 2 – Condomínio Residencial Relva Fresca

Unidade com 145,37 m² de área construída, fração ideal de 31,845% sobre terreno total de 416,65 m² (Matrícula 7.553), localizada no Loteamento Vila Tolentino – Cascavel/PR.

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

História

- A ocupação da região se iniciou com indígenas kaingang, e, em 1557, com espanhóis que fundaram a Ciudad Real del Guayrá na área hoje correspondente ao oeste do Paraná.
- A colonização efetiva da área de Cascavel teve início no final da década de 1910, no auge do ciclo da erva-mate, com imigrantes sulistas (poloneses, alemães, italianos, ucranianos) e colonos caboclos.
- Em 1938, a localidade foi elevada a distrito administrativo.
- A data de emancipação política é 14 de novembro de 1951, pela Lei Estadual nº 790, separando-se de Foz do Iguaçu.

Geografia

- Localiza-se na região Oeste do estado do Paraná, sobre o Terceiro Planalto Paranaense.
- Altitude média de cerca de 781 m acima do nível do mar.
- Área total de aproximadamente 2.100 km².
- Fica a cerca de 491 km da capital estadual, Curitiba, por rodovia.
- A região serve como entroncamento rodoviário estratégico para o interior do Brasil, o Mercosul e países vizinhos.

Demografia

- População estimada em 2025: cerca de 368.195 habitantes.
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) em 2010: 0,782.

Economia

- A economia de Cascavel está fortemente baseada no agronegócio, comércio, prestação de serviços e indústria.
- O setor agropecuário da região destaca-se em culturas como soja, milho, trigo, criação de aves e suínos.
- O município também é um polo de ensino superior, saúde e logística regional.

Considerações para Avaliação Imobiliária

- Como cidade-polo do oeste do Paraná, Cascavel oferece infraestrutura consolidada, mobilidade e conexão rodoviária, o que agrega valor para imóveis residenciais ou comerciais.
- A altitude, localização e planejamento urbano favorecem a qualidade de vida, um ponto positivo a destacar em laudos de corretagem.
- A presença de forte atividade econômica e crescente demanda por habitação aparece como indicador de valorização potencial.



Localização de Cascavel no Paraná



Localização de Cascavel no Brasil

Rodovia	Tipo	Início	Término
BR 277	Federal	Paranaguá	Foz do Iguaçu
BR 467		Marechal Cândido Rondon	Cascavel
BR 369		Oliveira	Cascavel
BR 163	Estadual	Santarém	Tenente Portela
PR 180		Euclides da Cunha Paulista	Campo Eré
PR 182		Rosana	Palma Sola
PR-486		Perobal	Cascavel

Região metropolitana	Cascavel
Municípios limítrofes	Santa Tereza do Oeste, Tupãssi, Toledo, Cafelândia, Corbélia, Ibema, Braganey, Campo Bonito, Catanduvas, Três Barras do Paraná, Boa Vista da Aparecida e Lindoeste
Distância até a capital	estadual: 491 km federal: 1 457 km
História	
Fundação	14 de novembro de 1951 (73 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Renato Silva (PL, 2025–2028)
Vereadores	21
Características geográficas	
Área total IBGE/2019 ^[2]	2 091,199 km²
População total (Estimativa IBGE 2025 ^[3])	368 195 hab.
• Posição	PR: 5º
Densidade	176,1 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	781 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
CEP	85800-001 a 85824-999 ^[1]
Indicadores	
IDH (PNUD/2010 ^[4])	0,782 — <i>alto</i>
• Posição	PR: 4º
PIB (IBGE/2021 ^[5])	R\$ 15 787 528,27 mil
• Posição	BR:91º
PIB per capita (IBGE/2021 ^[5])	R\$ 46 976,49
Sítio	cascavel.atende.net (Prefeitura) www.camaracascavel.pr.gov.br (Câmara)

Bairros de Cascavel PR



Gelson Bourschiet

Leiloeiro Público Oficial 23/379-L
Leiloeiro Rural - FAEP 004/2023.

+55 41 99683-1730

| adm@gelsonleiloes.com.br

| Rua Prefeito Angelo Lopes, 1705 - Hugo Lange - Cep 80040-252 - Curitiba - Paraná

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

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

0.3 Abordagem de valor

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

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

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

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

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

b) Abordagem por valores específicos:

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

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

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

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

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

a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;

b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;

c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;

d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;

e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;

f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estão o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

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

Matrícula nº: 7.553 – 2ª Circunscrição de Cascavel/PR

Imóvel base: Lote nº 1, Quadra nº 3, do Loteamento Vila Tolentino

Área total do terreno: 416,6500 m²

Unidade – Sobrado nº 02

Área total construída: 143,37 m²

Térreo: 82,30 m²

Pavimento superior: 61,07 m²

Área privativa: 142,515 m²

Área comum: 0,855 m²

Fração ideal do terreno: 31,845%, equivalente a 132,684 m²

Confrontações da Unidade

Norte: Lote nº 14 da Quadra nº 11 (Jardim Oliveira)

Sul: Rua Hyeda Baggio Mayer

Leste: Sobrado nº 03

Oeste: Sobrado nº 01

6.2 Situação

O imóvel encontra-se desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições.

6.4 Benefitorias

O imóvel apresenta benfeitorias executadas com padrão construtivo moderno, distribuídas em dois pavimentos, com ambientes bem definidos e acabamento adequado ao uso residencial de médio a alto padrão.

1. Estrutura e Construção

Estrutura em alvenaria convencional.

Cobertura com telhado inclinado e laje em concreto.

Pavimentação interna em cerâmica e revestimentos adequados a áreas frias e secas.

2. Pavimento Térreo

Garagem coberta integrada ao acesso principal.

Lavanderia com área de serviço anexa.

Cozinha ampla, integrada à sala de jantar.

Sala de estar/TV com ventilação natural.

Lavabo social.

Suíte térrea, ampliando a funcionalidade do imóvel e proporcionando acessibilidade.

Escada de acesso ao pavimento superior em posição estratégica, mantendo boa circulação interna.

3. Pavimento Superior

Área de circulação central.

Duas suítes, ambas com ventilação adequada.

Terraço de uso exclusivo, proporcionando área externa adicional.

4. Áreas Externas / Uso Exclusivo

Jardim e calçada frontal de uso privativo da unidade.

5. Gerais

Imóvel apresenta distribuição funcional, com boa setorização entre área social e íntima.

Acabamentos compatíveis com padrões residenciais modernos.

Utilização de áreas conforme matrícula e projeto arquitetônico.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores e consumidor final

7.5 Entraves para a comercialização: Não existente

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

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

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

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores

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

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

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

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

0.4 Mercado

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

8.1.1 Fatores de Homogeneização

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

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$ Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado.

8.2 Método da Benfeitoria

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

8.3 Método Evolutivo

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

Para obtenção do valor do bem tem-se:

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

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

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

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

0.4 Mercado

R\$ 1.222.000,00 (Um milhão e duzentos e vinte e dois mil reais).

9.1.1 Valor de mercado do terreno do sobrado 02 - 143,37 m²

R\$ 188.000,00 (média de mercado).

✓ 1. Dados dos terrenos enviados

Terreno	Área (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
Rua Osvaldo Cruz, 1301	450 m ²	700.000	1.555,56/m ²
Rua Sérgio Djalma de Hollanda	414 m ²	750.000	1.811,59/m ²
Rua Carlos de Carvalho	402 m ²	480.000	1.194,03/m ²
Rua Osvaldo Cruz, 637	400 m ²	750.000	1.875,00/m ²
Rua Salgado Filho	88 m ² (desconsiderado — construído + área atípica)	1.300.000	Não representativo
Rua Major Oscar Ramos Pereira	492 m ²	350.000	711,38/m ²
Rua Primeiro de Maio	377 m ²	450.000	1.193,60/m ²
Bairro Canadá	366 m ²	320.000	874,32/m ²
Bairro Vila Tolentino	377 m ²	480.000	1.272,41/m ²

✓ 2. Cálculo técnico do valor médio do m²

Somatório dos valores do m²:

- 1.555,56
- 1.811,59
- 1.194,03
- 1.875,00
- 711,38
- 1.193,60
- 874,32
- 1.272,41

Soma = 10.487,89

Agora, dividindo pelos 8 terrenos analisados:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \frac{10.487,89}{8} = 1.310,98/\text{m}^2$$

✓ Valor médio de mercado do m² na região (bairro Neva e adjacências):

→ R\$ 1.311/m²

Valor estimado = 143,37 × 1.310,98

Valor estimado = **R\$187.962,41**



Terreno à venda no Vila Tolentino, Cascavel/PR
Endereço indisponível
Vila Tolentino, Cascavel/PR
377m²
R\$ 480.000



Terreno à venda no Canadá, Cascavel/PR
Endereço indisponível
Canadá, Cascavel/PR
366m²
R\$ 320.000



Terreno à venda, 377 m² por R\$ 450.000,00 - neva - cascavel/pr
Rua Primeiro De Maio
Neva, Cascavel/PR
377m²
R\$ 450.000



Terreno à venda, 492 m² por R\$ 350.000,00 - neva - cascavel/pr
Rua Major Oscar Ramos Pereira
Neva, Cascavel/PR
492m²
R\$ 350.000



Terreno à venda no bairro neva em cascavel por R\$ 1.300.000,00
Rua Salgado Filho
Neva, Cascavel/PR
88m²
R\$ 1.300.000



Terreno à venda na Rua Osvaldo Cruz, 1301, Neva, Cascavel
Rua Osvaldo Cruz, 1301
Neva, Cascavel/PR
450m²
R\$ 700.000



Terreno à venda, 414 m² por R\$ 750.000,00 - neva - cascavel/pr
Rua Sérgio Djalma De Hollanda
Neva, Cascavel/PR
414m²
R\$ 750.000



Terreno à venda no bairro parque sao paulo em cascavel por R\$ 480.000,00
Rua Carlos De Carvalho
Parque São Paulo, Cascavel/PR
402m²
R\$ 480.000



Terreno à venda na Rua Osvaldo Cruz, 637, Neva, Cascavel
Rua Osvaldo Cruz, 637
Neva, Cascavel/PR
400m²
R\$ 750.000
Ighz R\$ 1.000

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria
R\$ 1.032.000,00 (Um milhão e trinta e dois mil reais).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL
R\$ 1.032.000,00 (Um milhão e trinta e dois mil reais).

10 ENCERRAMENTO

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

Curitiba-PR dia 24 de novembro de 2025.

GELSON BOURSCHIET

Leiloeiro Público Oficial 23/379-L
Leiloeiro Rural - FAEP 004/2023.