

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0012648-98.2018.8.16.0021

### TERRENO E BENFEITORIAS - CASA TARUMÃ

Rua Projetada A, 24, Interlagos, Cascavel/PR  
Lote 02, Quadra 19B, Loteamento Vila Tarumã



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

contato@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS .....	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES .....	5
4	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....	6
4.1	Valor Venal .....	7
5	MÉTODO UTILIZADO .....	7
5.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
6	PESQUISA DE PREÇOS .....	8
6.1	Coleta dos Dados Amostrais .....	8
6.2	Metodologia Aplicada.....	8
6.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
6.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	9
6.4	Saneamento das Amostras.....	12
6.5	Grau de Precisão e de Fundamentação .....	13
6.6	Valor Básico Unitário.....	13
7	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	14
7.1	Definição .....	14
7.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas .....	14
7.2.1	Benfeitorias Principais .....	14
7.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	15
7.3	Estado de Conservação .....	15
7.4	Padrão Construtivo .....	15
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	16
8.1	Valores do Terreno .....	16
8.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	17
8.3	Valor Total do Imóvel.....	18
8.4	Arredondamento de Valores.....	18
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS .....	19
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	20
11	ANEXOS .....	21

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel. ....	6
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área. ....	10
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas. ....	15
Quadro 4 – Fatores de correção aplicados. ....	16
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno. ....	16
Quadro 6 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias ....	17
Quadro 7 - Valor avaliado para cada benfeitoria. ....	17
Quadro 8 - Valor total das benfeitorias. ....	17
Quadro 9 - Valor total do imóvel. ....	18
Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel. ....	18

## 1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Cascavel/PR
- **Requerido:** Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Casa Tarumã”, Loteamento Vila Tarumã, lote 02, quadra 19B, situado na Rua Projetada A, 24, Interlagos, Cascavel/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/2026

## 2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Interlagos, no município de Cascavel, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

### **3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES**

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

#### 4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

**Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.**

Localização			
<b>Cidade/UF</b>	Cascavel/PR	<b>Posição do Lote</b>	Meio de quadra
<b>Bairro</b>	Interlagos	<b>Quadricula</b>	
Dados Registrais			
<b>Matrícula</b>	19.605	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	209,00
<b>Indicação Fiscal</b>		<b>Área total construída (m<sup>2</sup>)</b>	52,26
<b>Inscrição Imobiliária</b>	0179.019B.0002.0140	<b>Testada (m)</b>	11,00
<b>Cadastro Imobiliário</b>	154051140	<b>Profundidade (m)</b>	19,00
Parâmetros Urbanísticos			
<b>Zoneamento</b>	11 - Laranja	<b>Loteamento</b>	Loteamento Vila Tarumã
<b>Uso do Imóvel</b>	Residencial	<b>Sistema Viário</b>	
Infraestrutura Urbana			
<b>Acesso</b>	Asfalto	<b>Transporte Público</b>	
<b>Água Encanada</b>	Sim	<b>Iluminação Pública</b>	Sim
<b>Esgoto Sanitário</b>	Sim	<b>Coleta de Resíduos Sólidos</b>	Sim
<b>Águas Pluviais / Drenagem</b>	Sim	<b>Proximidade com Comércio e Serviços</b>	Sim
<b>Energia Elétrica</b>	Sim	<b>Topografia</b>	Plana

O imóvel “Casa Tarumã”, de propriedade de Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR, situado no lote 02, quadra 19B do Loteamento Vila Tarumã, localiza-se na Rua Projetada A, nº 24, no bairro Interlagos, município de Cascavel, e está registrado na matrícula nº 19.605 do 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR, com área total de 209,00 m<sup>2</sup>, sendo 52,26 m<sup>2</sup> de área total construída.

Através das imagens de satélite do Google Earth, é possível visualizar uma nova construção no imóvel, com aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, na parte frontal do lote, posicionada à frente da edificação original de 1994.

Na última imagem de Street View disponível, de 2023, é possível observar que a construção estava em andamento, com início recente, tendo na ocasião do registro da imagem apenas uma parede rebocada com aberturas de janelas e porta, não sendo possível identificar a tipologia ou a destinação da obra, o que impossibilita a avaliação dessa área adicional.

Essa edificação não consta averbada na matrícula do imóvel e tampouco está registrada nos documentos municipais disponíveis.

#### **4.1 Valor Venal**

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Cascavel, é de R\$ 51.965,73 (cinquenta e um mil novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e três centavos).

### **5 MÉTODO UTILIZADO**

#### **5.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

## 6 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

### 6.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Cascavel, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 7 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

### 6.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

### **6.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras**

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia esse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 7 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 7 elementos, conforme apresentado em anexo.

#### **6.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados**

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

### a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

### b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

#### Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left( \frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left( \frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

### c) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

#### **d) Testada**

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

#### **e) Profundidade**

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

#### **f) Topografia**

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

#### **g) Esquina**

O fator de esquina pode apresentar comportamento variado de acordo com cada mercado (ABUNAHMAN, 2000). Um terreno de esquina é bastante relevante para uma área comercial porque o fato de possuir duas frentes proporciona maior visibilidade para o empreendimento. Porém, em área residencial, um terreno de esquina necessita de dois afastamentos para respeitar os padrões construtivos, podendo inutilizar um pedaço importante da área útil de construção. Principalmente se tratando de um terreno pequeno em área residencial, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo, ao invés de positivo. Fiker (1990) diz que em

zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

#### **h) Distância do Centro**

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância do imóvel avaliando.

$$\left( \frac{\text{Distância do Bem Avaliando}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se aplica), com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação  $\left( \frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$  preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

#### **6.4 Saneamento das Amostras**

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irrealis, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 7 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 5 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

## 6.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

## 6.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m<sup>2</sup> apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 519,88/m<sup>2</sup>, sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 616,33/m<sup>2</sup>. Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 568,11/m<sup>2</sup> por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 568,11/m<sup>2</sup>**, correspondente ao mês de março de 2026.

## 7 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de reprodução em conjunto com o valor de depreciação. Os valores das construções dependerão do estado de conservação e padrão construtivo.

O valor da reprodução é obtido com o CUB ou Orçamento Detalhado (Planilha de Composição de Custos) e posteriormente deve ser aplicado o fator de depreciação, que será condizente com o estado atual da benfeitoria. Este valor representa o custo de reedição, que é o gasto necessário para reproduzir a benfeitoria considerando sua depreciação.

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de fevereiro de 2026, para o estado do Paraná, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

### 7.1 Definição

Benfeitorias não reprodutivas são os melhoramentos que se incorporam à propriedade, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo, edificações para moradia, comerciais, industriais, infraestrutura, de apoio à produção e outras que por sua natureza não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

### 7.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas são divididas em dois grupos: principais e apoio, em função de sua importância ou destinação, conforme descrito a seguir.

#### 7.2.1 Benfeitorias Principais

Benfeitorias principais são aquelas que, além da importância pelo uso e destinação, seus preços representam uma quantia significativa sobre o valor global do imóvel que, apesar de não negociáveis separadamente, valorizam a propriedade e podem ser avaliadas pelo método do custo de construção, reedição ou remoção.

## 7.2.2 Benfeitorias de Apoio

Benfeitorias de apoio são aquelas que se destinam a dar suporte às atividades exercidas na propriedade ou que complementam de alguma forma a benfeitoria principal. Numa propriedade tradicional, as benfeitorias de apoio geralmente apresentam preços individuais menos significativos.

## 7.3 Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com a idade da construção e as classificações de A a H apresentadas na Tabela do Método de Ross-Heidecke.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 3.

## 7.4 Padrão Construtivo

Para utilizar os preços do CUB, deve-se definir qual é o padrão construtivo e tipologia do imóvel. Os valores unitários utilizados são correspondentes aos padrões indicados na coluna “Tipo CUB”, conforme extraídos da Tabela CUB.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação.

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

**Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.**

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Casa	R1-B (fev/2026)	2542,38	52,26	32	Entre regular e reparos simples	0,73
Área Total Construída (m <sup>2</sup> )			52,26			

## 8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, soma-se o resultado obtido do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

### 8.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{“K final”}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m<sup>2</sup>)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

#### Quadro 4 – Fatores de correção aplicados.

Fator Gravames Fiscais	Fator K Final
0,90	<b>0,90</b>

#### Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Fator K Final	Valor Total (R\$)
568,11	209,00	0,90	<b>106.861,49</b>

## 8.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

. O resultado encontrado para a indenização das benfeitorias não reprodutivas, obteve-se aplicando a seguinte equação:

$$VBNR = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação} \times \text{"K final"}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

### Quadro 6 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias

Fator Regularização	Fator K Final
0,90	0,90

### Quadro 7 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )	Depreciação	Subtotal (R\$)
Casa	2542,38	52,26	0,73	96.326,96
<b>Total</b>		52,26		96.326,96

### Quadro 8 - Valor total das benfeitorias.

Subtotal (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
96.326,96	0,90	86.694,27

### 8.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 9 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Terreno	209,00	<b>106.861,49</b>
Benfeitorias	52,26	<b>86.694,27</b>
<b>Total</b>		<b>193.555,76</b>

### 8.4 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 10.

Quadro 10 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	193.555,76	<b>195.000,00</b>

## 9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- Não há registros de hipotecas, penhoras, usufrutos, servidões ou quaisquer gravames ativos até a presente data na matrícula nº 19605.
- Em relação aos documentos municipais, consta a emissão de certidão positiva de débitos em março de 2026, evidenciando pendências tributárias incidentes sobre o imóvel, abrangendo IPTU, taxas e contribuições diversas. Além disso, observa-se uma inconsistência na área construída, registrada como 52,26 m<sup>2</sup> na matrícula e 52,48 m<sup>2</sup> no cadastro imobiliário municipal.
- Complementarmente, a análise de imagens de satélite e registros do Google Earth/Street View de 2023 evidencia que havia uma nova construção em andamento na parte frontal do lote, posicionada à frente da edificação original de 1994. Na ocasião, observava-se apenas uma parede rebocada com aberturas de janela e porta, não sendo possível identificar a tipologia ou a destinação da obra, o que impossibilita a avaliação dessa área adicional.
- Constata-se que a construção identificada nas imagens de satélite e registros do Google Earth/Street View de 2023, localizada na parte frontal do lote e em andamento à época, não consta averbada na matrícula do imóvel e tampouco está registrada nos documentos municipais disponíveis. Essa ausência de registro oficial configura uma inconsistência relevante, pois impossibilita a avaliação técnica da área edificada e evidencia a necessidade de futura regularização junto ao cartório de registro de imóveis e à prefeitura.
- Sobre o imóvel, foram aplicados dois fatores de correção distintos: o Fator Gravames Fiscais, incidente sobre o terreno, em razão da existência de débitos tributários municipais devidamente certificados; e o Fator Regularização, incidente sobre as benfeitorias averbadas, relativo à obra realizada na parte frontal do lote sem identificação e sem registro nos documentos oficiais da matrícula ou da prefeitura. Esses fatores refletem as condições documentais e cadastrais observadas.

## 10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Cascavel, 26 de março de 2026.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

## 11 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

# **ANEXO I**

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO  
ESTATÍSTICO

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO  
IMÓVEIS URBANOS**

**REFERÊNCIA**

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>2</b>	<input type="checkbox"/> Informação	Tipo da Amostra <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	---	--	--

**FONTE**

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>300,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>158.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>526,67</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Kyalami, 163</b>		Bairro <b>Interlagos</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>5,89</b>	Testada ou Frente (m) <b>12,00</b>		Profundidade (m) <b>25,00</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

**USO ATUAL DO IMÓVEL**

Residencial  Comercial  Industrial  Lazer/Turismo  A venda/baldio  Outros

**BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				<b>R\$ -</b>
VALOR TOTAL DO TERRENO				<b>R\$ 158.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				<b>R\$ 158.000,00</b>

**FOTOS DO IMÓVEL**



**OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-interlagos-cascavel-pr-300m2-id-2823365117/?source=ra>

**EQUIPE DE PESQUISA**

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO  
IMÓVEIS URBANOS**

**REFERÊNCIA**

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>3</b>	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	--	---	--

**FONTE**

Nome do Informante	Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>308,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>180.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>584,42</b>
Condições de Pqto <b>À vista</b>		

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço <b>Rua Monza, 375</b>	Bairro <b>Interlagos</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>5,87</b>	Testada ou Frente (m) <b>14,00</b>	Profundidade (m) <b>22,00</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT

**USO ATUAL DO IMÓVEL**

Residencial  Comercial  Industrial  Lazer/Turismo  A venda/baldio  Outros

**BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Edificação sem valor comercial				
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				<b>R\$ -</b>
VALOR TOTAL DO TERRENO				<b>R\$ 180.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				<b>R\$ 180.000,00</b>

**FOTOS DO IMÓVEL**



**OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO**

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-308-m-por-r\\$-180.000-00-interlagos-3021003307.html?n\\_src=List](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-308-m-por-r$-180.000-00-interlagos-3021003307.html?n_src=List)

**EQUIPE DE PESQUISA**

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>4</b>	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>300,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>220.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>733,33</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Oliviedo, 744</b>		Bairro <b>Interlagos</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>6,45</b>	Testada ou Frente (m) <b>17,00</b>		Profundidade (m) <b>17,65</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 220.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 220.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-cristovao-bairros-cascavel-300m2-venda-RS220000-id-2866365807/?sourc>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>6</b>	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>150,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>117.800,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>785,33</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Iolanda Costa, 26A</b>		Bairro <b>Floresta</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>6,06</b>	Testada ou Frente (m) <b>10,00</b>		Profundidade (m) <b>15,00</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial     Comercial     Industrial     Lazer/Turismo     A venda/baldio     Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 117.800,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 117.800,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-floresta-bairros-cascavel-150m2-venda-RS117800-id-2876292116/?source=ran>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>7</b>	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Tipo da Amostra	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	-----------------	--

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>150,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>97.500,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>650,00</b>	Condições de Ppto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Mutum</b>		Bairro <b>Floresta</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>6,21</b>	Testada ou Frente (m) <b>7,00</b>		Profundidade (m) <b>21,43</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
  Comercial
  Industrial
  Lazer/Turismo
  A venda/baldio
  Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 97.500,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 97.500,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-150-m-por-r\\$-97.500-00-floresta-3013344006.html?n\\_src=Listado](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-150-m-por-r$-97.500-00-floresta-3013344006.html?n_src=Listado)

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>8</b>	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>200,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>145.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>725,00</b>	Condições de Pqto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Sevilha</b>		Bairro <b>Interlagos</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zoneamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>6,33</b>	Testada ou Frente (m) <b>10,00</b>		Profundidade (m) <b>20,00</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial     Comercial     Industrial     Lazer/Turismo     A venda/baldio     Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				<b>R\$ -</b>
VALOR TOTAL DO TERRENO				<b>R\$ 145.000,00</b>
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				<b>R\$ 145.000,00</b>

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://imobiliariagaucha.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-interlagos-em-cascavel-pr/2120>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

## FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

### REFERÊNCIA

Grupo <b>001-URB</b>	Amostra nº <b>9</b>	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	---	--

### FONTE

Nome do Informante		Profissão <b>Imobiliária</b>	Telefone
Endereço		Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Área Total do Imóvel (m²) <b>300,00</b>	Valor Total do Imóvel (R\$) <b>80.000,00</b>	Valor Unitário (R\$/m²) <b>266,67</b>	Condições de Pgto <b>À vista</b>

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço <b>Rua Homero</b>		Bairro <b>Interlagos</b>	Município <b>Cascavel</b>	UF <b>PR</b>
Zonamento		Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) <b>5,87</b>	Testada ou Frente (m) <b>10,00</b>		Profundidade (m) <b>30,00</b>	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT	

### USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial     Comercial     Industrial     Lazer/Turismo     A venda/baldio     Outros

### BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 80.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 80.000,00

### FOTOS DO IMÓVEL



### OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://pr.olx.com.br/regiao-de-foz-do-iguacu-e-cascavel/terrenos/vendo-terreno-no-loteamento-taruma-2-1480896930?lis=listing>

### EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa <b>26/03/2026</b>	Cadastrador <b>Bárbara Galliani Costa</b>	Elaboração <b>Bárbara Galliani Costa</b>
---------------------------------------	--	---

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA TARUMÃ**

001-URB

**IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS**

Data: Março de 2026  
Município: Cascavel/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
2	0	Rua Kyalami, 163	Interlagos	Cascavel	PR	300,00	Of	0,90	5,89	Não	1,00	12,00	25,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	158.000,00	526,67
3	0	Rua Monza, 375	Interlagos	Cascavel	PR	308,00	Of	0,90	5,87	Não	1,00	14,00	22,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	180.000,00	584,42
4	0	Rua Olivedo, 744	Interlagos	Cascavel	PR	300,00	Of	0,90	6,45	Sim	1,10	17,00	17,65	Plano	1,00	Asfalto	1,00	220.000,00	733,33
6	0	Rua Iolanda Costa, 26A	Floresta	Cascavel	PR	150,00	Of	0,90	6,06	Não	1,00	10,00	15,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	117.800,00	785,33
7	0	Rua Mutum	Floresta	Cascavel	PR	150,00	Of	0,90	6,21	Não	1,00	7,00	21,43	Plano	1,00	Asfalto	1,00	97.500,00	650,00
8	0	Rua Sevilha	Interlagos	Cascavel	PR	200,00	Of	0,90	6,33	Não	1,00	10,00	20,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	145.000,00	725,00
9	0	Rua Homero	Interlagos	Cascavel	PR	300,00	Of	0,90	5,87	Não	1,00	10,00	30,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	80.000,00	266,67
<b>Situação Paradigma / Imóvel Avaliando</b>						<b>209,00</b>			<b>6,09</b>	<b>Não</b>	<b>1,00</b>			<b>Plano</b>	<b>1,00</b>	<b>Asfalto</b>	<b>1,00</b>	<b>142.614,29</b>	<b>610,20</b>

Testada Padrão (m) 11,00  
Profundidade Mínima (m) 9,50  
Profundidade Máxima (m) 38,00

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA TARUMÃ

GRUPO: 001-URB

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026  
Município: Cascavel/PR

Amostra n°	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização							Fator Acumulado $K_{final}$	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	Distância			
2	300,00	526,67	0,90	474,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,07	508,93	
3	308,00	584,42	0,90	525,97	1,05	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,12	589,11	
4	300,00	733,33	0,90	660,00	1,05	1,00	0,91	1,11	1,00	1,00	0,99	1,05	694,90	
6	150,00	785,33	0,90	706,80	0,92	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	635,63	
7	150,00	650,00	0,90	585,00	0,92	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,82	479,74	
8	200,00	725,00	0,90	652,50	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,96	627,13	
9	300,00	266,67	0,90	240,00	1,05	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,03	246,31	
												<b>0,99</b>	<b>540,25</b>	

L<sub>inferior</sub>: 0,79  
L<sub>superior</sub>: 1,24

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CASA TARUMÃ

GRUPO: 001-URB

### SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Março de 2026  
Município: Cascavel/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
2	152.679,72	300,00	508,93	
3	181.445,75	308,00	589,11	
4	208.468,59	300,00	694,90	*
6	95.344,13	150,00	635,63	
7	71.961,54	150,00	479,74	
8	125.425,25	200,00	627,13	
9	73.893,05	300,00	246,31	*
<b>Média Homogeneizada</b>			<b>540,25</b>	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
2	152.679,72	300,00	R\$ 508,93
3	181.445,75	308,00	R\$ 589,11
6	95.344,13	150,00	R\$ 635,63
7	71.961,54	150,00	R\$ 479,74
8	125.425,25	200,00	R\$ 627,13
<b>Média Saneada</b>			<b>568,11</b>

"n" = 7  
 Desvio Padrão (s) = R\$ 149,44  
 L<sub>inf</sub> = R\$ 390,81  
 L<sub>sup</sub> = R\$ 689,69

(\*) Amostra(s) descartada(s): 2

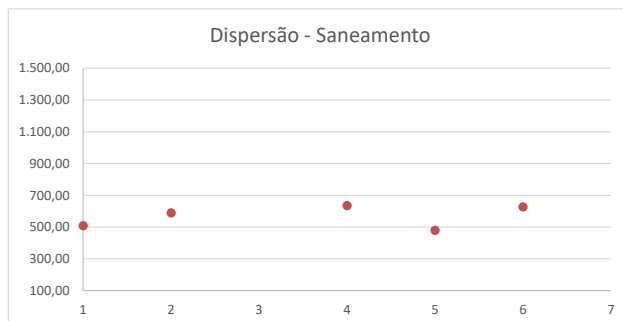
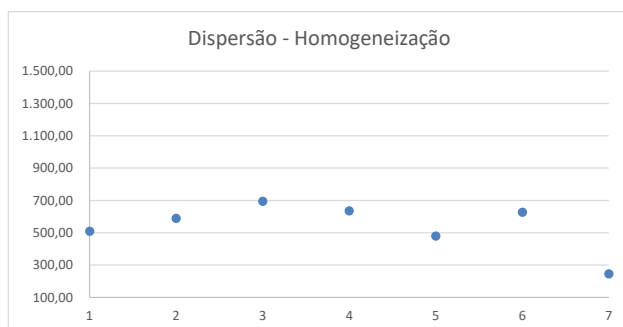
Desvio Padrão (s) <sub>saneado</sub> = R\$ 70,34

"n" <sub>saneado</sub> = 5  
 Graus de Liberdade (GL) = 4  
 t student = 1,533

Intervalo de Confiança = R\$ 48,23  
 IC<sub>inferior</sub> = R\$ 519,88  
 IC<sub>superior</sub> = R\$ 616,33

Cálculo p/ Grau de Precisão = 16,98%

Coefficiente de Variação = 12,38%



VU <sub>mínimo</sub>	= R\$ 519,88/m²
<b>VU<sub>médio</sub></b>	<b>= R\$ 568,11/m²</b>
VU <sub>máximo</sub>	= R\$ 616,33/m²

**Grau de Fundamentação**                    **II**  
**Grau de Precisão**                         **III**

# **ANEXO II**

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



# **ANEXO III**

FOTOS DO IMÓVEL



# **ANEXO IV**

DOCUMENTOS



**MUNICÍPIO DE CASCAVEL**

Pág 1 / 1

IPTU e Taxas  
Espelho Cadastral - Modelo 4  
Cadastro Imobiliário: 154051140

Situação Cadastral: Ativo		Ano Cadastro:	
<b>Informações do Terreno</b>		<b>Cadastro: 1000050222</b>	<b>Inscrição: 0179.019B.0002.0140</b>
<b>Matrícula :</b>	<b>Cartório :</b>		
<b>Logradouro :</b> RUA PROJETADA A - 24	<b>Bairro :</b> INTERLAGOS	<b>CEP :</b> 85.814-371	
<b>Loteamento :</b> VILA TARUMA	<b>Quadra :</b> 019B	<b>Lote :</b> 0002	
<b>Complemento :</b> BI - Ap	<b>Inf. Comp. :</b>		
<b>Edifício / Cond. :</b>		<b>Bloco/Apto :</b>	
<b>Garagem :</b>	<b>Loja :</b>	<b>Sala :</b>	
<b>Pedologia :</b> 10 - Normal 1,00	<b>Topografia :</b> 13 - Plano 1,00	<b>Situação/Localização :</b> 16 - Uma Frente	
<b>Muro :</b> 15 - Sim	<b>Calçada :</b> 10 - Sim	<b>Zoneamento :</b> 11 - Laranja	
<b>Área do lote :</b> 209,00		<b>Área Tributada do Lote :</b> 209,00	
<b>Const. Pres. Perma. :</b> 2 - NÃO		<b>Área Preservação Per. :</b> 0,00	
<b>Metragem Testada: Testada Principal: 11m</b>	<b>Logradouro Principal: PROJETADA A</b>		
<b>Isenção de Imp. :</b> 14 - Não	<b>Isenção de Iluminação P. :</b> 2 - Não		
<b>Isenção de Taxas :</b> 2 - Não	<b>Patrimônio do Terreno :</b> 12 - Particular	<b>Ocupação :</b> 64 - Construído	
<b>Informações da Unidade:</b>		<b>Cadastro: 154051140</b>	<b>Inscrição: 0179.019B.0002.0140</b>
<b>Matrícula:</b> 19605	<b>Cartório:</b>	<b>Ocupação:</b> 85.814-371	
<b>Logradouro:</b> RUA PROJETADA A, 24	<b>Bairro:</b> INTERLAGOS	<b>Lote:</b> 0002	
<b>Loteamento:</b> 179 - VILA TARUMA	<b>Quadra:</b> 019B		
<b>Complemento:</b> BI - Ap	<b>Inf. Comp.:</b>	<b>Bloco/Apto:</b> /	
<b>Edifício/Cond.:</b>	<b>Loja:</b>	<b>Sala:</b>	
<b>Garagem:</b>	<b>Tipo :</b> 22 - Casa	<b>Utilização :</b> 25 - Residencial	
<b>Ocupação :</b> 64 - Construído	<b>Nº de Pavimento :</b> 1	<b>Área Total Construída :</b> 52,48	
<b>Área Construída da Unidade :</b> 52,48	<b>Paredes :</b> 16 - Alvenaria	<b>Cobertura :</b> 35 - Telha de Barro	
<b>Estrutura :</b> 46 - Concreto	<b>Piso :</b> 57 - Cerâmica	<b>Revestimento :</b> 21 - Reboco	
<b>Forro :</b> 29 - Madeira	<b>Instalação Elétrica :</b> 31 - Embutida	<b>Estado de Conservação :</b> 30 - Regular 0,70	
<b>Instalação Sanitária :</b> 45 - Mais de uma		<b>CCO Área Aprovada 1 :</b> 0 / 0	
<b>Protocolo Área Aprovada 1 :</b> 0 / 0	<b>Área Aprovada 1 :</b> 0,00	<b>CCO Área Aprovada 2 :</b> 0 / 0	
<b>Protocolo Área Aprovada 2 :</b> 0 / 0	<b>Área Aprovada 2 :</b> 0,00	<b>CCO Área Aprovada 3 :</b> 0 / 0	
<b>Protocolo Área Aprovada 3 :</b> 0 / 0	<b>Área Aprovada 3 :</b> 0,00	<b>Isenção de Lixo :</b> 11 - Não	
<b>Isenção de Imposto :</b> 14 - Não	<b>Isenção de Tx desastre :</b> 2 - Não		
<b>Patrimônio da Unidade :</b>	<b>Gerador de Lixo :</b> 36 - Art. 2º, I - RESIDENCIAL (BAIRRO) ATÉ 110KG		
<b>Zoneamento :</b> 11 - Laranja	<b>Padrão Cond. :</b> 0 - Não Informado		
<b>Informações Nome do Proprietário</b>			
<b>Proprietário :</b> 570532 - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR			



## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

**CERTIFICAMOS**, para os devidos fins que, verificando o Cadastro Imobiliário Tributário Municipal deste Município, constatamos que o imóvel com as características abaixo descritas, está cadastrado, tem seu valor venal para fins de pagamentos do IPTU ( Imposto Predial e Territorial Urbano) Lei 01/2001, conforme segue:

### DADOS DO PROPRIETÁRIO / IMÓVEL

Nome/Razão:	COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR		
Inscrição Imobiliária:	0179.019B.0002.0140	Cadastro: 154051140	Matrícula: 19605
Loteamento:	VILA TARUMA	Quadra: 019B	Lote: 0002
Endereço do Imóvel:	RUA PROJETADA A, Nº 24		
Complemento:	Bl - Ap		
Edifício:			Bloco/Apto:
Bairro:	INTERLAGOS		CEP: 85.814-371
Cidade:	CASCAVEL		Estado: PR
Área do Lote:	209,00 m <sup>2</sup>		Área Total Construída: 52,48 m <sup>2</sup>

<b>Valor Venal Exercício de 2026</b>	
<b>Valor Venal Predial:</b>	<b>R\$ 38.900,26</b>
<b>Valor Venal Territorial:</b>	<b>R\$ 13.065,47</b>
<b>VALOR VENAL TOTAL</b>	<b>R\$ 51.965,73</b>

CASCAVEL, 26 de março de 2026

Emitido por: - 26/03/2026