



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0017068-12.2018.8.16.0001

TERRENO - LOTE 15

Rua. Engenheiro Rebouças Guaratuba/PR

Lote 15, quadra 60 da Planta "Parque Balneário Jurimar"



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	5
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6	MÉTODO UTILIZADO	7
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
7	PESQUISA DE PREÇOS	8
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
7.2	Metodologia Aplicada.....	8
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras	9
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	9
7.4	Saneamento das Amostras	11
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	12
7.6	Valor Básico Unitário.....	12
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
8.1	Valores do Terreno	13
8.2	Valores da benfeitoria	13
8.3	Arredondamento de Valores	14
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	14
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
11	ANEXOS	15

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	6
Quadro 2 – Valor total avaliado para o terreno.....	13
Quadro 3 - Valor total avaliado para a benfeitoria.	13
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.....	14

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno com benfeitoria em madeira
- **Requerente:** Município de Guaratuba/PR
- **Requerido:** Dulce Cruz Cordeiro, CPF nº 885.748.149-20
- **Objeto de Avaliação:** Terreno - lote 15, Quadra 60 da Planta “Parque Balneário Jurimar” situado na R. Eng. Rebouças, nº 375 Guaratuba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Junho/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 município de Guaratuba, 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 ampararia 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 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel se caracteriza por ocupação urbana em processo de consolidação. O entorno imediato apresenta predominância de terrenos ainda não edificados e construções esparsas, em geral de padrão simples a médio, voltadas principalmente para uso residencial e de veraneio.

O comércio e os serviços disponíveis nas proximidades são restritos, com pequenos estabelecimentos voltados ao atendimento básico da população, sem concentração de atividades de maior porte, mas tendo acesso a via principal para acesso a outros estabelecimentos.

O padrão construtivo do entorno reflete essa característica, com edificações modestas e baixa densidade, reforçando o perfil de área em desenvolvimento.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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			
Cidade/UF	Guaratuba/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Cohapar	Loteamento	da Planta "Parque Balneário Jurimar "
Dados Registrais			
Matrícula	43.271	Área total (m²)	448,00m²
Fundos	32,00m	Testada (m)	14,00m
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Sem asfalto	Transporte Público	Não
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Não	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel "Lote 15", situado no lote 15, quadra 60 da Planta "Parque Balneário Jurimar", de propriedade de Dulce Cruz Cordeiro localiza-se na Rua Eng. Rebouças nº 375, município de Guaratuba, está registrado na matrícula nº 43.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba/PR, com área total de 448,00 m².

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 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.

7 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.

7.1 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 Guaratuba, durante o mês de Junho de 2026, onde foram coletadas 6 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.

7.2 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.

7.3 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, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse 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 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 elementos, conforme apresentado em anexo.

7.3.1 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) 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.

c) 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.

d) Distância da Praia

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 média das amostras analisadas ou à distância do imóvel avaliando.

Nesta avaliação, o fator distância foi aplicado separadamente em relação à distância da praia.

$$\left(\frac{\text{Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

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.

7.4 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 irrealistas, 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 6 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 0 amostra, portanto, efetivamente foram utilizadas 6 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 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 III”. 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.

7.6 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 m² apurados para os lotes urbanos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 311,96/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 412,85/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 370,46/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 370,46/m²**, correspondente ao mês de junho de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Valores do Terreno

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

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano

Quadro 2 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
370,46	448,00	165.968,10

8.2 Valores da benfeitoria

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

$$VB = \text{área} \times Pc \times Cc \times Foc \times \text{depreciação Ross Heidecke}$$

Onde:

- VB = Valor benfeitoria
- Área da benfeitoria
- Padrão construtivo
- Custo de construção
- Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

Quadro 3 - Valor total avaliado para a benfeitoria.

Área (m ²)	Valor Total (R\$)
100,00	50.187,05

8.3 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.

O valor total do imóvel dá-se pela soma da benfeitoria e terreno.

Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
216.155,15	215.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

Por se tratar de imóvel objeto de leilão judicial, a eventual extinção ou manutenção dos ônus dependerá exclusivamente das determinações do juízo responsável e das condições estabelecidas no edital de arrematação. Recomendando-se, portanto, a análise jurídica específica por parte de eventuais interessados, que deverão considerar os riscos inerentes à aquisição de imóveis com restrições registrárias.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$215.000,00 (Duzentos e quinze 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.

Guaratuba, 09 de Junho de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 ANEXOS

ANEXO I - Fotos do imóvel

ANEXO II - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO III – Croqui de localização



Fonte: google Earth (2011) imagem mais recente.



Fonte: google Earth (2011) imagem mais recente.

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO**REFERÊNCIA**

AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Sawasaki Imoveis	PROFISSÃO Imobiliaria	CRECI 04678-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Engenheiro Rebouças, 399		MUNICÍPIO Guaratuba	BAIRRO Centro	UF PR
Área do imóvel (m²) 455,00	Fundos 30,00	Valor total (R\$) R\$ 155.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 340,66	Condição de pagamento À vista
Acesso sem asfalto	Testada 14	Distan. à praia 1,56	Qualificação urbana Baixa em consolidação	Esgoto sim ☐ não ☒

FOTO DO IMÓVEL**LINK DO ANÚNCIO**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-guaratuba-455m2-venda-RS155000-id-2603846880/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
-------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 02	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Muraski Moveis	PROFISSÃO Imobiliaria	CRECI 03975-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua João Carlos Marquês, 7		MUNICÍPIO Guaratuba	BAIRRO Cohapar	UF PR
Área do imóvel (m²) 360	Fundos 30	Valor total (R\$) 165000	Valor unitário (R\$/m²) 458,33	Condição de pagamento À vista
Acesso sem asfalto	Testada 12	Distan. à praia 2,45	Qualificação urbana Baixa	Esgoto sim ☐ não ☒

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cohapar-bairros-guaratuba-360m2-venda-RS165000-id-2696600785/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 09/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 03	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

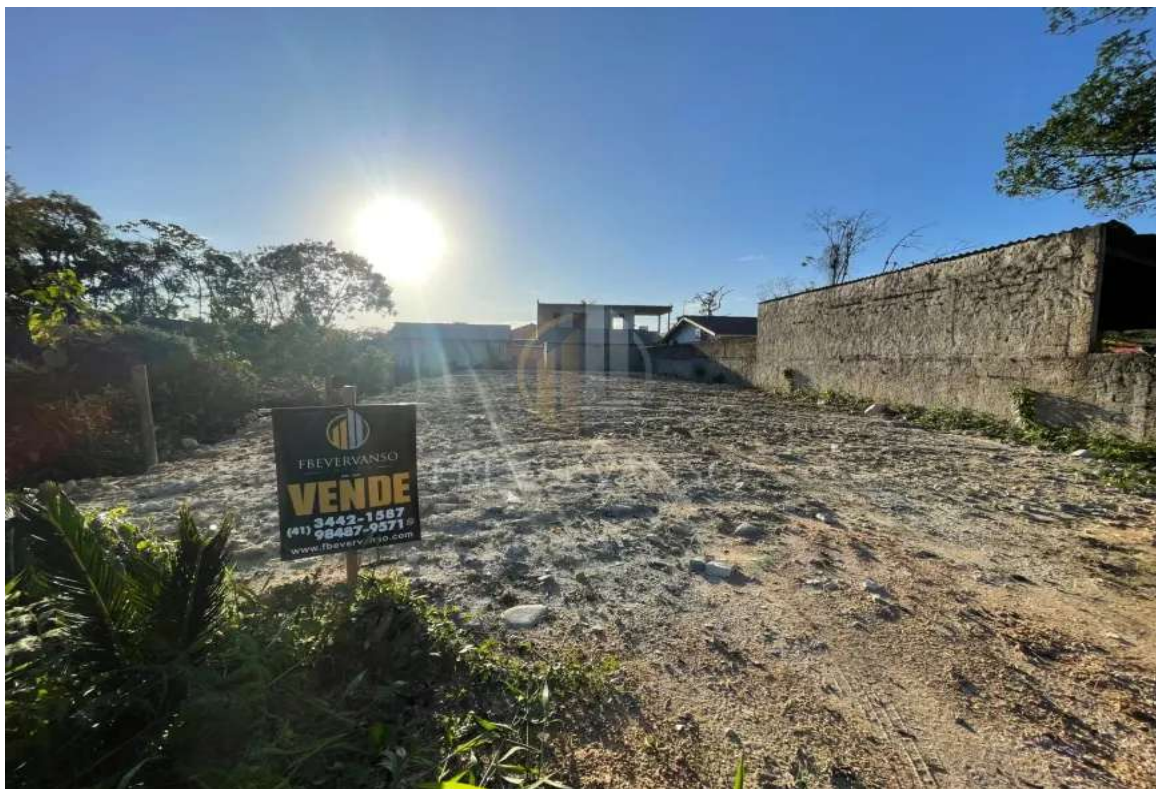
FONTE

NOME DO INFORMANTE Fbevervanso Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 6474-J-PR
--	---------------------------------	---------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Honduras			MUNICÍPIO Guaratuba	BAIRRO Nereidas	UF PR
Área do imóvel (m²) 360	Fundos 30	Valor total (R\$) R\$ 150.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 416,67	Condição de pagamento À vista	
Acesso sem asfalto	Testada 12	Distan. à praia 1,6	Qualificação urbana Baixa	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-nereidas-bairros-guaratuba-360m2-venda-RS150000-id-2868086665/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 09/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 04	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Muraski Moveis	PROFISSÃO Imobiliaria	CRECI 03975-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Francisco Arcega			MUNICÍPIO Guaratuba	BAIRRO Piçarras	UF PR
Área do imóvel (m²) 488	Fundos 32,5	Valor total (R\$) R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 0	Condição de pagamento À vista	
Acesso sem asfalto	Testada 15	Distan. à praia 1,76	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-picarras-bairros-guaratuba-488m2-venda-RS180000-id-2876648577/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 09/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 05	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Gilmar Fulman	PROFISSÃO Corretor	CRECI 40884-F-SC
--	------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Afonso Pena, 1539		MUNICÍPIO Guaratuba	BAIRRO	UF PR
Área do imóvel (m²) 434	Fundos 31	Valor total (R\$) R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 414,75	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto s/ calçada	Testada 14	Distan. à praia 1,65	Qualificação urbana média	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaratuba-434m2-venda-RS180000-id-2870346462/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 09/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 06	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Fbevervanso Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 6474-J-PR
--	---------------------------------	---------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Venezuela			Guaratuba	Nereidas	PR
Área do imóvel (m²)	Fundos	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Condição de pagamento	
360	30	110000	0	À vista	
Acesso	Testada	Distan. à praia	Qualificação urbana	Esgoto	
Asfeto s/ calçada	12	0,85	Médio	sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-nereidas-bairros-guaratuba-360m2-venda-RS110000-id-2868009314/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 09/06/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área Terreno	Preço oferta-R\$	Preço Venda-R\$ (of*0,9)	Testada	Profundidade	Loc praia (Km)
1	455,00	155.000,00	139.500,00	14,00	30,00	1,56
2	360,00	165.000,00	148.500,00	12,00	30,00	2,45
3	360,00	150.000,00	135.000,00	12,00	30,00	1,60
4	488,00	180.000,00	162.000,00	15,00	32,50	1,76
5	434,00	180.000,00	162.000,00	14,00	31,00	1,65
6	360,00	110.000,00	99.000,00	12,00	30,00	0,85

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. Testada	F. Prof.	f. loc	V.U.Terreno (R\$/M2)	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	0,935	0,913	1,07	340,66	311,963	0,92
2	0,964	0,913	1,01	458,33	406,287	0,89
3	0,964	0,913	1,06	416,67	392,359	0,94
4	0,922	1,000	1,05	368,85	359,298	0,97
5	0,935	1,00	1,06	414,75	412,851	1,00
6	0,964	1,00	1,15	305,56	341,116	1,12
				média	370,646	0,972
				desv. Padrão	39,92	
				cv (%)	10,77%	

LOTE DE REFERÊNCIA - FONTE IBAPÉ

Frente de referência =	10		f =	0,2000
Projeção mín. =	25	Projeção máxima =	40	p = 0,5

MEMORIAL DE CÁLCULO

CÁLCULO DO LOTE

Valor do m² do terreno		Características do Avaliando	
Valor terreno =	$\frac{Vu}{1+(F1-1)+(F2-1)} \times \text{área}$	área do terreno	448,00
		Testada	14,00
		Profundiade	32,00
		Lozaliz. (Km)	2,64
		Fator testada	0,93
		fator profundid.	0,88
		R	0,20
165.968,10			

Valor da Construção do avaliando

Valor Const. =	Área x Pc x Cc x Foc x depreciação (Ross heideck)				
Valor Const. =	50.187,05				
área construída					
Pc - Padrão de Construção					
Cc - Custo de Construção CUB					
Foc - Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.					
CC =	1.776,73	FOC =	0,47	k =	0,333
benfeitoria de madeira		PC=	0,92	PADRÃO	
				Área da benfeitoria (m²)=	F
					100,00

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = Valor do terreno + Valor da construção =	
Valor total do imóvel =	216.155,15

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	151.308,60
Limite Superior (30%)	281.001,69
Elem. Crítico Inferior	311,96
Elem. Crítico Superior	412,85

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	213.993,60
-1,00%	218.316,70

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet

Para x elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de __xx__

$$D6/6 = (X \text{ méd} - \text{Elemento Crítico Inferior}) / \text{desvio padrão}$$

$$D6/6 = 1,47 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$$

$$Dx/x = (\text{Elemento Crítico Superior} - X \text{ méd}) / \text{desvio padrão}$$

$$Dx/x = 1,06 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$$

$$X_{\text{máx,min}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}], \text{ temos que: } T - 1,73$$

X min =	339,762
X máx =	401,530

Cálculo do Valor da Amplitude

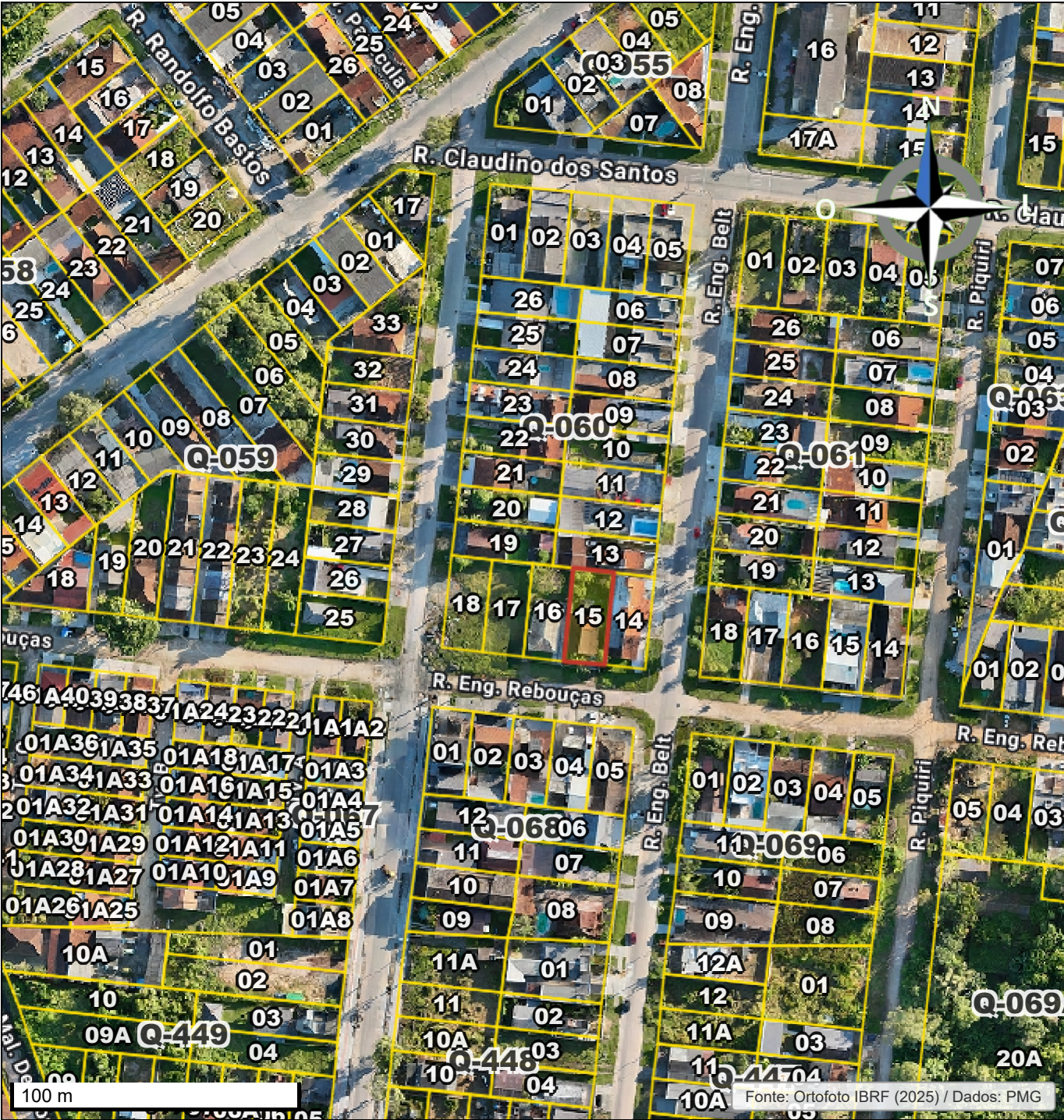
Amplitude (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{min}}) \times 100}{X_{\text{médio}}}$
	16,67%

Grau de Precisão

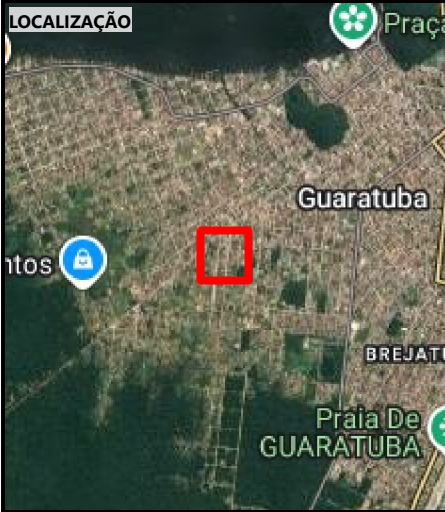
Amplitude < 40% e > 30%	Grau III de precisão
-------------------------	-----------------------------

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

ITEM 01	ITEM 02	ITEM 03	ITEM 04	TOTAL
2	2	3	3	10
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III				



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA: 32 - PARQUE BALNEÁRIO JURIMAR	QUADRA: 060	LOTE: 15
EMISSÃO: 09/06/2026 às 10:11:48	ZONEAMENTO: ZONA RESIDENCIAL 2	
MACROZONA: Macrozona de Sede Urbana	SETOR ESPECIAL: NÃO SE APLICA	
OBSERVAÇÕES / RESTRIÇÕES: SEM OBSERVAÇÃO		
 PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO Av. 29 de Abril, 425 - Centro AUTENTICIDADE DIGITAL Chave: PMG-20266-5XFES Este documento foi gerado eletronicamente. Aponte a câmera para conferir os dados. 		