



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0008161-79.1998.8.16.0185
CAMPO LARGO/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

Sumário

1. INFORMAÇÕES INICIAIS	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3. LIMITAÇÕES PREMISSAS E CONDICIONANTES	4
4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
4.1. Localização e contexto regional	4
4.2. Sistema viário e acessibilidade	5
4.3. Uso do solo no entorno imediato	5
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6. MÉTODO UTILIZADO	7
7. PESQUISA DE PREÇOS	8
7.1. Coleta de dados amostrais	8
7.2. Metodologia aplicada	9
7.3. Análise Estatística – Homogeneização das amostras	9
7.4. Fatores de homogeneização considerados	10
7.5. Grau de Precisão e fundamentação	11
7.6. Valor básico unitário	12
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
8.1. Valores do terreno	13
8.2. Arredondamento de valores	13
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
10. ANEXOS	14

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Rural;
- **Solicitante:** Município de Campo Largo/PR;
- **Executado(s):** SOTIL LTDA;
- **Objeto de Avaliação:** Lote de terras “B”, da planta de subdivisão arquivada sob o nº4.244, situada com testada para a R. Vicente Nalepa S/N, em Campo Largo/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Julho/2026

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o **valor de mercado** do imóvel urbano situado no bairro Colônia Dom Pedro, município de Campo Largo, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, na documentação apresentada e demais elementos técnicos disponíveis.

A avaliação destina-se a subsidiar processo de **alienação judicial em hasta pública (leilão)**, decorrente de penhora incidente sobre o imóvel. Nesse contexto, cabe esclarecer a distinção conceitual entre valor de mercado e liquidação forçada, sem que isso implique a apuração deste último pelo presente laudo.

A NBR 14.653-1:2019 define liquidação forçada como a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado", hipótese em que o valor do bem tende a ser inferior ao valor de mercado, em razão da restrição ao tempo de exposição à venda — uma das condições basilares de formação do valor de mercado.

Todavia, a definição e eventual aplicação de percentual de deságio para fins de liquidação forçada constituem matéria afeta ao **edital de leilão e à decisão do Juízo**, observado o limite do "preço vil" previsto no art. 891 do CPC, não competindo a este

laudo pericial a sua fixação. O presente trabalho técnico limita-se, portanto, à apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, na forma dos itens subsequentes.

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. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

4.1. Localização e contexto regional

O imóvel objeto deste laudo está situado no bairro/localidade de **Colônia Dom Pedro**, zona rural do município de Campo Largo/PR, distrito de Ferraria, com testada voltada para a **Rua Vicente Nalapa**. A região corresponde a uma das antigas colônias de imigração (fundada no século XIX), de vocação predominantemente agrícola, situada a aproximadamente **15 km da entrada do bairro CIC (Cidade Industrial de Curitiba)**, principal via de acesso à Região Metropolitana de Curitiba (RMC).

Essa proximidade relativa à capital paranaense confere ao imóvel uma localização estrategicamente intermediária entre o ambiente rural tradicional e a franja de expansão urbano-industrial da RMC, fator que tende a ser considerado na análise de vocação econômica e potencial de valorização do bem, especialmente em eventuais cenários de conversão de uso (rural para urbano/industrial) no médio-longo prazo.

4.2. Sistema viário e acessibilidade

O acesso ao imóvel se dá por via de circulação rural sem pavimentação (leito natural/estrada de terra), conforme registro fotográfico do entorno imediato. A via apresenta:

- Largura compatível com tráfego de veículos leves e máquinas agrícolas, em pista simples;
- Ausência de pavimentação asfáltica ou calçamento, com superfície de solo exposto/cascalho;
- Sinalização de identificação de logradouro (placa de nome da rua) instalada em poste de rede elétrica;
- Topografia levemente ondulada, característica de relevo suave-ondulado típico dos Campos Gerais/região metropolitana de Curitiba.

A ausência de pavimentação é um fator relevante para fins de avaliação, pois impacta diretamente a acessibilidade em períodos de chuva, o desgaste de veículos e, por consequência, a atratividade comparativa frente a imóveis rurais com acesso pavimentado — aspecto que deve ser homogeneizado na metodologia comparativa de mercado (ABNT NBR 14653-3).

4.3. Uso do solo no entorno imediato

O entorno imediato é caracterizado por exploração agrícola ativa, observando-se:

- Cultivo de cereal de inverno (compatível com trigo ou aveia) em fase de maturação/colheita, do lado esquerdo da via;
- Cultivo de espécie de verão (compatível com soja ou pastagem em desenvolvimento vegetativo), do lado direito da via;

- Ausência de edificações residenciais ou comerciais próximas no trecho fotografado, reforçando o caráter eminentemente rural e de baixa densidade de ocupação da região.

Esse padrão de uso do solo é consistente com a vocação histórica da Colônia Dom Pedro, tradicionalmente vinculada à agricultura familiar e de pequena/média escala, atividade que compõe, em conjunto com a localização e a infraestrutura disponível, os elementos de análise para a definição do uso mais provável e da metodologia de avaliação mais adequada ao imóvel (comparativa direta de dados de mercado para imóveis rurais, nos termos da NBR 14653-3).



5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Código Nacional de Serventia (CNS) da unidade responsável pelo registro do imóvel objeto deste laudo foi identificado a partir do Código Nacional da Matrícula (CNM), constante no cabeçalho da certidão de matrícula fornecida (Matrícula nº 10.549, Livro nº 2 – Registro Geral, Comarca de Campo Largo/PR), emitida via plataforma ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, em 29/07/2026.

O CNM identificado no documento é **080879.2.0010549-63**, cuja estrutura, conforme padronização nacional do ONR, decompõe-se da seguinte forma: os 6

primeiros dígitos (**080879**) correspondem ao CNS da serventia (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo/PR); o dígito seguinte (**2**) refere-se ao número do Livro de Registro Geral; a sequência **0010549** corresponde ao número da matrícula; e os 2 dígitos finais (**63**) constituem o dígito verificador do código.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Imóvel Rural
Quanto ao uso	Sem uso
Quanto ao tipo do imóvel	Lote de terras rural
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	10.549
Forma	Irregular
Área total	2,4 hectares
Topografia	Plana
Pavimentação	Estrada de terra
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Não
Rede de água tratada	Não
Rede de esgoto	Não
Coleta de lixo	Não
Transporte público	Não
CAR	PR-4104204- 7797529DD28840ECA3811B82CB9EDEBA

6. MÉTODO UTILIZADO

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 rurais, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

- Período de abrangência da pesquisa: Julho de 2026;
- Tipo de informação: dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 6;

7.1. Coleta de 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 Campo Largo, durante o mês de julho 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, foi preferido a 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”. Este processo está demonstrado nos anexos.

7.4. Fatores de homogeneização considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona rural 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 rurais.

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.

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

c) Acesso

O fator de acesso tem por finalidade homogeneizar os elementos amostrais em função das condições de acesso ao imóvel, considerando que a qualidade da via influencia diretamente sua atratividade, liquidez e valor de mercado.

Foram consideradas as características das vias de acesso, classificadas conforme o tipo de pavimentação e as condições de trafegabilidade. Imóveis servidos por vias pavimentadas apresentam, em regra, maior valorização em relação àqueles acessados por vias não pavimentadas ou com restrições de circulação. Assim, foram aplicados fatores de homogeneização compatíveis com as condições de acesso observadas em cada elemento da pesquisa e no imóvel avaliando, buscando tornar as amostras equivalentes às características do bem em avaliação.

7.5. Grau de Precisão e fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão II”, 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.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
01	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3

02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	5	3	2
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,85 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
TOTAL					10

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 Ha apurados para o lote de terras, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$117.538,39/Ha, sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$295.369,39/Ha. Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$202.020,79/Ha por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$202.020,79/Ha**, correspondente ao mês de julho de 2026.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Valores do terreno

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

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do Ha}$$

Onde:

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

Valor Unitário (R\$/ha)	Área (ha)	Valor Total (R\$)
R\$202.020,79	2,4	R\$492.049,89

8.2. 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.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$492.049,89	R\$492.000,00

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$492.000,00 (Quatrocentos e noventa e dois 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.

Campo Largo, 30 de Julho de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10. ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO					
REFERÊNCIA					
AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐			VISTORIADA sim ☐ não ☒	
FONTE					
NOME DO INFORMANTE Nilton Antonio Santana			PROFISSÃO Corretor	CRECI 06122-J-PR	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO			MUNICÍPIO Campo Largo	BAIRRO Itambezinho	UF PR
Área do imóvel (ha) 2,00	Topografia Plana	Valor total (R\$) R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/ha) R\$ 202.500,00	Condição de pagamento À vista	
Acesso Terra	Distância até Curitiba (km) 15,00		Qualificação urbana Rural	Esgoto sim ☐ não ☒	
FOTO DO IMÓVEL					
					
LINK DO ANÚNCIO					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-itambezinho-bairros-campo-largo-20000m2-venda-RS450000-id-2753373890/?source=ranking%2Crp					
EQUIPE DE PESQUISA					
Data da pesquisa 30/07/2026	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 Casajá Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO Campo Largo	BAIRRO Felpudo	UF PR
Área do imóvel (ha) 2,4	Topografia Plana	Valor total (R\$) R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/ha) R\$ 225.000,00	Condição de pagamento À vista	
Acesso terra	Distância até Curitiba (km) 12,00		Qualificação urbana Rural	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-felpudo-bairros-campo-largo-24200m2-venda-RS600000-id-2879696782/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 30/07/2026	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 Mota Empreendimentos Imobiliarios	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 01966-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Área Rural, 5			MUNICÍPIO Campo Largo	BAIRRO Itaqui de Cima	UF PR
Área do imóvel (ha) 2,02	Topografia plana	Valor total (R\$) R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/ha) R\$ 267.326,73	Condição de pagamento À vista	
Acesso terra	Distância até Curitiba (km) 13,00		Qualificação urbana Rural	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-itaqui-de-cima-bairros-campo-largo-20234m2-venda-RS600000-id-2884776181/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 30/07/2026	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 Mota Empreendimentos Imobiliarios	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 01966-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Próximo a fazenda purunã			Campo Largo		PR
Área do imóvel (ha)	Topografia	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)	Condição de pagamento	
2,01	Plana	R\$ 250.000,00	R\$ 111.940,30	À vista	
Acesso	Distância até Curitiba (km)		Qualificação urbana	Esgoto	
sem acesso	20,00		Rural	sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-area-rural-de-campo-largo-bairros-campo-largo-20108m2-venda-RS250000-id-2882619501/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 30/07/2026	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 Mota Empreendimentos Imobiliarios	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 01966-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Área Rural, 7			MUNICÍPIO Campo Largo	BAIRRO	UF PR
Área do imóvel (ha) 2,29	Topografia Plana	Valor total (R\$) R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/ha) R\$ 137.494,54	Condição de pagamento À vista	
Acesso sem acesso	Distância até Curitiba (km) 16,00		Qualificação urbana Rural	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-area-rural-de-campo-largo-bairros-campo-largo-com-garagem-22916m2-venda-RS350000-id-2876513106/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 30/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE Mota Empreendimentos Imobiliarios	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 01966-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Área Rural, 1			MUNICÍPIO Campo Largo	BAIRRO Itaqui de cima	UF PR
Área do imóvel (ha) 2,01	Topografia plana	Valor total (R\$) R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/ha) R\$ 268.656,72	Condição de pagamento À vista	
Acesso terra	Distância até Curitiba (km) 20,00		Qualificação urbana Rural	Esgoto sim ☐ não ☒	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-itaqui-de-cima-bairros-campo-largo-20155m2-venda-RS600000-id-2884774490/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 30/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área Terreno (m²)	Preço oferta-R\$	Preço Venda-R\$ (of*0,9)	acesso	Topografia	Loc
1	2,00	450.000,00	405.000,00	0,90	1,00	15,00
2	2,40	600.000,00	540.000,00	0,90	1,00	12,00
3	2,02	600.000,00	540.000,00	0,90	1,00	13,00
4	2,01	250.000,00	225.000,00	0,60	1,00	20,00
5	2,29	350.000,00	315.000,00	0,60	1,00	16,00
6	2,01	600.000,00	540.000,00	0,90	1,00	20,00

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. área	F. acesso	f. loc	F. Topografia	V.U.Terreno (R\$/M2)	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	0,977	1,00	0,92	1,00	R\$ 202.500,00	R\$ 182.634,60	0,90
2	1,000	1,00	0,95	1,00	R\$ 225.000,00	R\$ 213.880,46	0,95
3	0,979	1,00	1,06	1,00	R\$ 267.326,73	R\$ 278.354,47	1,04
4	0,978	0,95	1,12	1,00	R\$ 111.940,30	R\$ 117.538,47	1,05
5	0,994	0,95	1,09	1,00	R\$ 137.494,54	R\$ 142.347,33	1,04
6	0,978	1,00	1,12	1,00	R\$ 268.656,72	R\$ 295.369,39	1,10
média						R\$ 205.020,79	1,01
desv. Padrão						R\$ 71.695,82	
cv (%)						34,97%	

CALCULO DO LOTE

Valor do m² do terreno			Características do Avaliando	
Valor terreno =	$\frac{Vu}{1+(F1-1)+(F2-1)}$		área do terreno	2,40
R\$ 205.020,79			localizacao	8,00
			acesso	0,90
			topografia	1,00

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor do m² do terreno * área do terreno	
Valor total do imóvel =	R\$ 492.049,89

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	R\$ 344.434,92
Limite Superior (30%)	R\$ 639.664,86
Elem. Crítico Inferior	R\$ 117.538,47
Elem. Crítico Superior	R\$ 295.369,39

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	R\$ 487.129,39
-1,00%	R\$ 496.970,39

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 1,73

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

$$D10/10 = 1,22 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$$

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

$$Dx/x = - 1,26 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$$

$$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}], \text{ temos que: } T - 1,83$$

X min =	263.166,588
X máx =	327.293,279

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}) \times 100}{X_{\text{médio}}}$
	31,28%

Grau de Precisão

30% < Amplitude < 40%	Grau II de precisão
-----------------------	----------------------------

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

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