

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Apartamentos no Condomínio Don El Chall

Três Lagoas/MS

Processo	Juízo	Data-base
0011791-34.2026.8.16.0001	5ª Vara Cível de Curitiba/PR	10/09/2026

Avaliação dos imóveis sem mobília

Visita técnica presencial: 21 e 22 de agosto de 2026

1 IDENTIFICAÇÃO E OBJETO.

O presente laudo determina o valor de mercado para venda de 31 unidades autônomas residenciais situadas no Condomínio Don El Chall, em Três Lagoas/MS, individualizadas pelas matrículas examinadas e relacionadas na Seção 9.

Finalidade: subsidiar o MM. Juízo no processo nº 0011791-34.2026.8.16.0001. A avaliação considera cada apartamento livre de mobília e de bens móveis. Armários fixos e componentes incorporados à edificação somente são considerados na medida em que integrem normalmente o padrão construtivo, sem atribuição autônoma.

2 PRESSUPOSTOS, DOCUMENTAÇÃO E RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

Foram examinadas as matrículas disponíveis no processo, o termo de penhora e a decisão judicial retro.

As áreas privativas e a identificação das unidades foram extraídas das respectivas matrículas.

A situação dominial, os ônus, débitos, conformidade urbanística e vícios ocultos não são certificados por este trabalho.

O laudo observa os requisitos de apresentação da ABNT NBR 14653-1:2019 e da ABNT NBR 14653-2:2011, além dos elementos mínimos dos artigos 473 e 872, do Código de Processo Civil.

3 VISITA TÉCNICA PRESENCIAL.

Foi realizada visita técnica presencial ao Condomínio Don El Chall nos dias 21 e 22/08/2026. A inspeção abrangeu a implantação, os acessos, as áreas comuns e os elementos externos observáveis das unidades e blocos, conforme os registros fotográficos disponíveis. Não foi permitido acesso ao interior das 31 unidades. Na ausência de inspeção interna individual integral, adotou-se condição física compatível com o padrão aparente do empreendimento e com as informações documentais, ressalvadas anomalias internas não observáveis.

4 DATA-BASE E DEFINIÇÃO DE VALOR.

A data-base da avaliação é 10/09/2026. Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado, na data de referência, entre partes conhecedoras e independentes, após exposição adequada ao mercado. Os resultados não correspondem a liquidação forçada e não incluem tributos, comissões ou despesas de alienação.

5 METODOLOGIA.

Aplicou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores. A pesquisa foi refeita com anúncios acessíveis em 10/09/2026, priorizando ofertas no próprio condomínio e, complementarmente, apartamentos residenciais semelhantes situados no município de Três Lagoas.

Cada amostra contém identificação, área, preço e URL para conferência.

O preço ofertado foi convertido em valor unitário e recebeu fator oferta de 0,90, hipótese explícita de negociação. O fator área foi calculado por $Fa = (A_{amostra}/A_{avaliando})^n$, com $n = 0,25$ quando a diferença relativa de área é de até 30% e $n = 0,125$ nos demais casos. O valor unitário homogeneizado é $Vu = (Preço/Área) \times 0,90 \times Fa$. A mediana foi adotada por ser menos sensível a extremos.

Os anúncios não informam uniformemente conservação, idade, posição ou ocupação. Essas limitações reduzem a fundamentação possível. O resultado é classificado como Grau II. A oferta mobiliada localizada no condomínio foi mantida somente como evidência auxiliar e excluída dos cálculos deste laudo.

6 PESQUISA DE MERCADO VÁLIDA.

ID	Local/condomínio	Área m ²	Oferta	Q	V	Fonte
A1	Don El Chall	78,00	R\$ 300.000	1	1	Link A1¹
A2	Villas de Córdoba	54,45	R\$ 265.000	2	2	Link A2²
A3	Zuleica Phool	54,00	R\$ 265.000	2	1	Link A3³
A4	Jardim Dourados	74,50	R\$ 250.000	2	1	Link A4⁴
A5	Solar dos Lagos	65,11	R\$ 250.000	2	2	Link A5⁵
A6	Jd. Paranapunga	48,30	R\$ 230.000	2	1	Link A6⁶
A7	SETSUL	59,74	R\$ 200.000	2	1	Link A7⁷
A8	Torres d'Italia	46,00	R\$ 195.000	2	1	Link A8⁸
A9	Condomínio Ibiza	51,10	R\$ 190.000	2	2	Link A9⁹
A10	Jardim Alvorada	62,00	R\$ 160.000	2	1	Link A10¹⁰

¹ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0210-PRQP>

² <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-54-m-condominio-villas-de-cordoba-tres-lagoas-a-venda-por-r-265-000/AP0200-PRQP>

³ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0223-PRQP>

⁴ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0058-PRQP>

⁵ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-65-m/AP0196-PRQP>

⁶ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0220-PRQP>

⁷ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0228-PRQP>

⁸ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0229-PRQP>

⁹ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0082-PRQP>

¹⁰ <https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0004-PRQP>

Auditoria em 10/09/2026: os dez anúncios da tabela estavam acessíveis e apresentavam código, área e preço compatíveis com a pesquisa. Foram excluídos da homogeneização o AP0215, que declara apartamento todo mobiliado, e o AP0031, que oferece mobílias sem segregação inequívoca de preço. A exclusão evita transferir aos avaliandos o valor de bens móveis. As URLs integrais correspondentes aos links da tabela constam em notas de rodapé e o Anexo I preserva a evidência de auditoria.

7 MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALORES ADOTADOS.

Tipo	Área m²	Qtd.	Mediana Vu	Valor calculado	Valor adotado	Subtotal
T1	45,73	18	R\$ 3.656,10	R\$ 167.193,32	R\$ 165.000	R\$ 2.970.000
T2	59,91	6	R\$ 3.549,86	R\$ 212.671,95	R\$ 215.000	R\$ 1.290.000
T3	62,81	4	R\$ 3.508,15	R\$ 220.347,09	R\$ 220.000	R\$ 880.000
T4	78,70	3	R\$ 3.374,78	R\$ 265.595,04	R\$ 265.000	R\$ 795.000

O arredondamento dos valores adotados é inferior a 1% do valor calculado de cada tipologia.

A soma dos 31 valores individualizados é R\$ 5.935.000,00 (cinco milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais).

8 CONCLUSÃO.

Na data-base de 10/09/2026, considerando os apartamentos sem mobília, o valor de mercado total das 31 unidades avaliadas é estimado em R\$ 5.935.000,00. O total resulta da soma dos valores individuais indicados na Seção 9.

A conclusão pressupõe comercialização normal, inexistência de vícios ocultos relevantes e correspondência entre a configuração física e as matrículas.

9 QUADRO INDIVIDUAL DAS UNIDADES.

Matrícula	Área m ²	Unid.	Bloco	Tipo	Valor R\$
70.358	45,73	105	A	T1	165.000
70.359	45,73	106	A	T1	165.000
70.363	62,81	202	A	T3	220.000
70.389	45,73	105	B	T1	165.000
70.403	59,91	303	B	T2	215.000
70.405	45,73	305	B	T1	165.000
70.414	45,73	406	B	T1	165.000
70.418	62,81	102	C	T3	220.000
70.430	78,70	207	C	T4	265.000
70.441	62,81	402	C	T3	220.000
70.444	45,73	405	C	T1	165.000
70.447	78,70	408	C	T4	265.000
70.452	45,73	106	D	T1	165.000
70.458	59,91	204	D	T2	215.000
70.466	59,91	304	D	T2	215.000
70.468	45,73	306	D	T1	165.000
70.474	59,91	404	D	T2	215.000
70.476	78,70	406	D	T4	265.000
70.483	45,73	106	E	T1	165.000
70.490	45,73	205	E	T1	165.000
70.498	45,73	305	E	T1	165.000
70.499	45,73	306	E	T1	165.000
70.504	59,91	403	E	T2	215.000
70.506	45,73	405	E	T1	165.000
70.507	45,73	406	E	T1	165.000
70.518	62,81	202	F	T3	220.000
70.522	45,73	206	F	T1	165.000
70.528	59,91	304	F	T2	215.000
70.530	45,73	306	F	T1	165.000
70.537	45,73	405	F	T1	165.000
70.538	45,73	406	F	T1	165.000

Controle: 18 unidades T1, 6 unidades T2, 4 unidades T3 e 3 unidades T4; total de 31 unidades e R\$ 5.935.000,00.

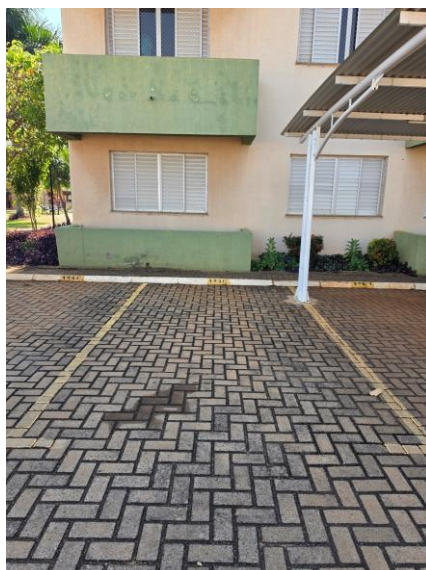
10 REGISTROS FOTOGRÁFICOS DA VISITA.



Fotografia 1 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 2 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 3 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 4 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 5 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 6 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 7 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 8 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.



Fotografia 9 — registro disponibilizado da visita técnica presencial.

11 REFERÊNCIAS E ENCERRAMENTO.

Referência	Aplicação
ABNT NBR 14653-1:2019	Procedimentos gerais.
ABNT NBR 14653-2:2011	Imóveis urbanos.
Código de Processo Civil	Lei nº 13.105/2015, arts. 473 e 872: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105compilada.htm
IBAPE/SP	Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos — 2011: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1545075782-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf
Material do processo	Matrículas, termo de penhora e decisão, disponíveis no processo.
Planilha revisada	Calculos_avaliacao_revisados_0011791-34.2026.8.16.0001.xlsx.

Três Lagoas/MS, datado e assinado eletronicamente.

Guilherme Eduardo Stutz Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador

ANEXO I — PESQUISA DE MERCADO AUDITADA

Auditoria individual realizada em 10/09/2026. Todos os dez elementos utilizados estavam acessíveis e exibiam o respectivo código, área e preço. Os links abaixo são clicáveis.

A1 — AP0210-PRQP — Don El Chall

Área: 78,00 m² | Oferta: R\$ 300.000,00 | Quartos: 1 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0210-PRQP>

A2 — AP0200-PRQP — Villas de Córdoba

Área: 54,45 m² | Oferta: R\$ 265.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 2

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-54-m-condominio-villas-de-cordoba-tres-lagoas-a-venda-por-r-265-000/AP0200-PRQP>

A3 — AP0223-PRQP — Residencial Zuleica Phool

Área: 54,00 m² | Oferta: R\$ 265.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0223-PRQP>

A4 — AP0058-PRQP — Jardim Dourados

Área: 74,50 m² | Oferta: R\$ 250.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0058-PRQP>

A5 — AP0196-PRQP — Solar dos Lagos

Área: 65,11 m² | Oferta: R\$ 250.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 2

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-65-m/AP0196-PRQP>

A6 — AP0220-PRQP — Jardim Paranapunga

Área: 48,30 m² | Oferta: R\$ 230.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0220-PRQP>

A7 — AP0228-PRQP — SETSUL

Área: 59,74 m² | Oferta: R\$ 200.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0228-PRQP>

A8 — AP0229-PRQP — Torres d'Italia

Área: 46,00 m² | Oferta: R\$ 195.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0229-PRQP>

A9 — AP0082-PRQP — Condomínio Ibiza

Área: 51,10 m² | Oferta: R\$ 190.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 2

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0082-PRQP>

A10 — AP0004-PRQP — Jardim Alvorada

Área: 62,00 m² | Oferta: R\$ 160.000,00 | Quartos: 2 | Vagas: 1

[Abrir anúncio auditado](#)

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/x/AP0004-PRQP>

ELEMENTOS EXCLUÍDOS

AP0215-PRQP: anúncio acessível, 70 m² e R\$ 350.000, mas a descrição declara “todo mobiliado”; excluído para não contaminar a premissa sem mobília.

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-70-m/AP0215-PRQP>

AP0031-PRQP: anúncio acessível, 55 m² e R\$ 180.000, com oferta de mobílias sem segregação inequívoca do preço; excluído por prudência.

<https://www.provenzanoimoveis.com.br/imovel/apartamento-tres-lagoas-2-quartos-55-m/AP0031-PRQP>

ANEXO II — MEMÓRIA DE CÁLCULO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. $Vu_{homogeneizado} = (Oferta/\acute{Area}) \times 0,90 \times (A_{amostra}/A_{avaliando})^n$, com $n=0,25$ para diferença relativa de área até 30% e $n=0,125$ nos demais casos. Medida central: mediana.

T1 — área avalianda 45.73 m²

Amostra	Área	Oferta	Vu bruto	Fa	Vu hom.
A1	78.00	R\$ 300,000	R\$ 3,846.15	1.0690	R\$ 3,700.46
A2	54.45	R\$ 265,000	R\$ 4,866.85	1.0446	R\$ 4,575.51
A3	54.00	R\$ 265,000	R\$ 4,907.41	1.0424	R\$ 4,604.08
A4	74.50	R\$ 250,000	R\$ 3,355.70	1.0629	R\$ 3,210.12
A5	65.11	R\$ 250,000	R\$ 3,839.66	1.0452	R\$ 3,611.73
A6	48.30	R\$ 230,000	R\$ 4,761.90	1.0138	R\$ 4,344.70
A7	59.74	R\$ 200,000	R\$ 3,347.84	1.0340	R\$ 3,115.41
A8	46.00	R\$ 195,000	R\$ 4,239.13	1.0015	R\$ 3,820.84
A9	51.10	R\$ 190,000	R\$ 3,718.20	1.0281	R\$ 3,440.57
A10	62.00	R\$ 160,000	R\$ 2,580.65	1.0388	R\$ 2,412.65

Mediana: R\$ 3.656,10/m² | Valor calculado: R\$ 167.193,32 | Valor adotado: R\$ 165.000,00 | Quantidade: 18 | Subtotal: R\$ 2.970.000,00

T2 — área avalianda 59.91 m²

Amostra	Área	Oferta	Vu bruto	Fa	Vu hom.
A1	78.00	R\$ 300,000	R\$ 3,846.15	1.0335	R\$ 3,577.61
A2	54.45	R\$ 265,000	R\$ 4,866.85	0.9764	R\$ 4,276.76
A3	54.00	R\$ 265,000	R\$ 4,907.41	0.9744	R\$ 4,303.46
A4	74.50	R\$ 250,000	R\$ 3,355.70	1.0560	R\$ 3,189.26
A5	65.11	R\$ 250,000	R\$ 3,839.66	1.0210	R\$ 3,528.35
A6	48.30	R\$ 230,000	R\$ 4,761.90	0.9476	R\$ 4,061.02
A7	59.74	R\$ 200,000	R\$ 3,347.84	0.9993	R\$ 3,010.92
A8	46.00	R\$ 195,000	R\$ 4,239.13	0.9361	R\$ 3,571.36
A9	51.10	R\$ 190,000	R\$ 3,718.20	0.9610	R\$ 3,215.92
A10	62.00	R\$ 160,000	R\$ 2,580.65	1.0086	R\$ 2,342.58

Mediana: R\$ 3.549,86/m² | Valor calculado: R\$ 212.671,95 | Valor adotado: R\$ 215.000,00 | Quantidade: 6 | Subtotal: R\$ 1.290.000,00

T3 — área avalianda 62.81 m²

Amostra	Área	Oferta	Vu bruto	Fa	Vu hom.
A1	78.00	R\$ 300,000	R\$ 3,846.15	1.0556	R\$ 3,654.14
A2	54.45	R\$ 265,000	R\$ 4,866.85	0.9649	R\$ 4,226.52
A3	54.00	R\$ 265,000	R\$ 4,907.41	0.9629	R\$ 4,252.91
A4	74.50	R\$ 250,000	R\$ 3,355.70	1.0436	R\$ 3,151.80
A5	65.11	R\$ 250,000	R\$ 3,839.66	1.0090	R\$ 3,486.90
A6	48.30	R\$ 230,000	R\$ 4,761.90	0.9364	R\$ 4,013.31
A7	59.74	R\$ 200,000	R\$ 3,347.84	0.9876	R\$ 2,975.54

Amostra	Área	Oferta	Vu bruto	Fa	Vu hom.
A8	46.00	R\$ 195,000	R\$ 4,239.13	0.9251	R\$ 3,529.41
A9	51.10	R\$ 190,000	R\$ 3,718.20	0.9497	R\$ 3,178.14
A10	62.00	R\$ 160,000	R\$ 2,580.65	0.9968	R\$ 2,315.06

Mediana: R\$ 3.508,15/m² | Valor calculado: R\$ 220.347,09 | Valor adotado: R\$ 220.000,00 | Quantidade: 4 | Subtotal: R\$ 880.000,00

T4 — área avalianda 78.70 m²

Amostra	Área	Oferta	Vu bruto	Fa	Vu hom.
A1	78.00	R\$ 300,000	R\$ 3,846.15	0.9978	R\$ 3,453.82
A2	54.45	R\$ 265,000	R\$ 4,866.85	0.9550	R\$ 4,183.05
A3	54.00	R\$ 265,000	R\$ 4,907.41	0.9540	R\$ 4,213.54
A4	74.50	R\$ 250,000	R\$ 3,355.70	0.9864	R\$ 2,979.01
A5	65.11	R\$ 250,000	R\$ 3,839.66	0.9537	R\$ 3,295.74
A6	48.30	R\$ 230,000	R\$ 4,761.90	0.9408	R\$ 4,031.99
A7	59.74	R\$ 200,000	R\$ 3,347.84	0.9334	R\$ 2,812.42
A8	46.00	R\$ 195,000	R\$ 4,239.13	0.9351	R\$ 3,567.53
A9	51.10	R\$ 190,000	R\$ 3,718.20	0.9474	R\$ 3,170.52
A10	62.00	R\$ 160,000	R\$ 2,580.65	0.9421	R\$ 2,188.14

Mediana: R\$ 3.374,78/m² | Valor calculado: R\$ 265.595,04 | Valor adotado: R\$ 265.000,00 | Quantidade: 3 | Subtotal: R\$ 795.000,00

Total das 31 unidades: R\$ 5.935.000,00.

ANEXO III — QUADRO INDIVIDUAL DAS UNIDADES

Apartamentos avaliados sem mobília. Dados de identificação conforme matrículas examinadas.

Item	Matrícula	Área m²	Unidade	Bloco	Tipo	Valor
1	70.358	45.73	105	A	T1	R\$ 165,000.00
2	70.359	45.73	106	A	T1	R\$ 165,000.00
3	70.363	62.81	202	A	T3	R\$ 220,000.00
4	70.389	45.73	105	B	T1	R\$ 165,000.00
5	70.403	59.91	303	B	T2	R\$ 215,000.00
6	70.405	45.73	305	B	T1	R\$ 165,000.00
7	70.414	45.73	406	B	T1	R\$ 165,000.00
8	70.418	62.81	102	C	T3	R\$ 220,000.00
9	70.430	78.7	207	C	T4	R\$ 265,000.00
10	70.441	62.81	402	C	T3	R\$ 220,000.00
11	70.444	45.73	405	C	T1	R\$ 165,000.00
12	70.447	78.7	408	C	T4	R\$ 265,000.00
13	70.452	45.73	106	D	T1	R\$ 165,000.00
14	70.458	59.91	204	D	T2	R\$ 215,000.00
15	70.466	59.91	304	D	T2	R\$ 215,000.00
16	70.468	45.73	306	D	T1	R\$ 165,000.00
17	70.474	59.91	404	D	T2	R\$ 215,000.00
18	70.476	78.7	406	D	T4	R\$ 265,000.00
19	70.483	45.73	106	E	T1	R\$ 165,000.00
20	70.490	45.73	205	E	T1	R\$ 165,000.00
21	70.498	45.73	305	E	T1	R\$ 165,000.00
22	70.499	45.73	306	E	T1	R\$ 165,000.00
23	70.504	59.91	403	E	T2	R\$ 215,000.00
24	70.506	45.73	405	E	T1	R\$ 165,000.00
25	70.507	45.73	406	E	T1	R\$ 165,000.00
26	70.518	62.81	202	F	T3	R\$ 220,000.00
27	70.522	45.73	206	F	T1	R\$ 165,000.00
28	70.528	59.91	304	F	T2	R\$ 215,000.00
29	70.530	45.73	306	F	T1	R\$ 165,000.00
30	70.537	45.73	405	F	T1	R\$ 165,000.00
31	70.538	45.73	406	F	T1	R\$ 165,000.00

Controle: 31 unidades — total R\$ 5.935.000,00.