



**MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA**  
 Endereço: Av. BRASIL, 2351-N-JARDIM EUROPA - (65)3311-4800  
 Estado de Mato Grosso  
 CNPJ: 03.788.239/0001-66  
 www.tangaradaserra.mt.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.01.0049.035.001	CONTRIBUINTE BRASIL TELECOM S/A - MATRIZ
-------------------------------------------	---------------------------------------------

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AV. BRASIL, 0 SN Bairro: CFNTRO I loteamento: CFNTRO QD- LT-
---------------------------------------------------------------------------------------------

Sr(a). Contribuinte	<b>Base de Cálculo</b>
<b>Você possui débitos com o Município, regularize sua situação, ("Caso já o tenha feito, favor desconsiderar esse comunicado")</b>	Area do Terreno 3.042,04
	Area Edificada 872,50
	Testada Terreno 100,00
	Valor Venal Terreno 725.867,25
	Valor Venal Prédio 510.929,36
	Valor Venal Imóvel 1.236.796,61
	Aliquota 0,60%

<b>IPTU 2020</b>
Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas de Serviços Urbanos
Formas de Pagamento
<b>DESCONTO DE 10%</b>
<b>VENCIMENTO 10/07/2020</b>
<b>R\$ 6.780,64</b>
<b>ou em 9 parcelas</b>

<b>Composição do Lançamento</b>
IPTU 7.420,78
TX. EXPED. 3,92
CONSERV 98,02
DESCONTO -742,08
<b>TOTAL LANÇADO 7.522,72</b>

TJRJ CAP EMP07 202008255420 13/11/20 19:15:15135989 PROGER-VIRTUAL

**LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO PELO GRUPO**



**PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO MÍNIMO, MÉDIO E MÁXIMO,  
 LOCATIVO MENSAL E LIQUIDAÇÃO FORÇADA  
 DATA DA VISTORIA: 24/06/2020**

**DADOS DO IMÓVEL:**

- **Endereço:** Rua Duque de Caxias, 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8).
- **Trecho:** quase esquina da Rua Rio de Janeiro.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Cascavel / PR.

**CARACTERÍSTICAS:**

OBJETO DA AVALIAÇÃO	TERRENO	CONSTRUÍDA	OBSERVAÇÕES
Prédio Operacional	1.729,99 m <sup>2</sup>	Inexistente	Conforme informação do Cliente.

**OBSERVAÇÕES:**

- 1) Trata-se de terreno que abriga um estacionamento. Observamos diferenças entre as medidas constantes do IPTU e RGIs fornecidos pela Cia. Essas medidas também determinam divergências com aquelas obtidas na imagem georreferenciada do *Google Earth*; 2) A área encontra-se murada com acesso por portão de garagem e portão para pedestre em ferro; 3) A área possui uma construção (guarita), que não está sendo computado no referido relatório.

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:** Matrículas do RGI 6635, 4291 e 4292 / IPTU (parte)

**METODOLOGIA:** MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Fundamentação II e Precisão III.

**FOTO:**



*Vista frontal do imóvel avaliando.*

**RESUMO DOS VALORES**

VALOR DE MERCADO MÍNIMO	VALOR DE MERCADO MÉDIO	VALOR DE MERCADO MÁXIMO
R\$ 1.794.400,00	R\$ 2.054.000,00	R\$ 2.313.400,00

VALOR LOCATIVO MENSAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 15.000,00	R\$ 1.560.000,00

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2020.

**RELATÓRIO: 220.16147-02**

## INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria no imóvel em setembro/2020.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria externa no imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

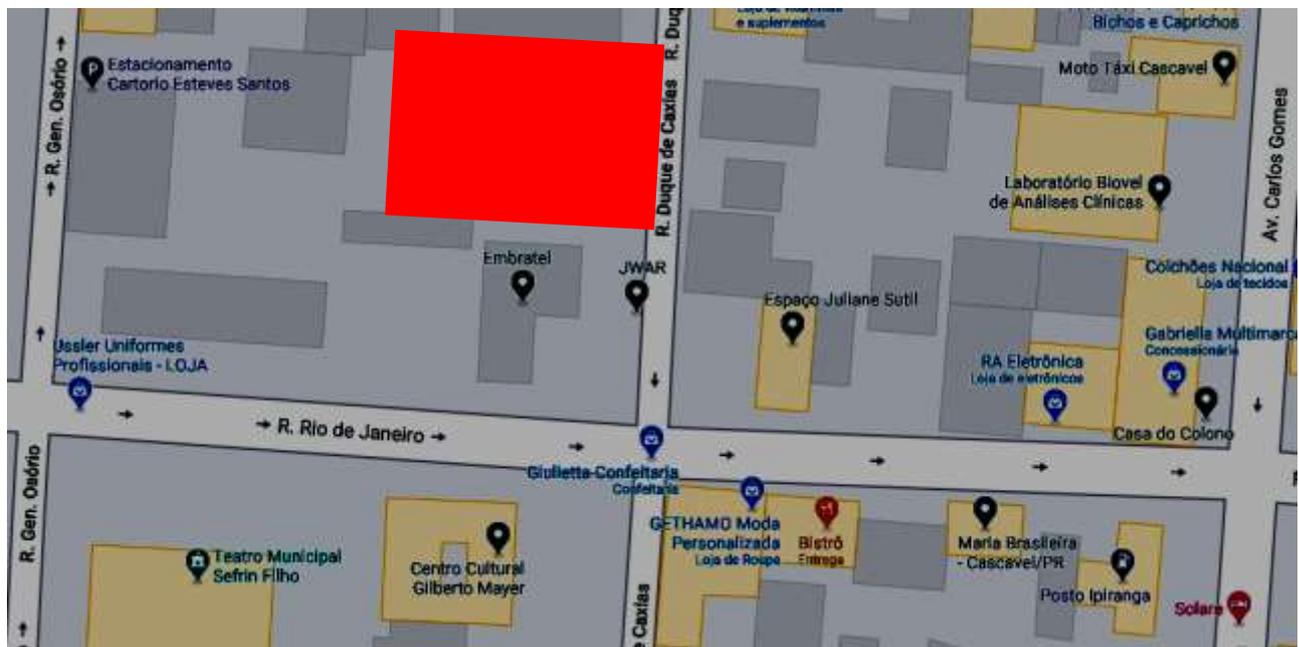
## PARTE A - LOCAL

### A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE:

- **Endereço:** Rua Duque de Caxias, 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8).
- **Trecho:** quase esquina da Rua Rio de Janeiro.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Cascavel / PR.

### A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:





**A.3 - VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGEM DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):**



#### A.4 – O LOCAL / CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O imóvel avaliando está situado na região do Centro da cidade.

O Centro de Cascavel é área de grande concentração comercial e bancária. Apresenta grande movimentação e é totalmente urbanizado. Abriga também um dos cartões postais da cidade, a Igreja de Nossa Senhora de Aparecida, situada ao lado do prédio do Hotel Copas Verdes, em cujo pavimento térreo está implantada a loja da TIM.

O trecho em torno do imóvel, está fora do núcleo comercial varejista do centro. É uma área de expansão do núcleo comercial, com conotação mais institucional. O trecho, de forma geral, apresenta:

O Bairro dispõe de todos os melhoramentos urbanos convencionais: iluminação pública a vapor de mercúrio, pavimentação asfáltica, redes de água e de esgotos, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo. O trecho em torno do imóvel, de forma geral apresenta:

##### INFRAESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS: não canalizado.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: existente.
- ESGOTO PLUVIAL: existente.
- COLETA DE LIXO: existente.
- SISTEMA VIÁRIO: adequado.
- TRANSPORTES COLETIVOS: disponível no trecho analisado.

#### A.5. LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

O imóvel avaliando apresenta endereço cadastral pela Rua Duque de Caxias. Trata-se de via importante de ligação na região, mas sem conotação de eixo arterial.

A via é totalmente urbanizada e com ocupação mista.

A foto a seguir mostra o trecho analisado e a seta vermelha aponta o imóvel:



## PARTE B - O IMÓVEL

### B.1 - CONFIGURAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE:

Trata-se de terreno que abriga um estacionamento. Observamos diferenças entre as medidas constantes do IPTU e RGIs fornecidos pela Cia. Essas medidas também determinam divergências com aquelas obtidas na imagem georreferenciada do Google Earth. A foto abaixo (Google Earth) destaca a propriedade:



Vista aérea do imóvel "objeto avaliando".

### B.2 - O TERRENO:

Trata-se dos lotes 9 e 11 da Quadra 08 do Loteamento da Área Central, conforme visto abaixo:



**DESCRIPTIVO:**

**Trata-se de 03 lotes contíguos, destacados do lote 2-A, pertencente a quadra 08.**

- 1) Lote 09 da quadra n.º 08, destacado do lote 2-A, da gleba Cascavel, contendo a área de 426,47 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, cuja o terreno tem as confrontações seguintes: Norte, confronta com terras dos lotes n.ºs 5, 6, 7 e 8; Oeste, por linha que limita com a rua 21; Sul, com o lote n.º 10, leste, com o lote n.º 22.
- 2) Lote 10 da quadra n.º 08, destacado do lote 2-A, da gleba Cascavel, contendo a área de 652,05 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, cuja o terreno tem as confrontações seguintes: Norte, com o lote n.º 09; Sul, com o lote n.º 11, leste, com a Rua Duque de Caxias; Oeste, com o lote n.º 21.
- 3) Lote 11 da quadra n.º 08, destacado do lote 2-A, da gleba Cascavel, contendo a área de 651,475 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, cuja o terreno tem as confrontações seguintes: Norte, por linha seca com 57,5 ms, com terras do lote n.º 10; Leste, por linha de 111,33 ms limita com a Rua Duque de Caxias ; Sul, com os lotes n.ºs 12, 13, 14 515; Oeste com o lote n.º 20.

Matriculas n.º	Lote	Quadra	Área de terreno m <sup>2</sup>
4.292	09	08	426,47
4.291	10		652,05
6.635	11		651,475
TOTAL			1.729,99

Topografia: Plana.

Forma: irregular.

Parâmetro	Valor
idzoneamento	33
mmlink	3179
codigozoneamento	5
<b>nome</b>	<b>ZEA 1 - Centro 2</b>
cor	00E1E1

## PARTE C - AVALIAÇÃO

### C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA:

No presente caso, adotaremos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras, sendo que estas, preferencialmente, devem apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneas com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis serão analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

### **FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

#### **Fator de Fonte - Oferta**

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### **Fator de Local (Transposição)**

Para a transposição de valores, do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

**Localização (Ft):** expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

#### **Fator Área**

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

**Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)<sup>n</sup>** onde:

- **n = 1/4**, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- **n = 1/8**, para diferenças de áreas superiores a 30%.

#### **Fator Topografia**

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

**Ftopografia = Índice avaliando/Índice elemento**

Topografia	Depreciação	Fator
Terreno Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,87
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

### Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor, incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo  $f = 0,25$ , conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

### Fator Profundidade

A profundidade estando fora dos limites recomendados pela zona de norma (inferior à mínima ou superior à máxima) atua sempre como fator desvalorizante e, portanto, a profundidade de valor maior deve estar sempre em denominador. A frente vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão. Os índices determinados e aferidos no local foram aplicados, quando necessário, de acordo com a sensibilidade do engenheiro avaliador.

### Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

### C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão II"**.

**C.3 - PESQUISA DE MERCADO**

**C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA:**

<p><b>Elemento Comparativo 1</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Londrina 2412</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Kassol (45) 3096-8383(45) 99818-8383 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 1.000,00 <b>Testada:</b> 20,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 2.500.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 2.500,00 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> Terreno em região Central / para construtoras TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA 60% COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 5</p>
<p><b>Elemento Comparativo 2</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Londrina 2760</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Kassol (45) 3096-8383(45) 99818-8383 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 853,00 <b>Testada:</b> 16,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 1.500.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 1.758,50 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> Vende-se terreno no CENTRO! Taxa de ocupação: 60% Coeficiente base: 3 à 5 Medidas: 8,4 x 50</p>
<p><b>Elemento Comparativo 3</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Rio de Janeiro com Rua Manoel Ribas</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Phorte (45) 3038-0404(45) 99825-0505 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 1.092,00 <b>Testada:</b> 13,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 2.000.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 1.831,50 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> Ponto excelente, três lotes juntos em área central com grande circulação de carros. Terrenos com 13 metros de frente para as Ruas Manoel Ribas e Pio XII e com 84 metros de frente para a Rua Rio de Janeiro, Taxa de Ocupação de 70% e Coeficiente de Aproveitamento 5.</p>
<p><b>Elemento Comparativo 4</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Fortaleza 1002</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Kassol (45) 3096-8383(45) 99818-8383 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 825,00 <b>Testada:</b> 15,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 1.100.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 1.333,33 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> _____</p>
<p><b>Elemento Comparativo 5</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Nereu Ramos 817</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Kassol (45) 3096-8383(45) 99818-8383 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 2.250,00 <b>Testada:</b> 38,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 2.300.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 1.022,22 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> Em uma região privilegiada, excelente terreno! próximo a Caixa Econômica Federal da Tancredo Neves* Com taxa de 70% de ocupação * Coeficiente até 7* Próximos a pontos comerciais de alto padrão * 38 m de frente pra rua * 5 minutos do centro ===== R\$ 2.300.000,00</p>
<p><b>Elemento Comparativo 6</b></p> 	<p><b>URL:</b> _____ <b>Data:</b> set/21</p> <p><b>Empreendimento:</b> _____</p> <p><b>Endereço:</b> Rua Rio de Janeiro</p> <p><b>Bairro:</b> Centro <b>Cidade:</b> Cascavel <b>UF:</b> PR</p> <p><b>Fonte/ telefone:</b> Kassol (45) 3096-8383(45) 99818-8383 <b>Setor Urbano:</b> 1,0000</p> <p><b>Área terreno (m²):</b> 800,00 <b>Testada:</b> 20,00 <b>Topografia:</b> Terreno Plano <b>Esquina:</b> NÃO</p> <p><b>Preço de venda:</b> R\$ 1.850.000,00 <b>R\$/m² construído:</b> R\$ 2.312,50 <b>Status:</b> A VENDA</p> <p><b>Obs.:</b> Vende-se terreno no centro Excelente oportunidade e localização. Terreno Sub esquina com a R. General Osório 20 X 40 Nas proximidades do Teatro Municipal, Matriz, Comércio em geral, Avenida Brasil, Avenida Carlos Gomes, Bancos, Clínicas em geral. Taxa de Ocupação de 70% Coeficiente de 5 a 7.</p>

#### C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS & RESULTADO:

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto a confiabilidade das amostras, a localização, área, topografia, existência de equipamento urbano, etc. A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Setor Urbano	Testada	Topografia	Preço Pedido (R\$)	Unitário do Terreno (R\$/m²)
<b>Aval.</b>	<b>Rua Duque de Caxias, 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8)</b>	<b>1729,99</b>	<b>1,00</b>	<b>34,00</b>	<b>Terreno Plano</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>
1	Rua Londrina 2412	1000,00	1,00	20,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 1.750,00
2	Rua Londrina 2760	853,00	1,00	16,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 1.230,95
3	Rua Rio de Janeiro com Rua Manoel Ribas	1092,00	1,00	13,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 1.282,05
4	Rua Fortaleza 1002	825,00	1,00	15,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 93,33
5	Rua Nereu Ramos 817	2250,00	1,00	38,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 715,56
6	Rua Rio de Janeiro	800,00	1,00	20,00	Terreno Plano	1,00	R\$ 1.618,75
<b>Unitário seco médio</b>							<b>R\$ 1.255,11</b>

Fatores de Ajustes para Terreno									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Topografia (F4)	Testada (F5)	Profundidade (F6)	Esquina (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado		
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
0,7000	0,5000	0,9338	1,0000	1,1419	1,0000	1,0000	1,0000	0,5756	R\$ 1.007,37	R\$ 1.007,37
0,7000	1,0000	0,9154	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1154	R\$ 1.373,01	R\$ 1.373,01
0,7000	1,0000	0,9441	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1441	R\$ 1.466,81	R\$ 1.466,81
0,7000	1,0000	0,9116	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1116	R\$ 1.037,49	R\$ 1.037,49
0,7000	1,2000	1,0334	1,0000	0,9726	1,0000	1,0000	1,0000	1,2060	R\$ 862,94	R\$ 862,94
0,7000	0,8000	0,9081	1,0000	1,1419	1,0000	1,0000	1,0000	0,8500	R\$ 1.375,86	R\$ 1.375,86
<b>Coefficiente de variação:</b>	<b>19,54%</b>	<b>29,46%</b>	<b>31,33%</b>	<b>33,09%</b>	<b>31,33%</b>	<b>31,33%</b>	<b>31,33%</b>		<b>R\$ 1.187,25</b>	<b>R\$ 1.187,25</b>

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coeficientes	Condição	Isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	19,54%	31,36%	Usar
Área	Obrigatório	29,46%	22,53%	Usar
Topografia	Obrigatório	31,33%	20,91%	Usar
Testada	Obrigatório	33,09%	18,82%	Não usar
Profundidade	Obrigatório	31,33%	18,82%	Usar
Esquina	Obrigatório	31,33%	20,91%	Usar
Outros	Complementar	31,33%	20,91%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	1.255,11
Desvio Padrão	393,22
Coeficiente de Variação	<b>31,33%</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.187,25
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.543,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	831,07

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	1.187,25	
Desvio Padrão	248,27	
Coefficiente de Variação	20,91%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m <sup>2</sup> )	1.337,25	12,63%
Limite Inferior (R\$/m <sup>2</sup> )	1.037,24	-12,63%
Intervalo de Confiabilidade	25,27%	
FORMAÇÃO DE VALOR		
Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	1.729,99	
Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	1.187,25	
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	2.053.922,08	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)		
	R\$	2.054.000,00
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> terreno (R\$/m <sup>2</sup> ):		1.187,25
LIMITE DA VALORES		
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$	1.794.400,00
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ):		1.037,23
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$	2.313.400,00
Valor do imóvel por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ):		1.337,23

Considerando os atributos do objeto perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, o valor central do intervalo, ou seja: R\$ 2.053.922,08 que arredondamos para **R\$ 2.054.000,00**.

#### C.5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

##### ➤ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o grau de fundamentação atingido foi o **Grau II** e o de precisão foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	2	12	5	3

	efetivamente utilizados				
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: <b>2 e 4 no mínimo do grau II</b>		

#### Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

<b>Amplitude do Intervalo de Confiança</b>	<b>20,91%</b>
--------------------------------------------	---------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

#### C.6 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

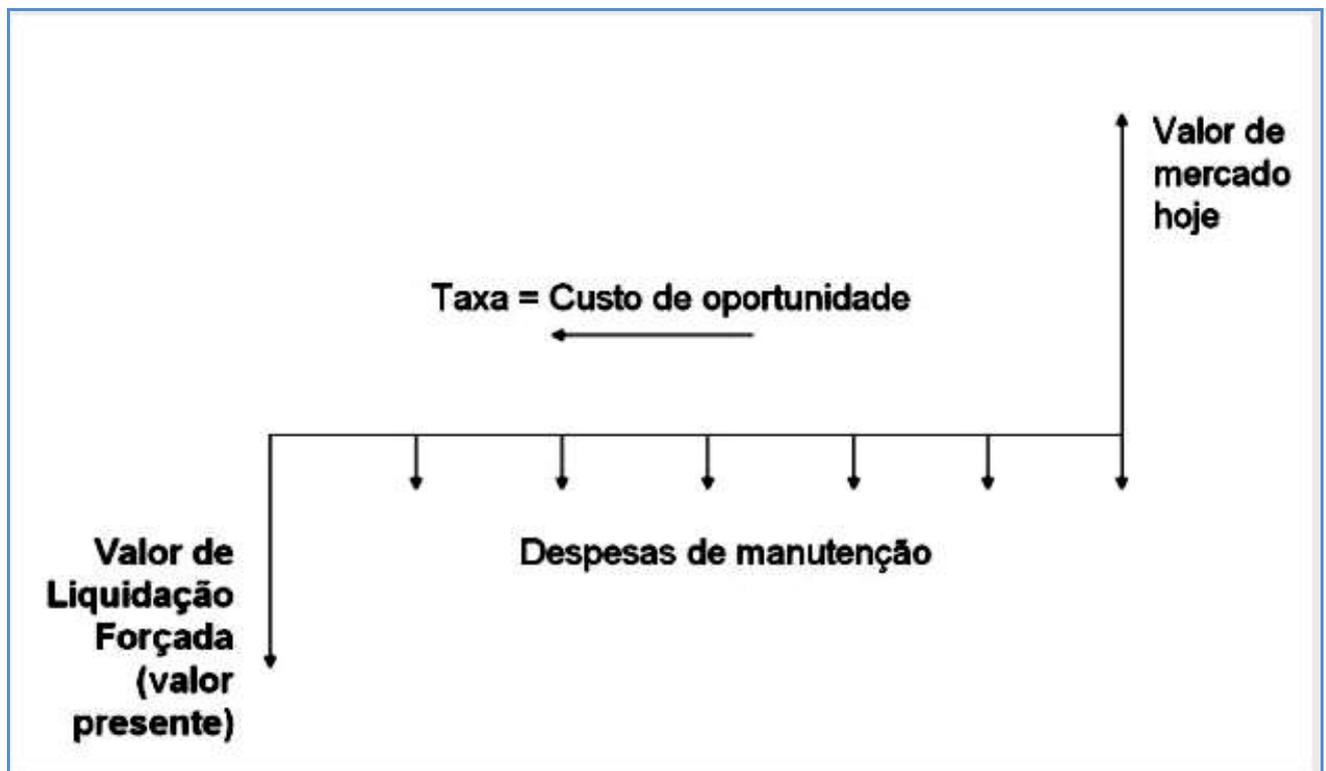
Para o cálculo teórico deste valor, considera-se o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes.

Este fluxo, quando trazido a valor presente pela taxa que melhor representa o custo de oportunidade do proprietário, resulta no valor de liquidação forçada.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores da região e análise mercadológica onde este imóvel está inserido, definimos o tempo aproximado que este mercado absorveria o imóvel paradigma e calculamos conforme planilha abaixo.

<b>VALOR DE LIQUIDACAO FORCADA</b>		
<b>Despesas Fixas</b>		
IPTU	0,03% sobre o valor do imóvel ao mês	
Manutenção	0,05% sobre o valor do imóvel ao mês	
Administração	0,30% sobre o valor do imóvel ao mês	
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês	
<b>TOTAL</b>	<b>0,38%</b> sobre o valor do imóvel ao mês	
<b>Despesas Financeiras</b>		
Taxa SELIC :	2,00% ao ano	
Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):	1,88% ao ano	
COP = [ ( 1,00 + Tx CDB / 1,00 + Inflação ) - 1,00 ]		
COP =	0,1178% ao ano	
COP = ( 1,00 + COP ao ano ) ^ 1/12 - 1		
COP =	0,0098% ao mês	
<b>Despesas Totais</b>		
Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas		
DT = [ ( 1,00 + COP ) x ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]		
DT =	0,3898% ao mês sobre o valor do imóvel	
<b>Taxa de Atratividade</b>		
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.		
TxA =	95,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais	
<b>CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)</b>		
i =	0,3898% = DT	Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo de confiança
VF =	-1.756.945,73	
n =	18 meses	velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / ( 1,00 + i ) ^ n] TxA		
VLF =	R\$ 1.556.200,87	
VLF arred. =	R\$ 1.560.000,00	
Redução =	24%	

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição e que passam a ser: despesas fixas (IPTU, Condomínio, Administração, Manutenção, Energia elétrica, Água), Vigilância, Correção de problemas, ITBI e Despesas Cartoriais.



Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

**Tempo de absorção: 18 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)**

**Taxa de desconto: 0,3898 % (despesas totais)**

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **24 %**, resultando no valor de **R\$ 1.560.000,00**.

### C.7. CÁLCULO DO ÍNDICE DE RENTABILIDADE

A ciência econômica desenvolveu o conceito da “**teoria do valor-utilidade**” de algum bem, segundo a qual os consumidores procuram determinado produto principalmente pela utilidade que ele lhes traz e o **Princípio da Utilidade** atesta que o valor de uma propriedade está relacionado ao seu melhor e mais produtivo uso legal em longo prazo.

Diante do exposto acima e após análise do **tipo de utilidade** do avaliando, concluímos que o **uso economicamente factível** para este imóvel será adotando-se o índice de rentabilidade médio retirado do mercado onde o avaliando está inserido, após leitura do mesmo “ouvindo” e tentando entender seu funcionamento.

Para tal, vamos utilizar uma taxa de atratividade variável em função da **localização, do tipo de imóvel, do tipo de uso (potencial) e da conjuntura econômica do momento atual**. Essa taxa será representada pelo **IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado**, cujos dados foram retirados do Valor Data.

Para tal, vamos utilizar para o índice acumulado nos últimos 12 meses de **9,27% aa**, que corresponde a **0,741% am**, conforme mostra o gráfico abaixo.



Inflação			
Índice	Período	No mês	12 meses
IPCA - %	jul/20	0,36	2,31
INPC - %	jul/20	0,44	2,69
IPC Fipe - %	jul/20	0,25	2,73
IGP-M - %	jul/20	2,23	9,27
IGP-DI - %	jul/20	2,34	10,37
IGP-10 - %	ago/20	2,53	11,84

Fontes: IBGE, Fipe e FGV. Elaboração: Valor Data

VARIAÇÃO DO IGPM NOS ÚLTIMOS 12 MESES (% a.a)	0,0927	VALOR ECONÔMICO (JULHO/20)
RENTABILIDADE AO MÊS (% a.m)	0,74149974	CALCULADO 0,741499741

### C.7.1. VALOR LOCATIVO

Determinado pelo **Método da Participação Renda** que emprega uma taxa média, retirada do mercado onde está inserido o imóvel, sobre o valor do terreno e das suas edificações, caso existam.

Após extensiva pesquisa e análise minuciosa, verificamos que o mercado imobiliário local onde o imóvel está inserido **não apresenta elementos de pesquisa compatíveis** com o objeto avaliando para definição de amostra confiável, no segmento de **aluguel** de imóveis da tipologia e localização considerada.

Dessa forma, conforme mostrado na planilha abaixo, iremos aferir o valor locativo mensal pelo uso deste imóvel sobre o valor do investimento desta área, aplicando o **índice de rentabilidade (taxa de atratividade) de 0,741%**, com **margem de arbítrio de ±15%**, para corrigir possíveis discrepâncias sobre a delimitação do índice devido à volatilidade do mercado imobiliário.

Com o valor unitário de locação, construímos uma margem de valores pelo campo de arbítrio de **-15%**, conforme tabela abaixo, e definimos o **valor locativo mensal pelo intervalo mínimo (0,630%)**, pois apesar de não ter sido aplicado nenhum fator de oferta nas premissas e não obtermos mais informações de imóveis semelhantes, observa-se que a taxa de atratividade aplicada ao imóvel é variável e deve ser considerada em função das suas especificações técnicas, do momento mercadológico atual e de sua utilidade, este especialmente porque todo o valor decorre da utilidade.

Assim sendo, temos:

TERRENO: 1.729,99 m <sup>2</sup>		CONSTRUÇÃO: Inexistente		
VALOR DE MERCADO (R\$)	ÍNDICE DE RENTABILIDADE MENSAL (i)		VALOR LOCATIVO (R\$)	
2.054.000,00	Mínimo	0,630%	Mínimo	12.946,00
	Médio	0,741%	Médio	15.230,00
	Máximo	0,853%	Máximo	17.515,00

Desta forma, devido tratar-se de um **imóvel** com boa visibilidade e acessibilidade, bom relevo, características capazes de distingui-lo de outros próximos, porém, em um **momento de pandemia**, iremos aferir o valor locativo estabelecendo o **valor mínimo** do intervalo de arbítrio, conforme fórmula abaixo:

Sabemos que:

$$VP = A [1/i - 1/i(1+i)^n]$$

Considerando que o investidor pretende permanecer com o imóvel durante toda a sua vida útil temos:

$$VP = \lim_{n \rightarrow \infty} A [1/i - 1/i (1+i)^n] + F (1+i)^{-n}$$

Que resulta na equação:

$$VP = A (1/i)$$

Como,

$$VA = \text{VALOR DE MERCADO} \times i(\%)$$

Onde:

**VA** = Valor do aluguel.

**VM** = Valor de mercado.

**TR (i<sub>mínimo</sub>)** = Valor da Taxa de rentabilidade, retirada do mercado.

Então:

$$VA = \{(R\$ 2.054.000,00 * 0,630\} \rightarrow VA = R\$ 15.230,00.$$

Conforme o item **7.7.1 (a) da NBR 14653-1** é vedado ao avaliador arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final **não varie mais de 1%** do valor estimado.

Dessa forma, arredondaremos o valor locativo (**VA**) para **R\$ 15.000,00**.

## PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras apresentadas, os valores aplicáveis ao imóvel abaixo referenciado, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

- **Endereço:** Rua Duque de Caxias, 465 (Lotes 9 e 11 da Quadra 8).
- **Trecho:** quase esquina da Rua Rio de Janeiro.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Cascavel / PR.

VALOR DE MERCADO MÍNIMO	VALOR DE MERCADO MÉDIO	VALOR DE MERCADO MÁXIMO
R\$ 1.794.400,00	R\$ 2.054.000,00	R\$ 2.313.400,00

VALOR LOCATIVO MENSAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 15.000,00	R\$ 1.560.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/PRAXIS.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.  
 Departamento de Avaliações  
 CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA  
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO  
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 20 de Setembro de 2020.

**PARTE E – ANEXOS**

**I-FOTOS:**







## II-DOCUMENTOS:

Rua Duque de Caxias, 465 Estacionamento

Matrícula 6.635/ Denominação do Imóvel: LOTE URBANO Nº 11 - QUADRA Nº 08 com 651,475m<sup>2</sup>, com benfeitorias, nesta cidade. - (destacado da Reserva Nº 02).

FIGURA Nº 6.635/1

COMARCA DE CASCAVEL PR. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

Matrícula Nº 6.635/

De terras urbano Nº 11, da quadra Nº 08 contendo a área de 651,475m<sup>2</sup>, com benfeitorias situadas na planta geral desta cidade, com as confrontações seguintes: NORTE, por linha seca de 1.57,5ms, com terras do lote Nº 10; LESTE por linha de 111,33ms limita com a rua Duque de Caxias; SUL, com os lotes Nºs 12, 13, 14 e 5b5; OESTE com o lote Nº 20. PROPRIETARIOS: - OSVINO LEMKE e sua mulher, EDILA LUERGEN LEMKE, brasileiros, casados, agricultor, correio autônomo e do lar, residentes nesta cidade, inscrito no CRI 003 345 299-72. Igovelhavido pela transcrição Nº 19.131 do 1º CRI d/ Comarca. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 09 de outubro de 1.979. - Oficial.

1-M-6.635-P-12.483/ (CANCELADO) EM 09.10.1979

R.F.H. Nº EPI. 79. VOTA 15/AGOSTO/1.987. DEVEDORES: - Os proprietários supra qualificados. - BANCO DO BRASIL S/A - Agência desta cidade. VALOR: R\$ 1.535.000,00 (um milhão, cento e trinta e cinco mil cruzeiros). Crédito deferido para financiamento de melhoramentos em imóvel rural, aquisição de comedouros Usineca Big Dutchman; 02 silos; 32 bebedouros-tonáticos; 24 capanulas; 120 bebedouros pressão; 120 comedouros Bandeja; 120 pratos; aquisição de 15 fêmeas Landrace; Olmachao Lange White conforme Registro 3.357 deste mesmo Ofício. JUROS de 1% ao ano, podendo ser capitalizados. HIPOTECA CEDULAR de 1º Grau, o imóvel objeto da presente matrícula. CONDIÇÕES: - As expressas na cédula, da qual uma via fica arquivada n/ CRI. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 09 de outubro de 1.979. - Oficial.

22-M-6.635-P-40.540: - EM 24-01-1.986

DECLARAÇÃO: - De conformidade com o Memorando firmado pelo Banco Credor, datado de 23/01/1986, o qual ficará arquivado n/ CRI. - Procedemos a presente Averbação para "CANCELAR" a hipoteca de 1º Grau, objeto do "R1" supra. - Ficando portanto o referido registro, sem mais nenhum efeito e eficácia jurídica. - O referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 24 de Janeiro de 1.986. - Oficial.

3-M-6.635-P-40.857: - EM 27-02-1.986

DECLARAÇÃO: - De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls 138-LIVRO Nº 1, das Notas do 1º Tabelionato d/ cidade, em data de 14-02-1.986, os proprietários Srs. - O referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 27 de Fevereiro de 1.986. - Oficial.

/ SEGUIR VERSO .../

CERTIDÃO

Certifico que este documento é reprodução fiel da Matrícula nº 6.635 e servirá como certidão de título teor, positiva de bens, NEGATIVA DE ÔNUS, bem como negativa de ações reais, e/ou possessivas respectivamente.

NADA MAIS. O referido é verdade e dou fé.

Cascavel, 06 de julho de 2006 del 1043

CLAUZA TORESENDA QUEIROZ  
OFICIAL



Matrícula 6.635/ Denominação do Imóvel: - VIDE ANVERSO .../ FIGURA Nº 01/vr

COMARCA DE CASCAVEL PR. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

... OSVINO LEMKE e s/ Esposa EDILA LUERGEN LEMKE, ambos retro qualificados, vendem o imóvel objeto da presente matrícula, à TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - "TELEPAR", com sede em Curitiba-Pr, inscrita no CGC/MF- 76.535.764/0001-43, n/ ato representada na forma expressa na aludida Escritura. - Pelo preço de R\$ 320.000.000 (Trezentos e vinte milhões de cruzeiros) Imposto de Transmissão pago pela Guia nº 0602/86 - no valor de R\$ 6.400.000= recolhido no Unibanco. - Certidão nº 68.446 da Prefeitura Municipal d/ cidade. - Distribuição = 1031786. - Certidões negativas nas 786 e 787 - do Distribuidor Público d/ Comarca. - CONDIÇÕES: - As expressas na Escritura, da qual uma cópia ficará arquivada n/ CRI. - Custas = 4,200 VR. O Referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 27 de Fevereiro de 1.986. - Oficial.

Av 4-M-6.635-P-69273. Em 30/06/03

ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL e Nº do CNPJ.-/ De conformidade com a ATA da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada no dia 28-04-2.000, registrada na Junta comercial do Paraná, sob nº 00 0931314, em 23-06-2000, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 16-06-2.000, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 001.412973 em 23-06-2000, e atendendo requerimento instruído, e revestido das formalidades legais procedemos a presente Averbação para fazer constar que: a razão social da proprietária supra, passa a ser "BRASIL TELECOM S.A", sociedade por ações de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF nº 76.535.764/0321-85, com sede na Travessa Teixeira Freitas, 781, Bairro Mercedes - em Curitiba-Pr. - O referido é verdade e dou fé. - Custas = 315,60 VRC= R\$ 23,62. - Cascavel, 01/JULHO/2003. - Oficial.

Rua Duque de Caxias, 465 - Estacionamento

Pasta 117

MATRICULA 4.291/-	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOTE URBANO Nº 10 - QUADRA Nº 08, destacado do lote 2-A da Gleba Cascavel c/ 652,05m2, c/ uma casa medindo 120m2, n/ cidade.-Per.Urb.	FICHA Nº 4.291/1.-
COMARCA CASCAVEL P.R. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 00461589-20 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	HORRICA

**MATRICULA Nº 4.291/-**  
Lote de terras urbano Nº 10, da quadra nº 08, destacado do lote 2-A, da Gleba Cascavel, contendo a área de 652,05m2; atualmente perímetro urbano, com benfeitorias, constante de uma casa residencial, construída com madeiras de cedro, forrada e assoalhada, com a área de 120,00m2; cujo terreno tem as confrontações seguintes: NORTE, com o lote nº 09; SUL, com o lote nº 11, LESTE, com a rua Duque de Caxias; OESTE, com o lote nº 21. PROPRIETARIOS: IVO CONRAD (falecido) que em vida era casado, com SELMA BLEDOV CONRAD, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade. Imóvel havido pela transcrição nº 14.692 do 1.º CRI d/ Comarca. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 22 Setembro de 1.978  
Oficial.

**R-1-M-4.291-P-6.849:-**  
PARTILHA - De conformidade com o Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário nº 99777 julgado por sentença em data de 21.11.77, devidamente assinado pelo DR; NOURMIRIO BITTENCOURT TESSEROLLI - MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de CR\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), na partilha do referido formal, ficou sendo de única e exclusiva propriedade da viúva meirã - SELMA BLEDOV CONRAD, supra qualificada. Que, o imposto de transmissão "causa mortis" foi pago em maior porção conforme guia nº 32/76 da A.R. d/ cidade. Cert. Neg. nº 8.444/77 do 1.º CRI d/ Comarca. Distribuído a este Ofício sob o nº 17.207. CONDIÇÕES: As expressas no formal, do qual uma via fica arquivada n/ CRI. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 22 Setembro de 1.978  
Oficial.

**R-2-M-4.291-P-40.858 :-**  
C.V.:- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as Fls 187- Livro nº 284, das Notas do 1.º Tabelionato d/ cidade, em data de 14-02-1.986, a proprietária - SELMA BLEDOV CONRAD, brasileira, viúva, do lar, residente n/ cidade, portadora da CI nº 658.632-PR e inscrita no CPF/MF= 369 450 729/91, vendem o imóvel objeto da presente matrícula, a TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A.- "TELEPAR", com sede em Curitiba-Pr, inscrita no CGC/MF= 76 535 764/0001-43, n/ sto representada na forma expressa na eludida Escritura. - Pelo preço de R\$ 200.000.000,- (Duzentos milhões de cruzeiros). Imposto de Transmissão pago pela Guia  
/EM 27-02-1.986/  
/ SEQUE VERSO .../

CERTIDÃO  
Certifico que este documento é reprodução fiel da Matrícula nº 4.291 e bem como negativa de ações reais, e/ou pessoais reipersecutórias.  
Enrolamentos R\$37,67.  
NADA MAIS O referido é verdade e dou fé.  
Cascavel, 06 de julho de 2.006 ad 10-43

CLEUZA TORRES DE QUEIROZ  
OFICIAL



MATRICULA 4.291/	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - VIDE ANVERSO .../	FICHA Nº 01/98
COMARCA CASCAVEL P.R. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO	REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 00461589-20 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	HORRICA

... 0596/86 - no valor de R\$ 7.000.000.- Certidão nº 68.438 da Prefeitura Municipal d/cidade. Distribuição = 1.032/86. - Certidão de Distribuição = 1.152. - CONDIÇÕES - As expressas na Escritura, da qual uma cópia ficará arquivada n/ CRI. - Custas = 5,630 VRC. - O Referido é verdade e dou fé. - Cascavel, 27 de Fevereiro de 1.986. - Oficial.

**Av 3-M-4.291-P-00670** Em 30/06/03  
**ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL e Nº do CNPJ.-** De conformidade com a ATA da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada no dia 28-04-2.000, registrada na Junta Comercial do Paraná, sob nº 00 0931314, em 23-06-2000, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 16-06-2.000, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 001.412973 em 23-06-2000, e atendendo requerimento instruído, e revestido das formalidades legais procedemos a presente Averbação para fazer constar que: a razão social da proprietária retro, passa a ser: BRASIL TELECOM S.A., sociedade por ações de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF nº 78.535.764/0321-85, com sede na Travessa Teixeira Freitas, 76 - Bairro Mercês - em Curitiba-Pr. - O referido é verdade e dou fé. Custas = 315,60 VRC= R\$ 23,62.- Cascavel, 01/JULHO/2003  
Oficial.



Rua Duque de Caxias, 465, Estacionamento  
Posto 117

Matrícula 4.292/1.-	Denominação do Imóvel: LOTE Nº 09 - QUADRA Nº 08, destacado lote 2-A da Gleba Cascavel c/ 426,47m <sup>2</sup> , sem benf. n/ cidade. - Perímetro urbano.	Ficha nº 4.292/1.-
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO</b> COMARCA DE CASCAVEL - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		
<b>MATRÍCULA Nº 4.292i-/-</b> Lote de terras urbano Nº 09, da quadra nº 08, contendo a área de 426,47m <sup>2</sup> , destacado do lote 2-A da Gleba Cascavel, atualmente perímetro urbano, sem benfeitorias, com as confrontações seguintes: NORTE, confronta com terras dos lotes 5,6,7 e 8; OESTE, por linha que limita com a rua nº 21; SUL, com o lote nº 10; LESTE, com o lote nº 22. PROPRIETARIOS: - IVO CONRAD (falecido), que em vida era casado, com SELMA BLEDOV CONRAD, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta cidade. Imóvel havido em maior porção pela transcrição nº 15.310, Livro 3-AG do 1º CRI d/ Comarca. O referido é verdade e dou fe. Cascavel, 22 Setembro de 1.978. Oficial.		
<b>R-1-M-4.292-P-6.850:-/</b> EM 22/09/1978. P. PARTILHA - De conformidade com o Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário nº 99/77 julgado por sentença em data de 21.11.77, devidamente assinado pelo DR: NOURMIRO BITTENCOURT TESSEROLLI - MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cascavel-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de CR\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros), na partilha do referido formal, ficou sendo de unida e exclusiva propriedade da viúva meirã - SELMA BLEDOV CONRAD, supra qualificada. Que, o imposto de transmissão "causa mortis" foi pago em maior porção conforme guia nº 32/76 da A.R.d/ cidade. Cert. "eg. nº 8.458/77 do 1º CRI d/ Comarca. Distribuído a este Ofício sob o nº 17.207. CONDIÇÕES: - As expressas no formal, do qual uma via fica arquivada n/ CRI. O referido é verdade e dou fe. Cascavel, 22 Setembro de 1.978. Oficial.		
<b>R-2-M-4.292-P-40.859 :-/</b> EM - 27-02-1.986/ C.V.: - De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada ss Fls 187- Livro nº 284, das Notas do 1º Tabelionato d/ cidade, em data de 14-02-1.986, a proprietária - Sra SELMA BLEDOV CONRAD, brasileira, viúva, do lar, residente n/ cidade, portadora da CI - nº 658.632-PR e inscrita no CPF/MF= 369 450 729/91, vendem o imóvel objeto da presente matrícula, à TELECOMUNICAÇÕES DO PARANÁ S.A. - "TELEPAR", com sede em Curitiba-PR, inscrita no CGO/MF= 75 535 764/0001-43 - n/ ato representada na forma expressa na aludida Escritura. Pelo preço de R\$ 150.000.000= (Cento e cinquenta milhões de cruzeiros). - Imposto de Trans-		

**CERTIDÃO**

Certifico que este documento é reprodução fiel da Matrícula nº 4.292 e serviu como certidão de incrição tax. positiva de bens. NEGATIVA DE ONUS. Emolumentos R\$7,67. NADA MAIS. O referido é verdade e dou fe. Cascavel, 06 de julho de 2.006 ad 10/43

QUEIZA TORRES DE QUEIROZ  
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO  
SELO FUNARPEN  
OFICIAL

Matrícula 4.292/1.-	Denominação do Imóvel: - VIDE ANVERSO .../	Ficha nº 01/vs.
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO</b> COMARCA DE CASCAVEL - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		
... missão pago pela Guia nº 0596/86 - ng valor de R\$ 7.000.000,-.-Certidão nº 68.438 da Prefeitura Municipal d/ cidade.- Distribuição = 1.032/86.-.-Certidão de Distribuição sob nº 1.112.-.- CONDIÇÕES:- As expressas na Escritura, da qual uma cópia ficará arquivada n/CRI.- Custas = 2.250 VRC.- O Referido é verdade e dou fe.-Cascavel, 27 de Fevereiro de 1.986. Oficial.		
<b>AV 3-M-4.292-P-39273.-</b> Em 30/06/03 ALTERAÇÃO/RAZÃO SOCIAL e Nº do CNPJ./ De conformidade com a ATA da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada no dia 28-04-2.000, registrada na Junta comercial do Paraná, sob nº 00 0931314, em 23-06-2000, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 16-06-2.000, registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 001.412973 em 23-06-2000, e atendendo requerimento instruído, e revestido das formalidades legais procedemos a presente Averbação para fazer constar que: a razão social da proprietária retro, passa a ser "BRASIL TELECOM S.A.", sociedade por ações de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF nº 76.535.764/0321-85, com sede na Travessa Teixeira Freilas, 75 Bairro Mercedes - em Curitiba-Pr. - O referido é verdade e dou fe.-Custas = 315,60 VRC= R\$ 23,62.- Cascavel, 01/JULHO/2003. Oficial.		

**REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO**  
 Oficial: Enio C. Queiroz  
 CPF 004.611.569-20  
 CASCAVEL - PARANÁ

**Município de CASCVEL**  
**Imposto Territ Urbano/2020**

CONTRIBUINTE / DESTINATÁRIO  
OI SIA 1517040

ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE  
RUA TRAVESSA TEIXEIRA DE FREITAS, 75  
MERCES  
80.410-040 - CURITIBA - PR

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Cadastro Imobiliário 100154400	Inscrição Imobiliária 0001.0008.0009
Endereço do Imóvel RUA DUQUE DE CAXIAS, 485	
Bairro CENTRO	CNPJ 85.801-100
Lotamento LOTEAMENTO CENTRO	Quadra/Lote 00080009
Edifício	Bloco / Andar
Lotamento LOTEAMENTO CENTRO	

**Imposto Predial e Territorial Urbano**  
**IPTU2020**

**Município de CASCVEL**  
**Secretaria Municipal de Finanças**

DADOS DO IMÓVEL RUA DUQUE DE CAXIAS, Nº 485, QUADRA 0008, LOTE 0009 BAIRRO: CENTRO CEP: 85.801-100 CASCVEL - PR	100154400   0001.0008.0009 Proprietário OI SIA Responsável
ENDEREÇO: TRAVESSA TEIXEIRA DE FREITAS, Nº 75, MERCES CEP: 80.410-040 CURITIBA - PR	

**MUNICÍPIO DE CASCVEL - PR**  
**IMAGEM CADASTRAL - IPTU - 2020**

CADASTRO IMOBILIÁRIO  
100154400  
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA  
0001.0008.0009  
Valor UFM 2020 45,35

Nome do Contribuinte / Cadastro Único  
OI SIA 1517040

Informações Gerais Sobre o Imóvel		Informações Prediais
Área Total do Terreno 1.055,85	Valor venal Terreno 401.880,57	Quantidade de Unidades 0
Área Tributada do Terreno 1.055,85	Valor venal de Edifício 0,00	Portuação
Área Construída	Valor venal Total 401.880,57	Valor nº do Terreno em UFM 8,39
Área Construída Unidade 0,00	Alíquota Aplicada 3,00	Valor nº de Edifício em UFM
Cobertura Não Construído	Fronteira Principal 16,87 m	Topografia Plano 1,00
Tipo de Edifício	Estado de Conservação	Pedregos Normal
Utilização	Situação Edifício Uma Frente 1,00	Gerador de Luz

Tributo	Valor
Imp Territ	12.049,82
Contribum	252,82
<b>Total</b>	<b>12.302,64</b>

# Laudo Técnico de Avaliação

---

**Solicitante:** Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A.

**Imóvel do Tipo:** Terreno sem benfeitorias

**Endereço:** Rua Duque de Caxias s/nº - Lotes 09, 10 e 11 da quadra 08  
Centro - Cascavel/PR

**Cliente:** Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A.

**Data:** Setembro / 2020



**Nº do Laudo:** 20.09. 8468 (058) H

# 1. Introdução

---

Por solicitação da Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado a Rua Duque de Caxias s/nº, no centro do município de Cascavel, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados SS** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.

## 2. Resultados

---

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

<b>VALOR DE MERCADO MÁXIMO (R\$)</b>	<b>2.550.000,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>	<b>2.360.000,00</b>
<b>VALOR DE MERCADO MÍNIMO (R\$)</b>	<b>2.170.000,00</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)</b>	<b>1.420.000,00</b>
<b>VALOR DE LOCAÇÃO (R\$/Mês)</b>	<b>5.000,00</b>



## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

Para elaboração do laudo foi fornecida a seguinte documentação:

- Matrículas de nºs 6635, 4291, 4292, emitidas pelo Registro de Imóveis - 2º Ofício de Cascavel.
- IPTU de 2020.

### 3.2. Vistoria

---

A vistoria foi realizada no dia 16 de Setembro de 2020, quando observamos tratar-se de terreno sem benfeitorias, utilizado atualmente como estacionamento e encontra-se 2 antenas de transmissão de médio porte. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Leandro.

### 3.3. Adequação

---

Para obtenção dos valores adotaremos as seguintes áreas:

- Matrícula nº 4291:
  - Área de terreno = 652,05m<sup>2</sup>;
  - Área construída = 120m<sup>2</sup>.
- Matrícula nº 4292:
  - Área de terreno = 426,47m<sup>2</sup>;
  - Área construída = sem benfeitorias.
- Matrícula nº 6635:
  - Área de terreno = 651,475m<sup>2</sup>;
  - Área construída = sem benfeitorias.

IPTU:

- Área de terreno = 1.055,65m<sup>2</sup>.

Desta forma, temos:

- Área total de terreno = 1.729,995m<sup>2</sup>

Observações:

- Observamos na Matrícula 6.635, referente ao Lote 11 que a frente do terreno informada de 111,33 metros não corresponde ao observado no local, por esse motivo utilizamos o estimado e coerente de 11,33 metros de testada, disponibilizado na Consulta Prévia Municipal, para a soma da metragem do avaliando;
- Não existe nenhuma benfeitoria de valor comercial sobre os lotes, portanto serão consideradas apenas as áreas de terreno para cálculo.
- Nota-se que na parte frontal que há sobre o terreno antena de transmissão de médio porte, devendo ser respeitado um recuo da mesma, impactando em seu pleno aproveitamento.

## 4. Comentários

---

### 4.1 Local

---

O imóvel localiza-se na Rua Duque de Caxias, entre a Rua São Paulo e Rua Rio de Janeiro, no município de Cascavel/PR.

A predominância da região é comercial, tendo como atividades desenvolvidas no entorno restaurantes, igrejas, supermercados, posto de combustível, colégios, lojas e comércios em geral de pequeno e médio porte.

De maneira genérica a região possui alta densidade de edificações e nível econômico médio.

A Rua Duque de Caxias, para a qual o imóvel possui sua testada principal, tem características de via secundária, com fluxo moderado de veículos. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil semi-plano, sendo dotada de pistas de rolamento pavimentadas em asfalto e mão direcional única.

A via possui passeios laterais para pedestres e estacionamentos.

O local é servido por linha de ônibus urbana trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

A região dispõe de infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, limpeza e conservação viárias.

### 4.2 Croqui do Local

---



## 4.3. Fotos do local

---



LOGRADOURO RUA DUQUE DE CAXIAS - AVALIANDO

---



LOGRADOURO RUA DUQUE DE CAXIAS - AVALIANDO

---

## 4.4. Fotos do entorno



CASA DE TRÊS ARQUITETURA



EMAGRECENTRO



TEATRO MUNICIPAL



ESCOLA DE INGLÊS ROCKFELLER



CENTRO CULTURAL GILBERTO MAYER



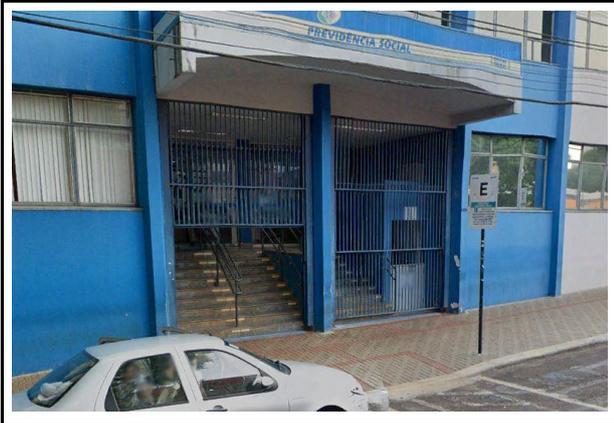
BANCO BRADESCO



COLÉGIO NOSSA SENHORA AUXILIADORA



2º TABELIONATO DE NOTAS



INSS - PREVIDÊNCIA SOCIAL



CATEDRAL METROPOLITANA N. S. APARECIDA



ORALSIN



POSTO DE COMBUSTÍVEIS

## 4.5. Croqui das Imediações

---



## 5. Comentários Mercadológicos

---

### 5.1. Mercado Atual

---

O mercado de modo geral encontra-se em retração, face o atual momento econômico desfavorável do país. Para imóveis da tipologia do avaliando, ou seja, terreno comercial/residencial com grande área, o número de ofertas disponíveis para venda é baixo, o nível de demanda é baixo e sua absorção tende ser mais lento, haja vista o mercado encontrar-se recessivo, porém nota-se que a sua localização pode ser um fator preponderante para comercialização.

### 5.2. Perspectivas Futuras

---

As perspectivas é de apenas manutenção dos valores, sem mudanças significativas, haja vista a demanda reduzida.

### 5.3. Liquidez

---

A liquidez deve ser considerada regular, face os altos valores e maior dificuldade de sua absorção.

### 5.4. Valores Resultantes

---

Os valores resultantes traduzem a média praticada na região para imóveis semelhantes.

## 6. Imóvel

### 6.1. Terreno

**Situação na quadra:** Meio de quadra

**Formato:** Irregular

**Topografia:** Plana

<b>Dimensões:</b>	<b>Mat. 6635</b>	<b>Mat. 4291</b>	<b>Mat. 4292</b>
<b>Área Total:</b>	<b>651,475m<sup>2</sup></b>	<b>652,05m<sup>2</sup></b>	<b>426,47m<sup>2</sup></b>

**Zoneamento:** Zona Mista

**Ocupação:** Comercial

**Fechamento:** Muro com portão

**Croqui:**



#### **Comentários Gerais:**

Apenas em uma das matrículas menciona as dimensões do lote.

Identificamos que sobre o lote da matrícula há uma antena de transmissão e uma guarita que não agregam valores ao imóvel.

## 6.2. Fotos do imóvel



Frente



Frente



Guarita - Sem valor comercial



Guarita - Sem valor comercial



Guarita - Sem valor comercial



Interna - Divisa lado esquerdo



Interna - Divisa lado esquerdo



Interna - Fundos



Interna - Vista Geral



Interna - Divisa lado direito



Interna - Divisa lado direito



Interna - Divisa lado direito



Fundos para frente



Fundos para frente

## 7. Metodologia para valor de mercado

---

### 7.1. Metodologia utilizada

---

#### **Método Comparativo Direto de dados de mercado**

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.

## 7.2 Homogeneização de Valores

---

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

## 8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Maranhão entre Rua Barão do Cerro Azul e Av. Carlos Gomes		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Beck Lima 45 3225-4133		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m): 20,00	Prof. Equiv. (m): 40,00	Área (m²): 800,00	Topografia: Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:		Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:		x	x	x
Características do imóvel:				
Lote vago. Lote 10 - Quadra 30.				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:		R\$ 2.000.000,00		
Valor residual:		R\$ 2.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:		R\$ 2.500,00 /m²	Unitário:	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua São Paulo entre Rua Salgado Filho e Rua Osvaldo Cruz		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Forthe 45 3038-0404		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m): 48,00	Prof. Equiv. (m): 37,00	Área (m²): 1.776,00	Topografia: Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:		Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:		x	x	x
Características do imóvel:				
Lote sem benfeitorias				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:		R\$ 4.000.000,00		
Valor residual:		R\$ 4.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:		R\$ 2.252,25 /m²	Unitário:	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Setembro / 2020		
Endereço: Rua da Bandeira esquina com Rua Voluntários da Pátria					
Fonte / Tel.: Imobiliária Forthe			45 3038-0404		
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m): 20,00	Prof. Equiv. (m): 40,00	Área (m²): 800,00	Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:		Total:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:		Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:		Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:		x		x	
Características do imóvel:					
Lote vago. Lote 14 - Quadra 76A.					
Oferta:			<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:			R\$ 1.800.000,00		
Valor residual:			R\$ 1.800.000,00		
Unitário:			R\$ 2.250,00 /m²		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04			Data: Setembro / 2020		
Endereço: Rua Rio de Janeiro, 965					
Fonte / Tel.: Imobiliária Kassol			45 3096-8383		
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m): 20,00	Prof. Equiv. (m): 40,00	Área (m²): 800,00	Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:		Total:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:		Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:		Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:		x		x	
Características do imóvel:					
Lote vago. Lote 05 - Quadra 22.					
Oferta:			<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:			R\$ 1.850.000,00		
Valor residual:			R\$ 1.850.000,00		
Unitário:			R\$ 2.312,50 /m²		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Vicente Machado, 1960		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Kassol 45 3096-8383		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
15,00	57,50	862,50	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Lote vago.				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 2.000.000,00			
Valor residual:	R\$ 2.000.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 2.318,84 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Recife esq Rua Presidente Bernardes		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Forthe 45 3038-0404		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
54,00	37,19	2.008,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Lote sem benfeitorias.				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 5.870.000,00			
Valor residual:	R\$ 5.870.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 2.923,31 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

## 8.1. Fotos das amostras



Amostra 1



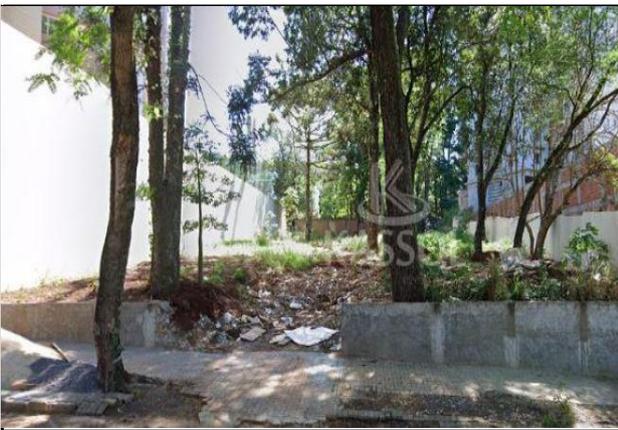
Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6

## 8.2. Croqui das amostras

---



## 9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Top.	f-mf	x	x			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00		
				1,000	0,908	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00		
1	2.500,00	0,80	2.000,00	0,00	-184,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.816,00	1.816,00	
				0,900	1,007	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00		
2	2.252,25	0,80	1.801,80	-180,18	12,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.634,23	1.634,23	
				0,900	0,908	1,00	0,900	1,000	1,000	1,00		
3	2.250,00	0,80	1.800,00	-180,00	-165,60	0,00	-180,00	0,00	0,00	1.274,40	1.274,40	
				0,900	0,908	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00		
4	2.312,50	0,80	1.850,00	-185,00	-170,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.494,80	1.494,80	
				1,000	0,917	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00		
5	2.318,84	0,80	1.855,07	0,00	-153,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1.701,10	1.701,10	
				0,800	1,038	1,00	0,900	1,000	1,000	1,00		
6	2.923,31	0,80	2.338,65	-467,73	88,87	0,00	-233,86	0,00	0,00	1.725,92	1.725,92	
<b>Média seca</b>	<b>2.426,15</b>									<b>Médias</b>	<b>1.607,74</b>	<b>1.607,74</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.607,74
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.090,07
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.125,42

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.607,74
Desvio Padrão	195,26
Coefficiente de Variação	0,1214
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	1.736,98
Mínimo (R\$/m²)	1.478,51
Intervalo de Confiabilidade	16,08%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	1.729,99
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	1.607,74
APROVEITAMENTO	0,85
VALOR DE MERCADO (R\$)	2.364.171,93
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>2.360.000,00</b>

f-ap = 0,85 = Recuo necessário devido a antena de transmissão

**VALOR DE MERCADO (R\$) 2.360.000,00**

## 10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

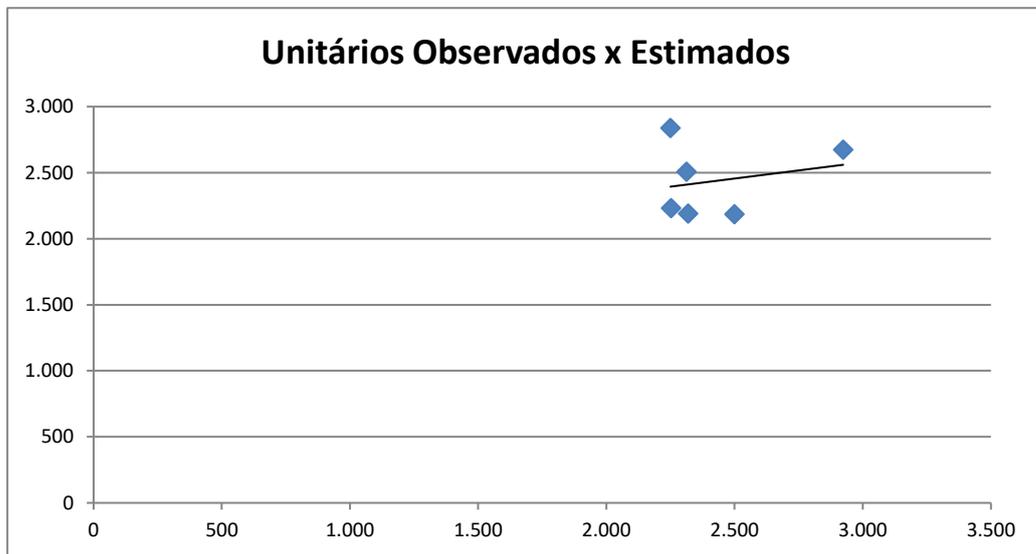
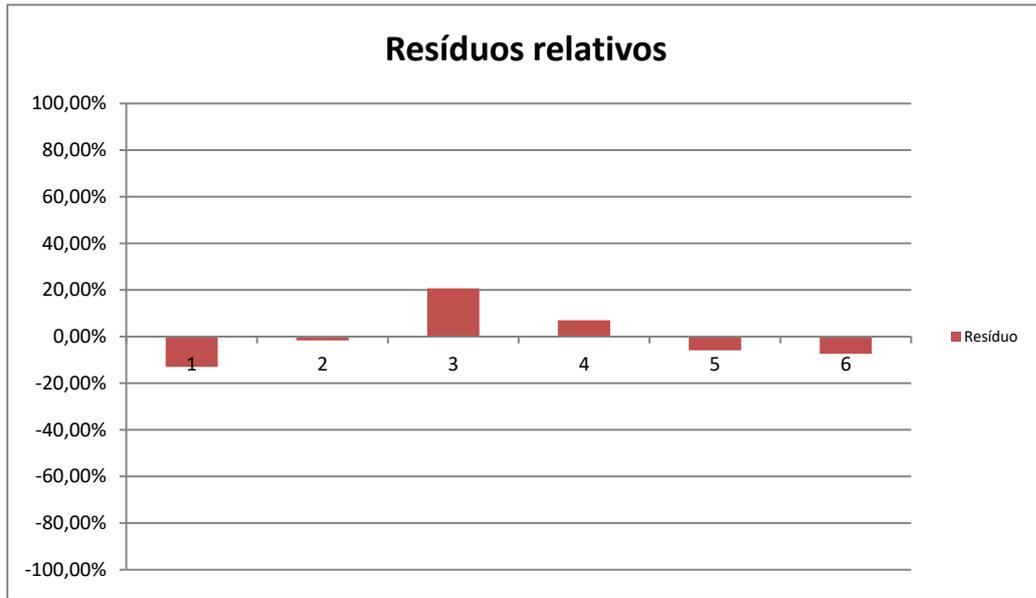
---

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.416.000,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>1.420.000,00</b>

**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.420.000,00**

# 11. GRÁFICOS



## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
<b>Total:</b>			<b>10</b>

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b>			<b>II</b>

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>16,08%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>

## 13. Metodologia para valor de locação

---

### 13.1. Metodologia utilizada

---

#### **Método Comparativo Direto de dados de mercado**

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.

## 13.2 Homogeneização de Valores

---

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

## 14. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Antonina, 2245		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Lokatell 45 3037-3137		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		500,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Lote vago. Lote 05 - Quadra 57.				
Oferta:	<input type="checkbox"/> Venda	<input checked="" type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:				
Valor residual:	Preço Locação:		R\$ 1.500,00	
Unitário:	Unitário:		R\$ 3,00 / m²	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Erechim, 712 esq Rua Pedro Ivo		
Fonte / Tel.:		Imobiliária Porto Seguro 45 3225-3111		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		2.300,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Lote vago. Lote 11 - Quadra 72.				
Oferta:	<input type="checkbox"/> Venda	<input checked="" type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:				
Valor residual:	Preço Locação:		R\$ 12.000,00	
Unitário:	Unitário:		R\$ 5,22 / m²	
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Setembro / 2020	
Endereço:		Rua Minas Gerais entre Rua Souza Naves e Rua João Pessoa	
Fonte / Tel.:		Imobiliária Elso 45 3035-1600	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		907,50	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Lote vago. Lote 11 - Quadra 35.			
Oferta:	<input type="checkbox"/> Venda	<input checked="" type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:			
Valor residual:	Preço Locação:		R\$ 3.500,00
Unitário:	Unitário:		R\$ 3,86 / m²
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Setembro / 2020	
Endereço:		Rua Castro Alves, 2308 - Centro	
Fonte / Tel.:		V. Moretti Asses. Imob. 45 3322-1515	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		150,00	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Terreno sem benfeitorias			
Oferta:	<input type="checkbox"/> Venda	<input checked="" type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:			
Valor residual:	Preço Locação:		R\$ 750,00
Unitário:	Unitário:		R\$ 5,00 / m²
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Setembro / 2020	
Endereço: Avenida Brasil s/nº - Centro			
Fonte / Tel.: Seletta Imoveis		45 3039-0030/ 99901-0707	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 487,00	Topografia: Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Terreno sem benfeitorias ao lado da Mascor.			
Oferta:	<input type="checkbox"/> Venda	<input checked="" type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:			
Valor residual:	Preço Locação:		R\$ 2.000,00
Unitário:	Unitário:		R\$ 4,11 / m²
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input checked="" type="checkbox"/> Negócio efetuado	

## 14.1. Fotos das amostras



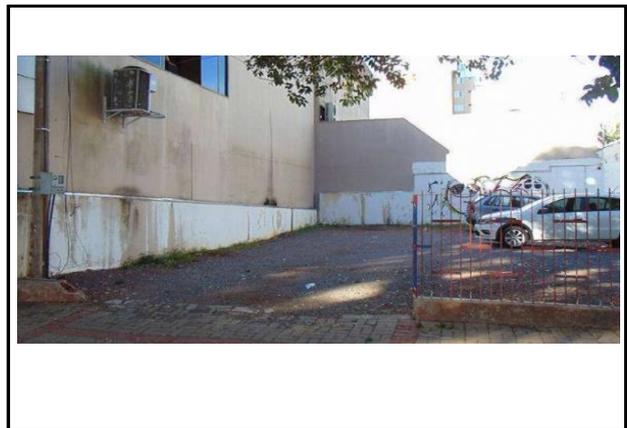
Amostra 1



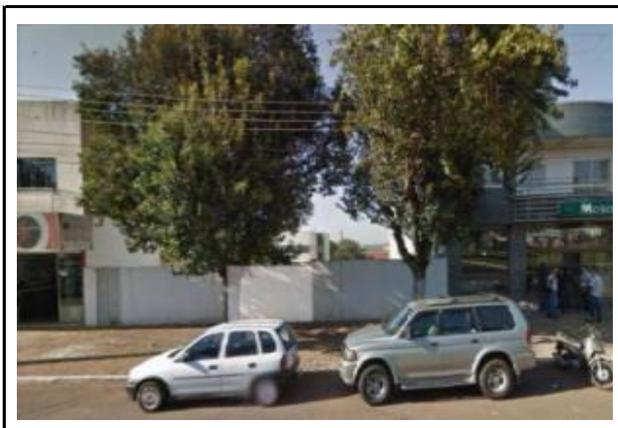
Amostra 2



Amostra 3

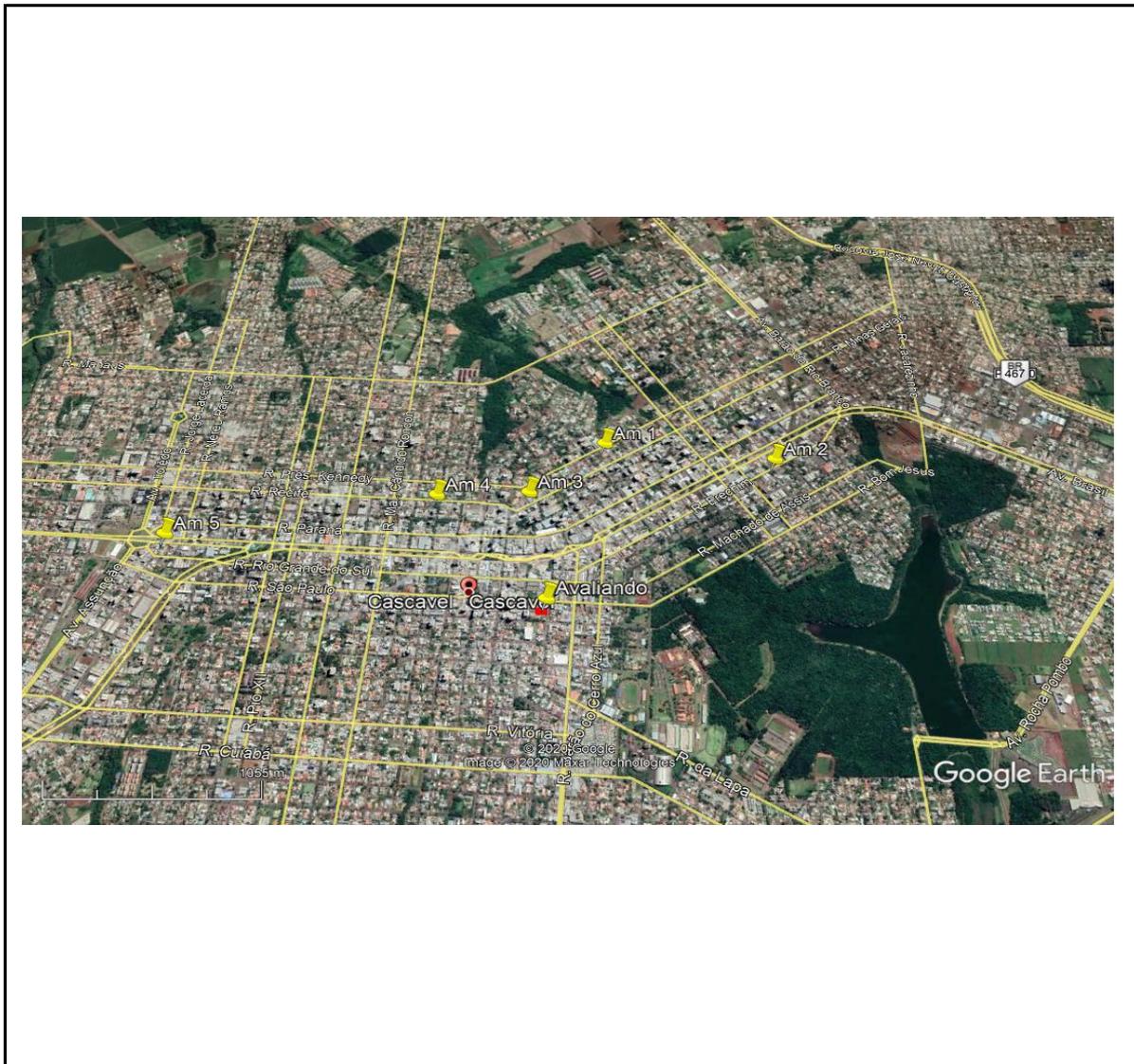


Amostra 4



Amostra 5

## 14.2. Croqui das amostras



## 15. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Top.	x	x	x			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,00			
				1,300	0,856	1,00	1,000	1,000	1,00			
1	3,00	0,80	2,40	0,72	-0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2,77	2,77	
				1,000	1,036	1,00	1,000	1,000	1,00			
2	5,22	0,80	4,17	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	4,32	4,32	
				1,100	0,923	1,00	1,000	1,000	1,00			
3	3,86	0,80	3,09	0,31	-0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	3,16	3,16	
				1,100	0,737	1,00	1,000	1,000	1,00			
4	5,00	0,80	4,00	0,40	-1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3,35	3,35	
				0,900	0,853	1,11	1,000	1,000	1,00			
5	4,11	1,00	4,11	-0,41	-0,60	0,45	0,00	0,00	0,00	3,54	3,54	
<b>Média seca</b>	<b>4,24</b>									<b>Médias</b>	<b>3,43</b>	<b>3,43</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3,43
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4,46
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2,40

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3,43
Desvio Padrão	0,58
Coefficiente de Variação	0,1678
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	3,87
Mínimo (R\$/m²)	2,99
Intervalo de Confiabilidade	25,67%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	1.729,99
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	3,43
APROVEITAMENTO	0,85
VALOR DE MERCADO (R\$)	5.042,93
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>5.000,00</b>

f-ap = 0,85 = Recuo necessário devido a antena de transmissão

**VALOR DE MERCADO (R\$) 5.000,00**

## 15.1. RESUMO DE VALORES

---

<b>Valor de mercado máximo (*)</b>	<b>R\$ 2.550.000,00</b>
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 2.360.000,00</b>
<b>Valor de mercado mínimo (*)</b>	<b>R\$ 2.170.000,00</b>
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 1.420.000,00</b>
<b>Valor de locação</b>	<b>R\$ 5.000,00 / mês</b>

(\*) Valores advindo do intervalo de confiança que para esse caso corresponde a 16,08%, ou seja, 8,04% (para cima ou para baixo em relação ao valor de mercado para obtenção respectivamente do valor máximo e mínimo).

# 16. GRÁFICOS

