



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº4122 - 06/2025

AUTOS: 0002664-93.2016.8.16.0172

**TERRENO URBANO, DE MATRÍCULA Nº6.288, COM ÁREA DE
312,5M², COM BENFEITORIA, LOCALIZADO NO BAIRRO CENTO
DE NOVA CANTU/PR**





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Terreno urbano, de matrícula nº6.288, com área de 312,5m², com benfeitoria, localizado em Nova Cantu/PR

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: junho de 2025

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 369.000,00

(Trezentos e sessenta e nove mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Nova Cantu/PR.

O avaliador esteve no local no dia 28/05/2025, quando foram coletados dados e informações pertinentes a avaliação do bem em questão.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.





No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº15-B e 16-B da Quadra 62, com área de terreno total de 312,50m², com benfeitoria de área total aproximada de 120m², localizado na Avenida Cantu nº269, Bairro: Centro, Nova Cantu/PR.

Número da Matrícula: N°6.288 – Registro Geral de Imóveis de Campina da Lagoa/PR

Cadastro imobiliário: 5550

Localização: Latitude: 24°40'31.84"S / Longitude: 52°34'26.56"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Nova Cantu é um município brasileiro do estado do Paraná. O município foi uma das últimas fronteiras agrícolas do Paraná. Sua ocupação ocorreu por volta de 1955. O povoado formado próximo ao rio Cantu levou o nome do rio e prosperou de terra fértil. Os migrantes vindos da região paranaense e de outras regiões brasileiras desenvolveram suas plantações e trouxeram a cultura de variadas etnias. Criado através da Lei Estadual nº 4778 de 29 de novembro de 1963, e instalado em 14 de dezembro de 1964, foi desmembrado de Roncador.

Possui uma área é de 543,780 km² representando 0,2728 % do estado, 0,0965% da região e 0,0064 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma latitude 24°40'22" sul e a uma longitude 52°34'08" oeste, estando a uma altitude de 555 m. Sua população estimada em 2005 era de 9.071 habitantes.

Nova Cantu	
<u>Município do Brasil</u>	
Localização	
	
Localização de Nova Cantu no Paraná	
Coordenadas	<u>24° 40' 22" S, 52° 34' 08" O</u>
País	<u>Brasil</u>
Unidade federativa	<u>Paraná</u>
Municípios limítrofes	<u>Mamborê, Roncador, Palmital, Laranjal, Altamira do Paraná e Campina da Lagoa</u>





Distância até a capital	473km
História	
Fundação	29 de novembro de 1963 (61 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Airton Antônio Agnolion (PDT, 2021–2024)
Características geográficas	
Área total	543,780km ²
Densidade	13,7hab./km ²
Clima	Subtropical (Cfb)
Altitude	555 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).





TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa*





de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lotes de terras sob nºs 15-B, com a área de 156,25 m2 e lote nº 16-B, com a área de 156,25 m2, totalizando 312,50 m2, da -quadra nº 62, perímetro urbano da cidade de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: Frente, 1250 metros, confronta com a Av. Cantu, fundos, 12,50 metros confronta com a data nº 10, lado direito, 25,00 metros, confronta com as datas nºs 15-A e 16-A, lado esquerdo, 25,00 metros, confronta com a Av. Ipiranga.”

6.2 Situação

O imóvel avaliado se encontra ocupado

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições no imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Residência com área aproximada de 120m² de um pavimento, constituído de alvenaria, forro de pvc e madeira. Contém, três quartos, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e garagem para dois carros. Necessita de reparos simples.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.





8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.1 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.





8.2 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + (VB * FC))$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 368.558,09 (Trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e nove centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 82.012,50 (Oitenta e dois mil, doze reais e cinquenta centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 286.545,59 (Duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos).





9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 369.000,00 (Trezentos e sessenta e nove mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 10 de junho de 2025.

JOACIR MONZON





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$65.000,00	220,00	R\$295,45	Residencial Nova Cantu – Nova Cantu/PR	https://www.instagram.com/p/DJWkEI5u3kv/
2	R\$50.000,00	126,00	R\$396,83	Loteamento Novo Horizonte – Campina da Lagoa/PR	https://www.instagram.com/p/C9AoesoiSBH/
3	R\$70.000,00	168,00	R\$416,67	Loteamento Sol Nascente – Campina da Lagoa/PR	https://www.instagram.com/p/DJUUA6CJ6kC/
4	R\$55.000,00	150,00	R\$366,67	Loteamento Sol Nascente – Campina da Lagoa/PR	https://www.instagram.com/p/DHqYk5HCd-C/
5	R\$130.000,00	277,00	R\$469,31	Loteamento Sol Nascente – Campina da Lagoa/PR	https://www.instagram.com/p/DG6Q138N9zt/
6	R\$50.000,00	300,00	R\$166,67	Rua Santa Catarina – Nova Cantu/PR	JB Imobiliária
7	R\$50.000,00	300,00	R\$166,67	Rua Santa Catarina – Nova Cantu/PR	JB Imobiliária





ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Av. Cantu **Nº:** 269 **Complemento:**
Bairro: Centro **Cidade:** Nova Cantu **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	65.000,00	220,00	295,45	1,03	0,92	0,90	251,98
2	50.000,00	126,00	396,83	0,95	0,89	0,90	301,96
3	70.000,00	168,00	416,67	0,90	0,93	0,90	313,88
4	55.000,00	150,00	366,67	0,95	0,91	0,90	285,28
5	130.000,00	277,00	469,31	0,93	0,97	0,90	381,03
6	50.000,00	300,00	166,67	1,02	0,99	0,90	151,47
7	50.000,00	300,00	166,67	1,02	0,99	0,90	151,47

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	151,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	381,03
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.837,07
Amplitude total (R\$/m2):	229,56
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	57,39
Média aritmética (R\$/m2):	262,44
Mediana (R\$/m2):	285,28
Desvio médio (R\$/m2):	66,400215
Desvio padrão (R\$/m2):	85,177983
Variância (R\$/m2) ^ 2:	7.255,288825

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3028

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3923

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 32,46



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 216,08$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 262,44$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 308,80$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,66$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,66$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 223,07$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 262,44$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 301,80$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 312,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 262,44$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 82.012,50$$

oitenta e dois mil, doze reais e cinquenta centavos

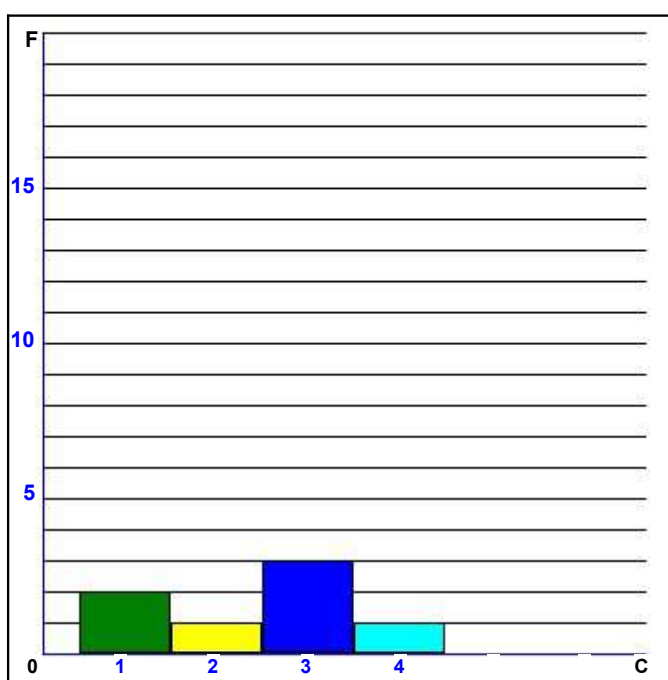
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Freqüência (F))

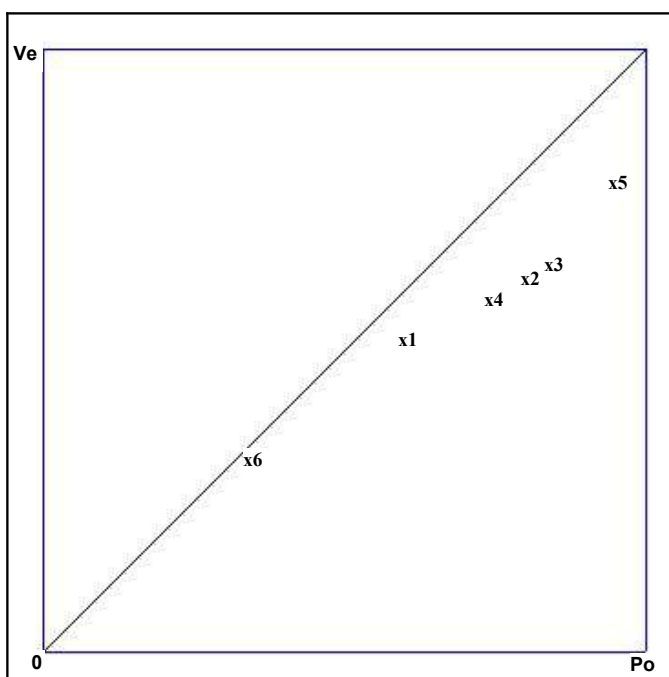


Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	151,47	208,86	2
2	208,86	266,25	1
3	266,25	323,64	3
4	323,64	381,03	1



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2

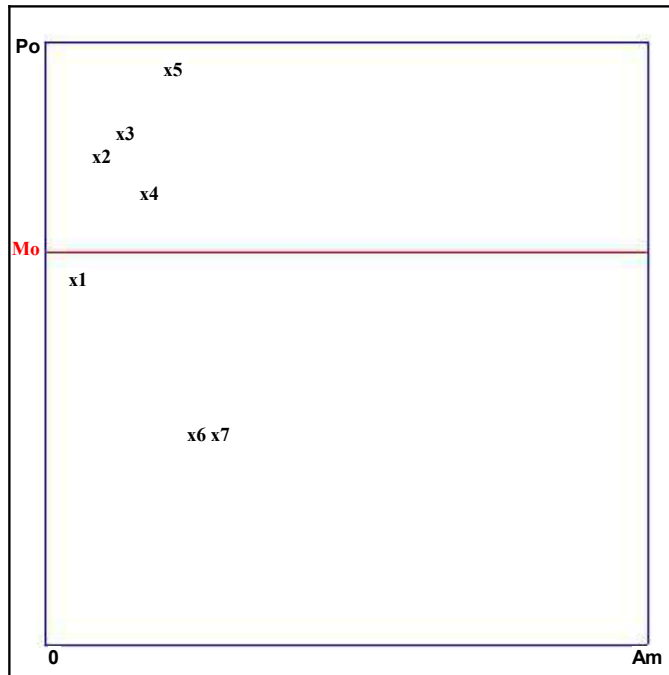


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	295,45	251,98	0,85
2 -	396,83	301,96	0,76
3 -	416,67	313,88	0,75
4 -	366,67	285,28	0,78
5 -	469,31	381,03	0,81
6 -	166,67	151,47	0,91
7 -	166,67	151,47	0,91



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 325,47

Po = Preços observados.

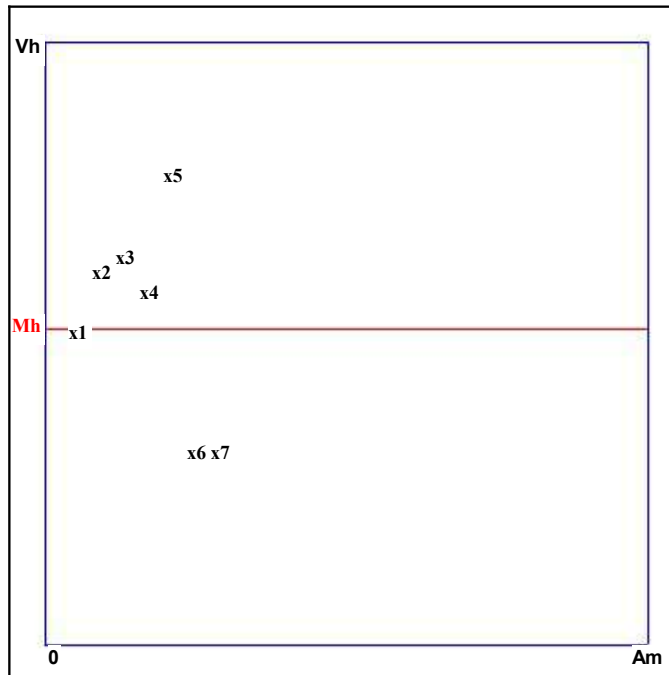
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m²)	Do(R\$/m²)	Do(%)
1 -	295,45	30,011	9,22
2 -	396,83	71,360	21,93
3 -	416,67	91,201	28,02
4 -	366,67	41,201	12,66
5 -	469,31	143,848	44,20
6 -	166,67	158,799	48,79
7 -	166,67	158,799	48,79



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 262,44

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	251,98	10,463	3,99
2 -	301,96	39,526	15,06
3 -	313,88	51,436	19,60
4 -	285,28	22,846	8,71
5 -	381,03	118,593	45,19
6 -	151,47	110,969	42,28
7 -	151,47	110,969	42,28

Data: 10/06/2025

Joacir Monzon





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 120,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

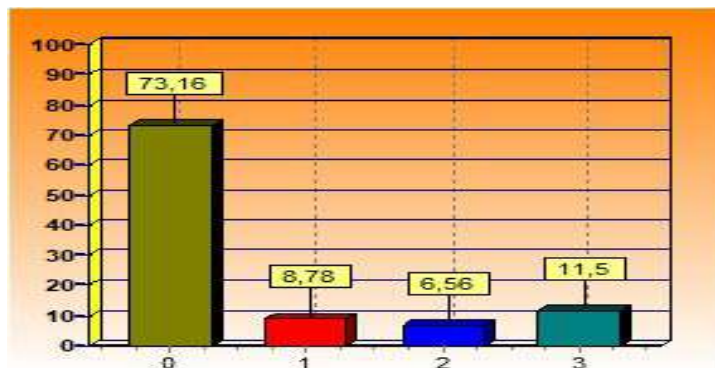
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

73,16 % Custo da construção

8,78 % Custo da administração da construção

6,56 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 286.545,59

duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 10/06/2025

Joacir Monzon





ANEXO

FOTOS





Fotos





Monzon
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



Monzon Leilões
www.monzonleiloes.com.br





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

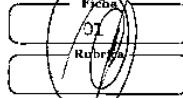




Valide aqui este documento



República Federativa do Brasil
Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná
Cartório de Registro de Imóveis



Pedro Rosa
TITULAR VITALÍCIO
CPF 137 408 508-63

Maria Luiza Fogliatto Castano
AJUXILIAR JURAMENTADA
CPF 914 176 639-10

Luiz Carlos
AJUXILIAR JURAMENTADO
CPF 273 831 899-91

CNM 086058.2.0006288-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHD87-K2QPR-CTTJU-KPBFG>

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 6.288
<p>26 de junho de 1.996</p> <p>IMÓVEL:- Lotes de terras sob n.ºs 15-B, com a área de 156,25 m2 e - lote nº 16-B, com a área de 156,25 m2, totalizando 312,50 m2, da quadra nº 62, perímetro urbano da cidade de Nova Cantu, comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes divisas e confrontações: Frente, 1250 metros, confronta com a Av. Cantu, fundos, 12,50 metros, confronta com a data nº 10, lado direito, 25,00 metros, confronta com as datas n.ºs 15-A e 16-A, lado esquerdo, 25,00 metros, confronta com a Av. Ipiranga.</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- PEDRO PIO DA SILVA, do comercio, portador da C.I.RG nº 1.359.871-Pr e sua mulher, Luzia Pio da Silva, do lar, portadora da C.I.RG. nº 4.738.748-5-Pr, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes na cidade de Nova Cantu-Pr, inscritos no CPF nº 165.801.099-04.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- M-6.287 livro 02 de 26-06-96 deste ofício. Dou fé. Oficial.</p> <p>R-1/6.288 - 26-06-96</p> <p>Certifico, que MARCELO BOSIO, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente na cidade de Nova Cantu-Pr, portador da C.I.RG.n.º 5.863.169-8-Pr e inscrito no CPF nº 827.882.009-00, adquiriu o imóvel desta pelo preço de R\$-5.000,00 por compra dos proprietários supra qualificados, representados por seu procurador, Manoel Lopes de Lima, brasileiro, viúvo, residente em Nova Cantu-Pr, portador da C.I.RG. nº 5.492.531-0-Pr, credenciado pela procuração de fls. 017 livro 5-SP do Tab. da cidade de Nova Cantu, conforme escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 72 livro 28-E, aos dias 04-06-96 no Tab. da cidade de Nova Cantu. ITBI-R\$-100,00 recolhido junto ao Banco do Estado do Paraná S/A, Ag. de Nova Cantu, aos dias 10-06-96. Certidão negativa municipal nº 2864 de 19/04-96. Certidão negativa de dívida ativa datada de 28-05-96. Condições: ss da Escritura Emols. 2.160,00 VRC. Dou fé. Oficial.</p> <p>AV-2/6.288 - 01.08.2012 - Prot. 49.586 de 30.07.2012</p> <p>Proceda-se a presente averbação, nos termos do requerimento do proprietário Marcelo Bosio, datado de 30.07.2012, instruído com Certidão de Casamento n. 2.474, fls.176 vº do Livro A-13, do Registro Civil da cidade de Nova Cantu-Pr, e cópia autenticada de seus documentos pessoais, para constar seu casamento com Carla Micheli Maciel, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, realizado em 22.04.2000, sendo que a contraente passou a assinar CARLA MICHELI MACIEL BOSIO, bem como para inserir o número da C.I.RG e do CPF da mesma, ou seja: C.I.RG.n. 7.911.636-0-SSP/Pr e CPF.n. 035.434.609-19. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 9, Lei 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-60,00-R\$-8,46. Selo-R\$-2,69 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial.</p>		

Matrícula N.º 6.288



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVHW AU38P H5L8W 5B4VU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHD87-K2QPR-CTTJU-KPBFG>

continuação

R-3/6.288 - 01.08.2012 - Prot. 49.536 de 25.07.2012
Cédula de Crédito Rural Hipotecária n. B22430208-8. Local e Data de Emissão:
Nova Cantu-Pr, em 25.05.2012. Emitente: Marcelo Bosio. Interviente Garante:
Carta Micheli Maciel Bosio. Credor: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão
Vale do Piquiri - SICREDI Vale do Piquiri, inscrito no CNPJ/MF.n.
81.099.491/0001-71, ou a sua ordem. Praça de Pagamento: Nova Cantu-Pr.
Valor de R\$-85.000,00, vctº 25.05.2015. Hipoteca de 1º grau. Juros e condições:
Os da Cédula. R-16.255 Livro 3. CND-Municipal n. 88/2012, emitida em
23.07.2012, válida em 21.10.2012. Declaração do emitente e da Interviente
garante de que não são vinculados à Previdência Social, conforme Art. 257, §
8º, II, Decreto 3.048/99. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 1, Lei n.
12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-630,00-R\$-88,83. Selo-
R\$-2,69 (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial. *Wafiusgafedto* JAB

AV-4/6.288 - 30/08/2019 - Prot. 68.056 de 28/08/2019
INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procedo-se a presente averbação nos termos
da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, datada de
26/08/2019, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de
MARCELO BOSIO. Número do Protocolo: 201908.2618.00909290-IA.650.
Processo n. 00012687220158160057. Data do cadastramento: 26/08/2019 às
18:35:39. Emissor da Ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Paraná -
PR - Campina da Lagoa - PR - Vara Cível - Christiane Angelica Kizerlla Villela -
chan@tjpr.jus.br. FUNREJUS-R\$-30,40 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada
pela Lei 18.415/2014). Emols.VRC-630,00-R\$-121,59, a serem recolhidos na
conta de liquidação do Processo (SEI/TJPR - 0976212 - Despacho). Dou fé.
Wafiusgafedto

R-5/6.288 - 21/07/2021 - Prot. 73.330 de 06/07/2021
Conforme Termo de Penhora, datado de 26/05/2021, lavrado em cumprimento
ao Mandado da MM. Juíza de Direito, Dra. Livia Simonin Scantamburio,
expedido dos Autos n. 0000214-03.2017.8.16.0057 da Ação de Execução de
Título Extrajudicial, em que são partes, exequente: Cooperativa de Crédito,
Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD - Sicredi Vale do Piquiri ABCD
PR/SP, e executados: CARLA MICHELI MACIEL BOSIO e MARCELO BOSIO,
fica registrada a PENHORA do imóvel desta matrícula. Valor da Ação:
R\$-86.282,35 (oitenta e seis mil e duzentos e oitenta e dois reais e trinta e
cinco centavos). Depositário: a executada. Consulta Positiva e Negativa ao
CNIB: 202e.63b6.89de.722a.17b3.378e.8c8b.cb86.018a.9590 (Bens
Indisponíveis) e d39f.949a.e63c.69d4.a4a9.1d1c.3f3c.a2ea.8a86.1140.
FUNREJUS Guia n. 1400000007066502-3, R\$-206,61 recolhido aos
13/07/2021, junto a CEF. FUNDEP: R\$-14,03. Emols. VRC-1.293,60-
R\$-280,71. Selo Digital: 0181535CVAA000000120221I. Dou fé. *Wafiusgafedto*

AV-6/6.288 - 22/03/2023 - Prot. 78.408 de 15/03/2023
INDISPONIBILIDADE DE BENS. Procedo-se a presente averbação nos termos
da consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, datada de
14/03/2023, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de
MARCELO BOSIO. Número do Protocolo: 202303.1413.02564938-IA-820.
Processo n. 00014119020178160057. Data do cadastramento: 14/03/2023 às
13:31:28. Emissor da Ordem: Christiane Angelica Kizerlla Villela - chan@tjpr.jus.
br - TJPR - Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - PR - Campina da Lagoa -
PR - Vara Cível - Aprovado por: Yuri Alvarenga Maringues de Aquino.
FUNREJUS-R\$ 38,7450 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415

segue na ficha n.º

CNM 086058.2.0006288-23

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVHW AU38P H5L8W 5B4VU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná



FICHA


2

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escrivente Substituta

CNM 086058.2.0006288-23

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHD87-K2QPR-CTTJU-KPBFG>

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 6.288
/2014). FUNDEP: R\$ 7,7490. Emols. VRC 630,00-R\$ 154,98, a serem recolhidos na conta de liquidação do Processo (SEI/TJPR - 0976212 - Despacho). Selo Digital: SFRI2.F5K.7032zKs-YDX4Z.F153q. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.		
 SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.75ANv.mVco0 pW5f3.F153q https://selo.funarpen.com.br		
Certidão n.5820/2024 Certifico, que a presente fotocópia confere com o original da matrícula n. 6.288, composta de 3 páginas, e corresponde a Certidão de Inteiro Teor, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Campina da Lagoa-PR, 08 de novembro de 2024.		
ASSINADO DIGITALMENTE		
Buscas R\$2,49 Certidão de Inteiro Teor R\$38,55 SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00 SELO RI3 (FUNARPEN) R\$0,75 Funrejus R\$-10,27 Fadep 2,05 Total R\$ 62,11		

6.288

MATRÍCULA Nº



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVHW AU38P H5L8W 5B4VU

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA CANTU
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel

Normal

Cadastro: 5550 Quadra Fisc.: 062 Lote Fisc.: 015-B / 016-B
Nome: MARCELO BOSIO
Endereço: AV CANTU, 269 -
Bairro: CENTRO
Cidade: Nova Cantu - PR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD3N LUWJB F4Q3A WZ67K

