



Toledo, 07 de julho de 2024.

À

**MUNICÍPIO DE TOLEDO**

Rua Raimundo Leonardi, 1585

Toledo – PR

CEP 85.900-110

**- Ref.: Resposta ao Ofício 195/2024-GAB**

**BRF S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, Itajaí (SC), CEP 88.301-600, inscrita no CNPJ/MF nº 01.838.723/0001-27, neste ato representada na forma de seus atos societário vem expor o quanto segue:

- 1.) Fazemos referência ao Ofício 195/2024-GAB, recebido pela BRF em 7 de maio de 2024, no qual o Município de Toledo apresenta proposta de desapropriação amigável da área de 1.006,50m<sup>2</sup> (um mil e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), do desmembramento da Chácara nº 01.A, oriunda da Subdivisão da Parte Sudoeste do Pouso nº 05, a qual já se encontra pavimentada e é utilizada como uso comum do povo, restando a sua regularização e da área de 18.500,75m<sup>2</sup>, visando o alargamento da Rua Tomaz Gonzaga, ambas a serem destacadas da matrícula 53.479 do 1º Serviço de Registro de Imóveis e objeto dos Decretos de Utilidade Pública 740/2023 e 741/2023.
- 2.) No referido Ofício, o Município de Toledo propõe pagar o valor de **R\$ 2.992.002,01 (dois milhões, novecentos e noventa e dois mil e dois reais e um centavo)** como indenização pela desapropriação amigável, valor atribuído pela Comissão de Avaliação do Município.
- 3.) Em resposta ao Ofício e após a realização de reunião com os representantes do Município de Toledo, a BRF informa que realizou avaliações da área impactada (19.507,25m<sup>2</sup>) com três avaliadoras distintas, utilizando amostras urbanas. O valor médio dessas três avaliações é de **R\$ 6.677.395,30 (seis milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta centavos)**, conforme laudos e planilha comparativa em anexo.
- 4.) Portanto, o valor da indenização oferecida pelo Município de Toledo está muito abaixo do valor de mercado das áreas em questão.
- 5.) Ressalta-se que a avaliação feita pela BRF seguiu as normas e metodologias de avaliação adequadas, enquanto o Município informou que utilizou áreas rurais como comparativos diretos na sua avaliação. No entanto, o imóvel se encontra em área urbana, conforme Lei Municipal de Zoneamento, inclusive com cobrança de IPTU.
- 6.) Tratar os fatores de valoração da área como rurais é incorreto e infringe as normas de avaliação, além de não refletir o valor real da área, reduzindo indevidamente o valor do m<sup>2</sup>.
- 7.) O Secretário de Planejamento, presente na reunião, justificou que o uso da área desapropriada será para fins de alargamento da via e não para loteamento futuro, argumentando que por isso não haveria impactos na área remanescente, o que pode ter reduzido a valoração da área.

- 8.) Esses argumentos não se aplicam às normas de avaliação, pois o destino da área pelo comprador ou expropriante não interfere no valor de mercado da área.
- 9.) Além disso, conforme explanado na reunião, a BRF possui poços artesanais na área expropriada que atendem a unidade e terá despesas com tamponamento e relocação dos poços, além dos transtornos que essas medidas podem causar à operação, já que o processo de licenciamento e outorga pode levar meses.
- 10.) Diante dos argumentos expostos, a BRF informa que não concorda com o valor proposto para indenização e solicita que o Município refaça a avaliação com base no valor de mercado das áreas, considerando também o valor de despesas referente aos poços e apresente uma nova proposta “com justa indenização”

Sendo, o que cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

DocuSigned by:  
*Amanda Borban*  
87DF078B621044A...  
**BRF S.A.**



Toledo PR



**Solicitante:** BRF SA

**Proprietário:** BRF SA

**Matrícula:** 53479

**Local do Imóvel:** Av. Senador Attilio Fontana

**Bairro:** Jardim Paulista

**Município:** Toledo

**Estado:** Paraná

**Tipo do imóvel:** Terreno

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado

**Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado - Conforme ABNT 14.653-2 e 14653-3

**Número do Laudo:** BRF 542 atualização

**Data:** 17 de junho de 2024

**Diretor Técnico:** José Guilherme Aranha Moura

**Resumos dos valores:**

Valor de Mercado Adotado:

R\$ 4.523.000,00

[QUATRO MILHÕES, QUINHENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS]

## **A. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

A AMR Engenharia Cicil Ltda, inscrita no CNPJ 14.219.933/0001-89, com sede na Rua Joaquim Floriano, 733, São Paulo, SP foi contratada para realizar a avaliação do imóvel subscrito na matrícula abaixo, com o objetivo de apontar o valor de mercado. A Empresa conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

**Sigilo:** O trabalho em sua plenitude é considerado por nossa empresa absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Essa avaliação é de uso exclusivo da BRF SA

De acordo com a inspeção efetuada no local e elementos fornecidos pelo solicitante, e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes;

## **LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui terreno, situado em Av. Senador Attilio Fontana - Jardim Paulista, Toledo/Paraná

O ponto de acesso o imóvel tem as seguintes coordenadas:

**24°44'30.52"S 53°44'6.69"O**

## **CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO EM SITUAÇÃO**

As características do trecho do logradouro onde está posicionado o imóvel, são:

Via: Principal

Tráfego: Interbairros

Traçado: Retilíneo

## ZONEAMENTO

O imóvel está localizado na Zona Urbana ZLA conforme lei municipal abaixo caracterizada:

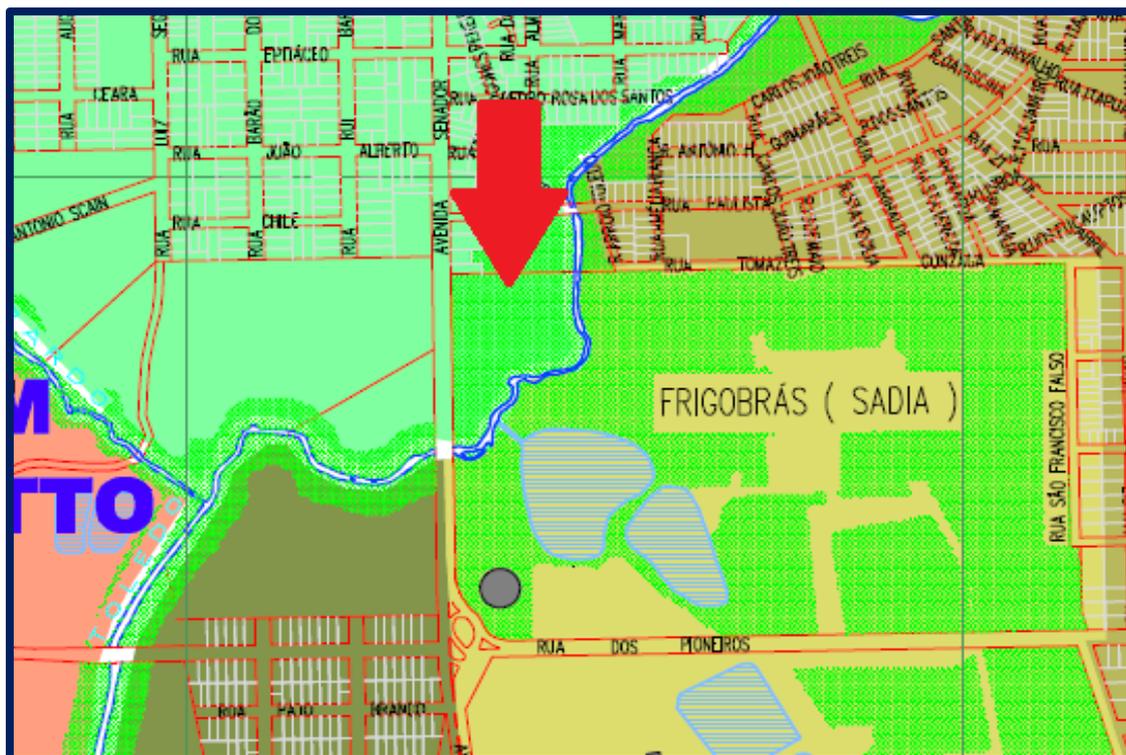
**Art. 29 – À Zona do Lago “A” - ZLA** correspondem as áreas situadas no entorno de parques/lagos, com predominância comercial, residencial e de serviços, com padrão de ocupação de densidade média e com gabarito de altura máxima de 4 (quatro) pavimentos.



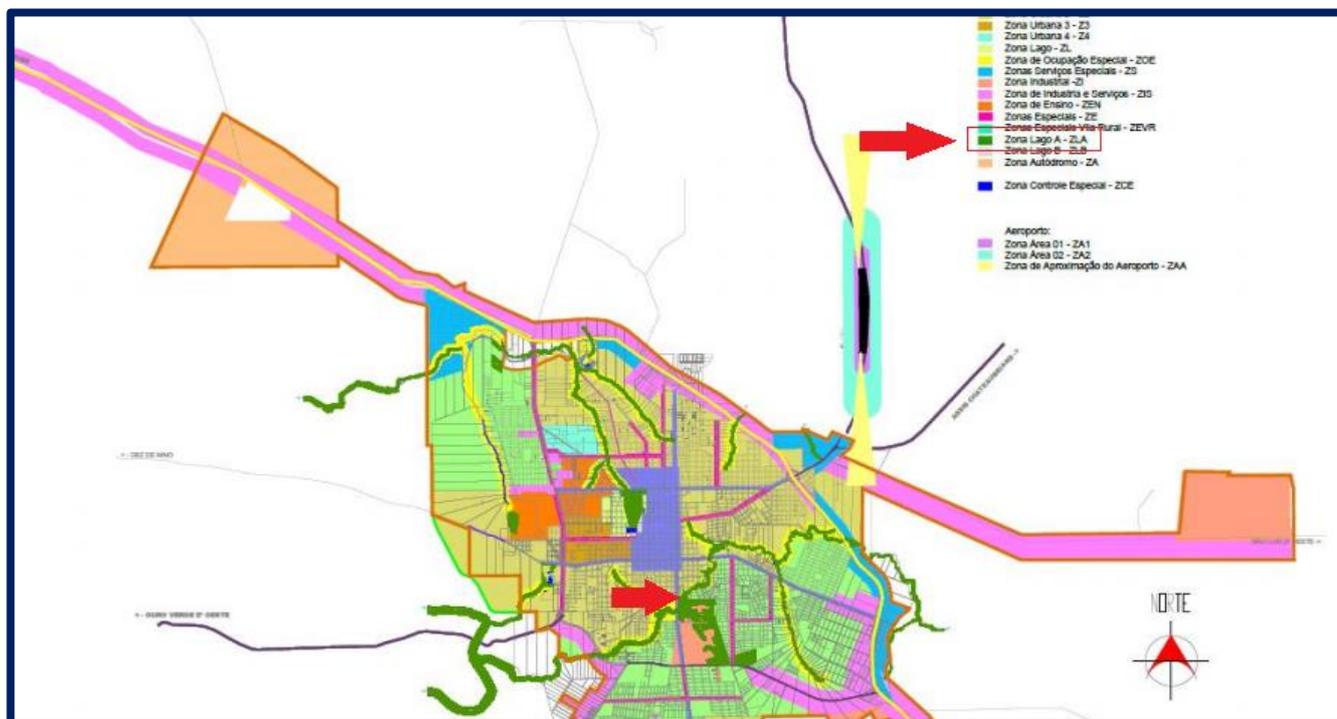
### MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

TABELA 07								
ZONA DO LAGO “A” – BAIXA DENSIDADE – ZLA								
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo								
USOS		OCUPAÇÃO						
Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) - Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	Facult.
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	Facult.
	Habitação Coletiva	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	4
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15	3	70	15	4	Facult.
PERMISSÍVEIS (1)	Uso Comunitário 2 e 3 - Educação	600	15	3 (+ 1)	60	25	4	Facult.
	Habitação Transitória 1 e 2	600	15	3 (+ 1)	70	15	4	4
	Habitação Unifamiliar	600	15	3 (+ 1)	50	30	4	4
	Habitação Unifamiliar em Série	600	15	3 (+ 1)	50	30	4	4
	Uso Comunitário 2 de Culto Religioso	600	15	3 (+ 1)	80	15	4	4
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15	3	60	25	4	Facult.
	Comércio e Serviço de Setorial	600	15	3	60	25	4	Facult.

**Observações:**  
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.



Parcial mapa do zoneamento



Parcial da Tabela e classificação do zoneamento

### **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local possui os seguintes melhoramentos públicos: energia elétrica (luz e força), telefone, limpeza e conservação viária.

### **MEIOS NORMAIS DE ACESSO**

Destaca-se como principais vias de acesso à Av. Senador Attilio Fontana.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipais, trafegando pela mencionada via, proporcionando ligação a diversas regiões.

### **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

A região como um todo possui ocupação mista, residencial e comercial.

Em relação aos serviços públicos e comunitários, rede bancária, educação, saúde, lazer, segurança, comércio local em geral, estão concentrados no centro do Município, distante aproximadamente a 3 km do imóvel avaliando.

## DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

O terreno possui as seguintes informações:

Matrícula N°:	53479
Registro de Imóveis:	Cartório de Registro de Imóveis de Toledo
Data da Última Atualização:	13/8/2019
Área:	19507,25
Construções Averbadas:	Não

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Topografia:	Declive até 5%
Benfeitorias Internas:	Não
Formato:	Irregular
Situação do Terreno:	Meio quadra
Nível do Logradouro:	Abaixo do nível do Terreno
Superfície:	Seco

## **OBSERVAÇÕES**

O terreno possui área de 371.566,80 m<sup>2</sup>, obtida da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Toledo PR, e cópia em anexo ao laudo.

O terreno a ser avaliado, a pedido do proprietário, possui área de 19.507,25 m<sup>2</sup>, sendo parte da área maior da matrícula informada acima.

Á área avaliada está sendo objeto de interesse da Prefeitura local, e, conforme documentação fornecida ao proprietário, existe um projeto de desapropriação para fins de alargamento e prolongamento das Rua Tmaz Gonzaga e Av. Senador Attilio Fontana. Serão duas desapropriações, uma com área de 18.500,75 m<sup>2</sup> e outra com 1.006,50 m<sup>2</sup>.

Na área avaliada existem poços de água, sistema de esgoto da Sanepar, Linhas de transmissão de energia e divisas com o Rio Toledo.

O imóvel avaliado fica no mesmo terreno que o Frigorífico da BRF. Na parte de interesse para a desapropriação, encontram-se as tubulações de água da Industria, além das lagoas de abastecimento das mesmas.

Dessa forma torna-se uma área de importante abastecimento para o proprietário. Como ainda faz divisa com o Rio Toledo, existe a preocupação do acesso ou estiagem do mesmo.

## Decreto Área 1

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o que dispõem o inciso XV do artigo 55 e a alínea "d" do inciso I do *caput* do artigo 61 da Lei Orgânica do Município de Toledo e o artigo 6º do Decreto-Lei nº 3.365/1941,

considerando o contido no Pedido de Providências nº 143/2023, de 19 de dezembro de 2023, da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município,

### DECRETA:

**Art. 1º** - O [Decreto nº 741, de 17 de março de 2023](#), que declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área destinada ao alargamento e ao prolongamento da Rua Tomaz Gonzaga e ao alargamento da Avenida Senador Attilio Fontana, visando à melhoria da interligação dos bairros Vila Operária e Vila Pioneiro com os bairros Centro e Jardim Bressan, nesta cidade de Toledo, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**"Art. 1º** - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, nos termos da alínea "I" do artigo 5º do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a área de 18.500,75m<sup>2</sup> (dezoito mil quinhentos metros e setenta e cinco decímetros quadrados), do desmembramento da Chácara nº 01.A, oriunda da Subdivisão da Parte Sudoeste do Pouso nº 05, integrante do 3º Perímetro e do Perímetro "B" da Fazenda Britânia, nesta cidade de Toledo, Matrícula nº 53.479 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, possuindo as seguintes confrontações:

...

III - ao Sul, com a chácara nº 01.A.1, em azimute de 273º21'43", na extensão de 18,93 metros, em azimute de 270º00', na extensão de 3,00 metros, em azimute de 258º33'56", na extensão de 5,10 metros, em azimute de 270º13'11", na extensão de 423,93 metros;

..."

## Decreto Área 2

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o que dispõem o inciso XV do artigo 55 e a alínea "d" do inciso I do *caput* do artigo 61 da Lei Orgânica do Município de Toledo e o artigo 6º do Decreto-Lei nº 3.365/1941,

considerando o contido no Pedido de Providências nº 34/2023, de 16 de março de 2023, da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município,

### DECRETA:

**Art. 1º** - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, nos termos da alínea "i" do artigo 5º do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a área de 1.006,50m<sup>2</sup> (um mil e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), do desmembramento da Chácara nº 01.A, oriunda da Subdivisão da Parte Sudoeste do Pouso nº 05, nesta cidade de Toledo, Matrícula nº 53.479 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, possuindo as seguintes confrontações:

I - ao Norte, com a Rua Tomaz Gonzaga, em azimute de 90º10', na extensão de 100,00 metros;

II - a Leste, com a Rua São Francisco Falso, em azimute de 180º08'34", na extensão de 10,11 metros;

III - ao Sul, com a chácara nº 01.B, em azimute de 270º13'11", na extensão de 100,00 metros; e

IV - a Oeste, com a chácara nº 01.A.1, em azimute de 0º08'34", na extensão de 10,02 metros.

Parágrafo único - A área de que trata o *caput* deste artigo destinar-se-á ao alargamento da Rua Tomaz Gonzaga, nesta cidade de Toledo.

**Art. 2º** - Na aplicação das normas contidas neste Decreto, poderá ser alegado o instituto de urgência, conforme preceitos estabelecidos pelo artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, com as alterações procedidas pela Lei nº 2.786/1956.

**Art. 3º** - As despesas decorrentes da aplicação do disposto neste Decreto correrão por conta de dotação orçamentária específica.

## VISTORIA

Parecer técnico

## B. AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### VALOR DO IMÓVEL

Após análise de mercado imobiliário local, constituída através de contatos com corretores e pessoas influentes na região. Foram coletadas amostras semelhante considerando-se as correções específicas e ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno foi determinado em cálculos apresentados neste módulo.

#### Tratamento Estatístico | Terreno

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	473,21
Desvio Padrão:	107,95
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	331,24
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	615,17
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	473,21
T. de Student:	1,476

#### Amplitude do Intervalo de Confiabilidade:

Inferior %:	-15,64%
Superior %:	15,64%
Amplitude Total %:	31,28%

#### Valor de Mercado

Área do Imóvel:	19507,25
Unitário Saneado (p/m <sup>2</sup> ):	473,21
Valor do Imóvel Calculado:	R\$ 4.523.159,98
Valor do Imóvel Adotado:	R\$ 4.523.000,00

### **C. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO**

De acordo com a NBR 14.653 será utilizado o método comparativo. No caso, o preço do metro quadrado do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este imóvel com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto para imóvel com tratamento por fatores detalhados no item F.

### **D. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO**

**Valor de Mercado** é definido como preço mais provável que uma propriedade deve trazer em um mercado competitivo e aberto em todas as condições necessárias para uma venda justa.

### **E. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO | TERRENO**

#### **HOMOGENEIZAÇÃO**

A Homogeneização, conforme definição da NBR é tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que traduzam em termos relativos, as diferenças entre os imóveis pesquisados em comparação ao avaliando.

Assim os fatores que utilizamos são definidos:

**F1-Fator Fonte:** Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,9 para oferta, 1,00 para venda e 0,8 para imóveis rurais.

**F2-Fator Transposição:** Corrige a variação de preços entre diferentes regiões levando em consideração o Nível Econômico, Fator Comercial e Densidade de Ocupação, obtidos através da seguinte tabela:

Nível Econômico	
Classe Alta	1,50
Classe Médio-Alta	1,25
Classe Média	1,00
Classe Médio-Baixo	0,85
Classe Baixa	0,70

Fator Comercial	
Alto	1,00
Médio-Alto	0,95
Médio	0,90
Médio-Baixo	0,85
Baixo	0,80

Densidade de Ocupação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

**F-Fator Transposição Calculado:**

$F = \frac{(\text{Nível Econômico} \times \text{Fator Comercial} \times \text{Densidade de Ocupação}) \text{ da Amostra}}{(\text{Nível Econômico} \times \text{Fator Comercial} \times \text{Densidade de Ocupação}) \text{ do Avaliando}}$ .

**F3-Fator Área:** Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas corrigidos por formula:

Se  $0,7 < \text{Área objeto} / \text{Área amostra} < 1,3$

$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra}) 0,25$

Se  $0,7 > \text{Área objeto} / \text{Área amostra} > 1,3$

$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra}) 0,125$

**F4-Fator Posição:** Corrige a variação de preços da posição do lote na quadra, conforme tabela a seguir:

Meio quadra	1,00
Esquina	1,05
Frente 2 ruas	1,10
Quadra inteira	1,25
Encravado	0,50

**F5-Fator Superfície:** Corrige a variação de preços em relação a consistência do solo, conforme tabela a seguir:

Seco	1,00
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Alagadiço	0,70
Permanentemente Alagado	0,50

**F6-Fator Topografia:** Corrige a variação de preços em relação a inclinação do terreno, conforme tabela a seguir:

Plano	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive acima de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

**F7-Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Depreciação):** O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;

R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K - Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K:

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[ \frac{Ie}{Ir} + \left( \frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996

32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

**F7-Padrão Construtivo:** Tem como objetivo corrigir a diferença de padrão de acabamentos dos imóveis da amostra e objeto da avaliação.

<b>Classificação</b>	<b>Mín</b>	<b>Med</b>	<b>Máx</b>	<b>Residual %</b>	<b>Vida Útil</b>
Barracos Rústicos	<b>0,060</b>	<b>0,090</b>	<b>0,120</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
Barraco Simples	<b>0,132</b>	<b>0,156</b>	<b>0,180</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Casa Rústico	<b>0,360</b>	<b>0,420</b>	<b>0,480</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Casa Proletário	<b>0,492</b>	<b>0,576</b>	<b>0,660</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Casa Econômico	<b>0,672</b>	<b>0,786</b>	<b>0,900</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Casa Simples	<b>0,912</b>	<b>1,056</b>	<b>1,200</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Casa Médio	<b>1,212</b>	<b>1,386</b>	<b>1,560</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Casa Superior	<b>1,572</b>	<b>1,776</b>	<b>1,980</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Casa Fino	<b>1,992</b>	<b>2,436</b>	<b>2,880</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Casa Luxo		<b>2,890</b>		<b>20</b>	<b>60</b>

Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020	20	60
Apartamento Simples S/ elevador	1,032	1,266	1,500	20	60
Apartamento Simples C/ elevador	1,260	1,470	1,680	20	60
Apartamento Médio S/ elevador	1,512	1,746	1,980	20	60
Apartamento Médio C/ elevador	1,692	1,926	2,160	20	60
Apartamento Superior S/ elevador	1,992	2,226	2,460	20	60
Apartamento Superior C/ elevador	2,172	2,406	2,640	20	60
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480	20	50
Apartamento Luxo		3,490		20	50
Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960	20	70
Escritório Simples S/ elevador	0,972	1,206	1,440	20	70
Escritório Simples C/ elevador	1,200	1,410	1,620	20	70
Escritório Médio S/ elevador	1,452	1,656	1,860	20	60
Escritório Médio C/ elevador	1,632	1,836	2,040	20	60
Escritório Superior S/ elevador	1,872	2,046	2,220	20	60
Escritório Superior C/ elevador	2,052	2,286	2,520	20	60
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600	20	50
Escritório Luxo		3,610		20	50
Galpão Econômico	0,240	0,360	0,480	20	60
Galpão Simples	0,492	0,726	0,960	20	60
Galpão Médio	0,972	1,326	1,680	20	80
Galpão Superior		1,690		20	80
Cobertura Simples	0,060	0,120	0,180	10	20
Cobertura Médio	0,192	0,246	0,300	10	20
Cobertura Superior	0,312	0,456	0,600	10	30

**Fonte:** (Estudo VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP publicado pelo IBAPE-SP em 2006)

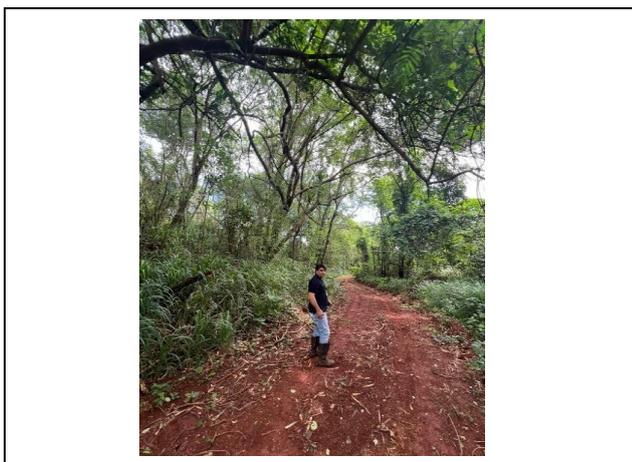
ou	Classificação	Mín	Med	Máx	Residual %	Vida Útil
	Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	10	5
	Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	10
	Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	20	60
	Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	20	60
	Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	20	70
	Casa Simples	1,251	1,497	1,743	20	70
	Casa Médio	1,903	2,154	2,355	20	70
	Casa Superior	2,356	2,659	3,008	20	70
	Casa Fino	3,331	3,865	4,399	20	60
	Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	20	60
	Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	20	60
	Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	20	60
	Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	20	60
	Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	20	60
	Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	20	60

Apartamento Superior S/ elevador	<b>5,377</b>	<b>5,974</b>	<b>6,572</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Apartamento Superior C/ elevador	<b>6,144</b>	<b>6,827</b>	<b>7,089</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Apartamento Fino	<b>7,090</b>	<b>7,410</b>	<b>7,983</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Apartamento Luxo	<b>7,984</b>	<b>8,683</b>	<b>9,551</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Escritório Econômico	<b>2,081</b>	<b>2,313</b>	<b>2,544</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Escritório Simples S/ elevador	<b>3,378</b>	<b>3,753</b>	<b>4,013</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Escritório Simples C/ elevador	<b>3,742</b>	<b>4,158</b>	<b>4,573</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
Escritório Médio S/ elevador	<b>4,014</b>	<b>4,330</b>	<b>4,763</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Escritório Médio C/ elevador	<b>4,745</b>	<b>5,273</b>	<b>5,767</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Escritório Superior S/ elevador	<b>5,206</b>	<b>5,784</b>	<b>6,363</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Escritório Superior C/ elevador	<b>5,768</b>	<b>6,371</b>	<b>7,072</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Escritório Fino	<b>7,073</b>	<b>7,929</b>	<b>8,722</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Escritório Luxo	<b>9,935</b>	<b>10,376</b>	<b>10,376</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Galpão Econômico	<b>0,518</b>	<b>0,609</b>	<b>0,700</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Galpão Simples	<b>0,982</b>	<b>1,125</b>	<b>1,268</b>	<b>20</b>	<b>60</b>
Galpão Médio	<b>1,368</b>	<b>1,656</b>	<b>1,871</b>	<b>20</b>	<b>80</b>
Galpão Superior	<b>1,872</b>	<b>1,872</b>	<b>1,872</b>	<b>20</b>	<b>80</b>
Cobertura Simples	<b>0,071</b>	<b>0,142</b>	<b>0,213</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Cobertura Médio	<b>0,229</b>	<b>0,293</b>	<b>0,357</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Cobertura Superior	<b>0,333</b>	<b>0,486</b>	<b>0,639</b>	<b>10</b>	<b>30</b>

**Fonte:** (Estudos do VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidades Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

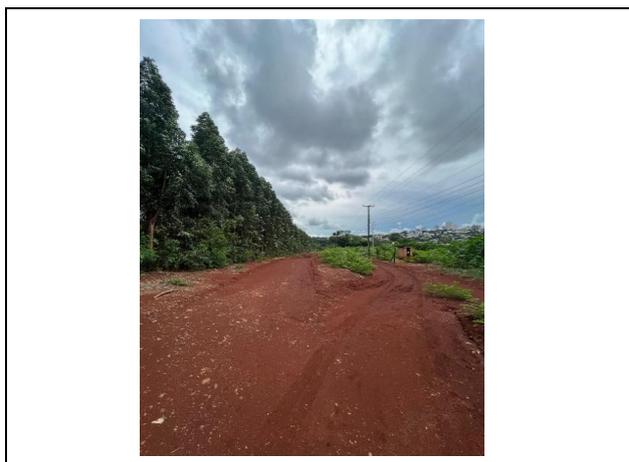
**Fator Total:** Fator resultante do conjunto de todos os fatores pela formula **(F1+F2+F3+F4+F5+F6+F7+F8-8+1)**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 1



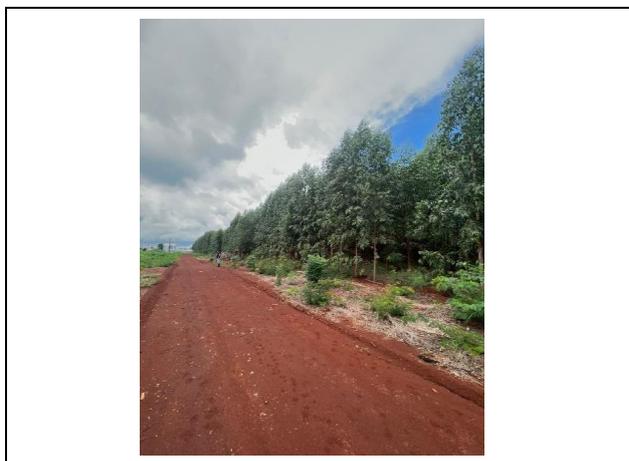
**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 2



**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 3



**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 4



**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 5



**Rua Thomaz Gonzaga**

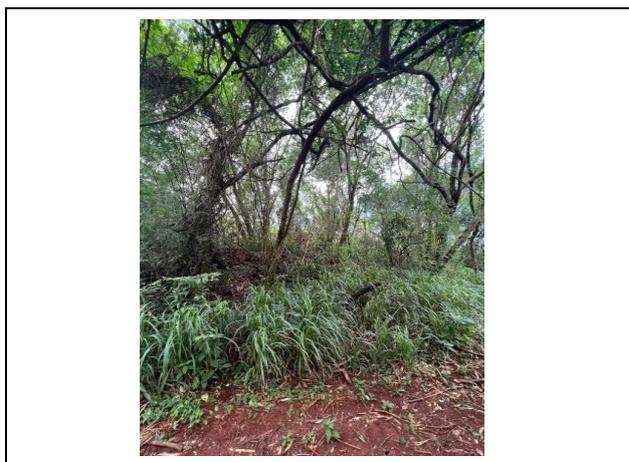
FOTO 6

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Vista parcial da area**

FOTO 7



**Vista parcial da area**

FOTO 8



**Vista parcial da area**

FOTO 9



**Rua Thomaz Gonzaga**

FOTO 10



**Vista poço 13**

FOTO 11



**Vista poço 13**

FOTO 12

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**Vista poço 14**

FOTO 13



**Vista poço 15**

FOTO 14



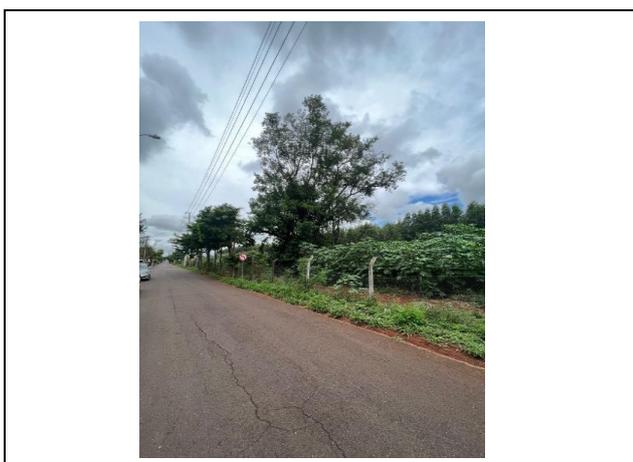
**Vista poço 16**

FOTO 15



**Via de acesso principal**

FOTO 16



**Via de acesso principal**

FOTO 17



**Via de acesso principal**

FOTO 18

y

**DETALHAMENTO DA AMOSTRA**

IMÓVEL AVALIANDO										
Endereço:	Av. Senador Attilio Fontana									
Bairro:	Jardim Paulista			Cidade:	Toledo		UF:	Paraná		
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	19507,25	Testada-m	Formato		Irregular		Posição	Esquina	
	Nível Econômico	Classe Média	Fator Comercial	Médio		Dens. Ocupação	De 70% a 40%			
	Topografia	Declive até 5%	Superfície	Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)	R\$ 0,00			
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>	0,00	Área Equivalente-m <sup>2</sup>			Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão		Est. Conserv.				
	Andar	Vagas		Dorm.		Tipologia		Terreno		
										

ELEMENTO COMPARATIVO 1										Data	17/06/2024
Endereço:	Rua Aurea										
Bairro:	Centro			Cidade:	Toledo		UF:	Paraná			
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	16667,00	Testada-m	Formato		Irregular		Posição	Esquina		
	Nível Econômico	Classe Médio-Alta	Fator Comercial	Médio-Alto		Dens. Ocupação	De 70% a 40%				
	Topografia	Plano	Superfície	Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)	R\$ 0,00				
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>			Área Equivalente-m <sup>2</sup>			Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão		Est. Conserv.					
	Andar	Vagas		Dorm.		Suítes					
Dados	Contato	Ativa				Telefone	(045) 3252-0200				
	Nome			Fonte	Oferta	Exposição					
	Preço de Venda	R\$ 15.000.000,00		Unit./m <sup>2</sup> de Venda	R\$ 809,98		Cap rate (a.a.)	0,00%			
	Preço de Locação			Unit/m <sup>2</sup> de locação	R\$ 0,00						
	Link	<a href="https://www.imobiliariaativa.com.br/comprar/Toledo/Terreno/Lote/Centro/8579">https://www.imobiliariaativa.com.br/comprar/Toledo/Terreno/Lote/Centro/8579</a>									
											
											

ELEMENTO COMPARATIVO 2										Data	17/06/2024	
Endereço:		Rua Treze de Abril										
Bairro:		Vila Industrial			Cidade:		Toledo		UF	Paraná		
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	5767,00		Testada-m		Formato		Irregular		Posição	Meio quadra	
	Nível Econômico	Classe Média		Fator Comercial		Médio		Dens. Ocupação		De 70% a 40%		
	Topografia	Plano		Superfície		Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)		R\$ 0,00		
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>			Área Equivalente-m <sup>2</sup>				Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão				Est. Conserv.				
	Andar	Vagas				Dorm.		Suítes				
Dados	Contato	Ativa					Telefone		(045) 3252-0200			
	Nome			Fonte		Oferta		Exposição				
	Preço de Venda	R\$ 3.350.000,00		Unit./m <sup>2</sup> de Venda		R\$ 522,80		Cap rate (a.a.)		0,00%		
	Preço de Locação			Unit/m <sup>2</sup> de locação		R\$ 0,00						
	Link	<a href="https://www.imobiliariaativa.com.br/imovel/Toledo/Terreno-Lote-Urbano/Vila-Industrial-1804">https://www.imobiliariaativa.com.br/imovel/Toledo/Terreno-Lote-Urbano/Vila-Industrial-1804</a>										
												

ELEMENTO COMPARATIVO 3										Data	17/06/2024	
Endereço:		Rua José João Muraro										
Bairro:		Centro			Cidade:		Toledo		UF	Paraná		
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	3000,00		Testada-m		Formato		Irregular		Posição	Meio quadra	
	Nível Econômico	Classe Média		Fator Comercial		Médio-Alto		Dens. Ocupação		De 70% a 40%		
	Topografia	Plano		Superfície		Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)		R\$ 0,00		
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>			Área Equivalente-m <sup>2</sup>				Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão				Est. Conserv.				
	Andar	Vagas				Dorm.		Suítes				
Dados	Contato	LaSalle					Telefone					
	Nome			Fonte		Oferta		Exposição				
	Preço de Venda	R\$ 3.500.000,00		Unit./m <sup>2</sup> de Venda		R\$ 1.050,00		Cap rate (a.a.)		0,00%		
	Preço de Locação			Unit/m <sup>2</sup> de locação		R\$ 0,00						
	Link	<a href="https://www.imobiliariaativa.com.br/imovel/Toledo/Terreno-Lote-Urbano/Jardim-Concordia-113">https://www.imobiliariaativa.com.br/imovel/Toledo/Terreno-Lote-Urbano/Jardim-Concordia-113</a>										
												

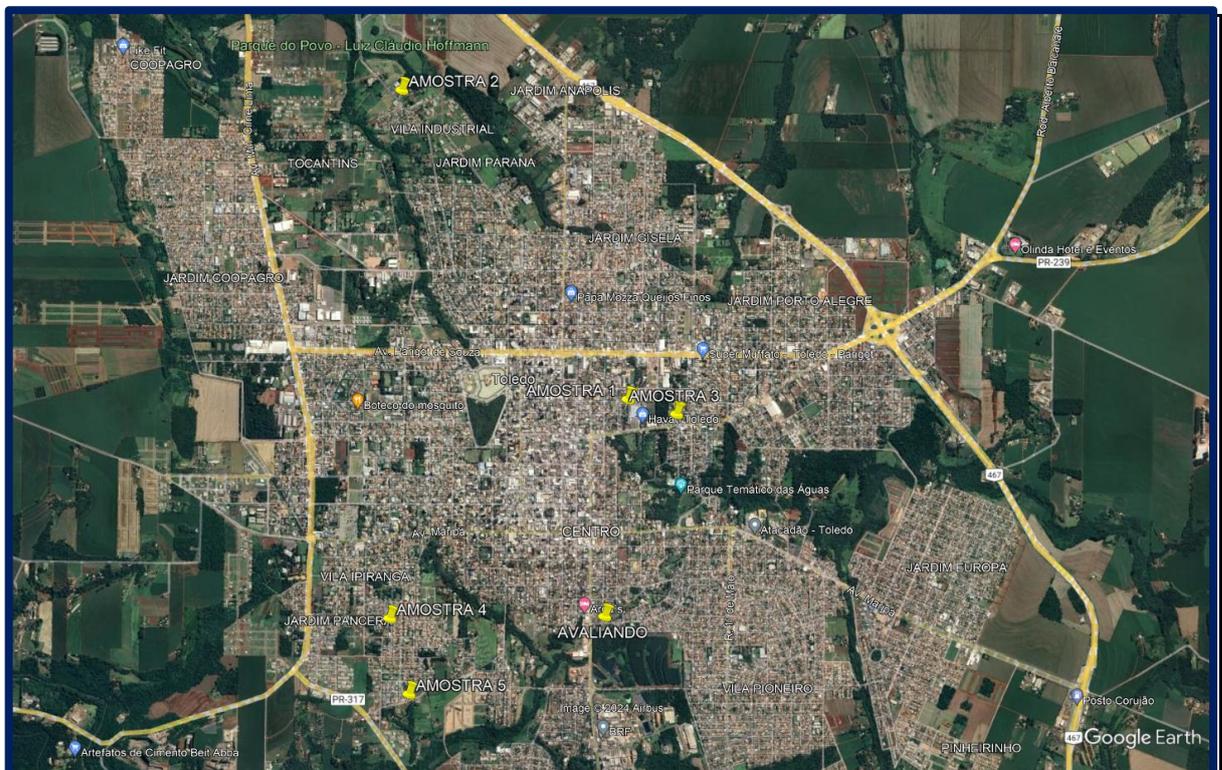
ELEMENTO COMPARATIVO 4										Data	17/06/2024	
Endereço:		Rua Bezerra de Menezes										
Bairro:		Jardim Coopagro			Cidade:			Toledo		UF	Paraná	
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	2034,00		Testada-m		Formato		Irregular		Posição	Frente 2 ruas	
	Nível Econômico	Classe Média		Fator Comercial		Médio-Baixo		Dens. Ocupação		De 70% a 40%		
	Topografia	Plano		Superfície		Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)		R\$ 0,00		
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>			Área Equivalente-m <sup>2</sup>				Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão				Est. Conserv.				
	Andar	Vagas				Dorm.		Suítes				
Dados	Contato	Dema					Telefone		(45) 9 9138-2186			
	Nome			Fonte		Oferta		Exposição				
	Preço de Venda	R\$ 2.000.000,00		Unit./m <sup>2</sup> de Venda		R\$ 884,96		Cap rate (a.a.)		0,00%		
	Preço de Locação			Unit./m <sup>2</sup> de locação		R\$ 0,00						
	Link	<a href="https://www.demaimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/jardim-pancera/terreno-a">https://www.demaimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/toledo-pr/jardim-pancera/terreno-a</a>										
 												

ELEMENTO COMPARATIVO 5										Data	17/06/2024	
Endereço:		Rua Maranhão										
Bairro:		Vila Pancera			Cidade:			Toledo		UF	Paraná	
AT	Área de Terreno-m <sup>2</sup>	8800,00		Testada-m		Formato		Irregular		Posição	Meio quadra	
	Nível Econômico	Classe Baixa		Fator Comercial		Baixo		Dens. Ocupação		De 70% a 40%		
	Topografia	Plano		Superfície		Seco		Unit/m <sup>2</sup> (Deduz. Oferta)		R\$ 0,00		
AC	Área Construída-m <sup>2</sup>			Área Equivalente-m <sup>2</sup>				Idade Aparente				
	Enquadramento			Padrão				Est. Conserv.				
	Andar	Vagas				Dorm.		Suítes				
Dados	Contato	Sifra					Telefone		(45) 3125-8080			
	Nome			Fonte		Oferta		Exposição				
	Preço de Venda	R\$ 2.400.000,00		Unit./m <sup>2</sup> de Venda		R\$ 245,45		Cap rate (a.a.)		0,00%		
	Preço de Locação			Unit./m <sup>2</sup> de locação		R\$ 0,00						
	Link	<a href="https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/terreno-de-8800m-ao-lado-da-rua-maranhao-jardim-pancera">https://www.imobiliariasifra.com.br/imovel/terreno-de-8800m-ao-lado-da-rua-maranhao-jardim-pancera</a>										
 												

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E AMOSTRA



Croqui de Localização do Imóvel Objeto da Avaliação



Croqui de localização da Amostra

**HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS**

A	Preço de Venda	Área de Terreno- m <sup>2</sup>	Fonte	Unitário/ha	Área	Posição	Superfície	Topografia	Transposição	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Somatório o Fatores	Unit/ha Homo
1	R\$ 15.000.000,00	16667,00	0,900	R\$ 809,98	0,981	1,000	1,000	0,950	0,758	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,688	R\$ 557,61
2	R\$ 3.350.000,00	5767,00	0,900	R\$ 522,80	0,737	1,050	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,737	R\$ 385,50
3	R\$ 3.500.000,00	3000,00	0,900	R\$ 1.050,00	0,626	1,050	1,000	0,950	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,574	R\$ 602,27
4	R\$ 2.000.000,00	2034,00	0,900	R\$ 884,96	0,568	0,955	1,000	0,950	1,059	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,532	R\$ 470,46
5	R\$ 2.400.000,00	8800,00	0,900	R\$ 245,45	0,820	1,050	1,000	0,950	1,607	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,427	R\$ 350,19
-	-	19507,25	-	-	1,000	1,050	1,000	0,950	0,855	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-

<b>Média</b>	R\$ 702,64	<b>Média</b>	R\$ 473,21
<b>Desvio Padrão</b>	318,897	<b>Desvio Padrão</b>	107,953
<b>Coefficiente de Variação</b>	0,454	<b>Coefficiente de Variação</b>	0,228

Devido ao fato de na área avaliada existirem poços de água, sistema de esgoto da Sanepar, Linhas de transmissão de energia e divisas com o Rio Toledo, será aplicado um fator desvalorizante de 0,7 ou 30% no valor do R\$/m<sup>2</sup>.

Area m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Fator desv	R\$/m <sup>2</sup>
18.500,75	R\$ 331,24	0,7	4.289.782,10
1.006,50	R\$ 331,24	0,7	233.377,87
19.507,25			4.523.159,98

<b>Média Saneada</b>	R\$ 473,21
<b>Limite Inferior</b>	R\$ 331,24
<b>Limite Superior</b>	R\$ 615,17

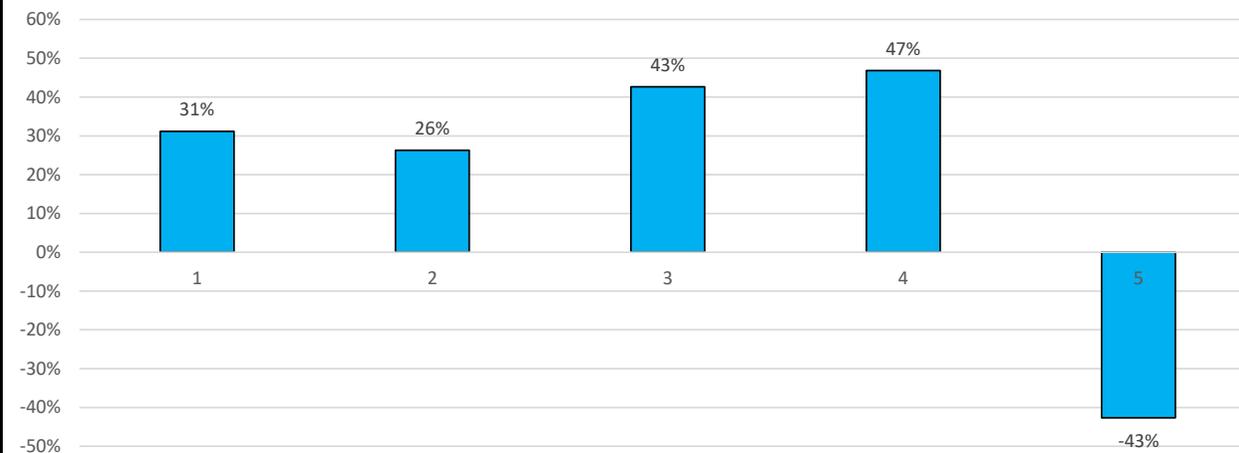
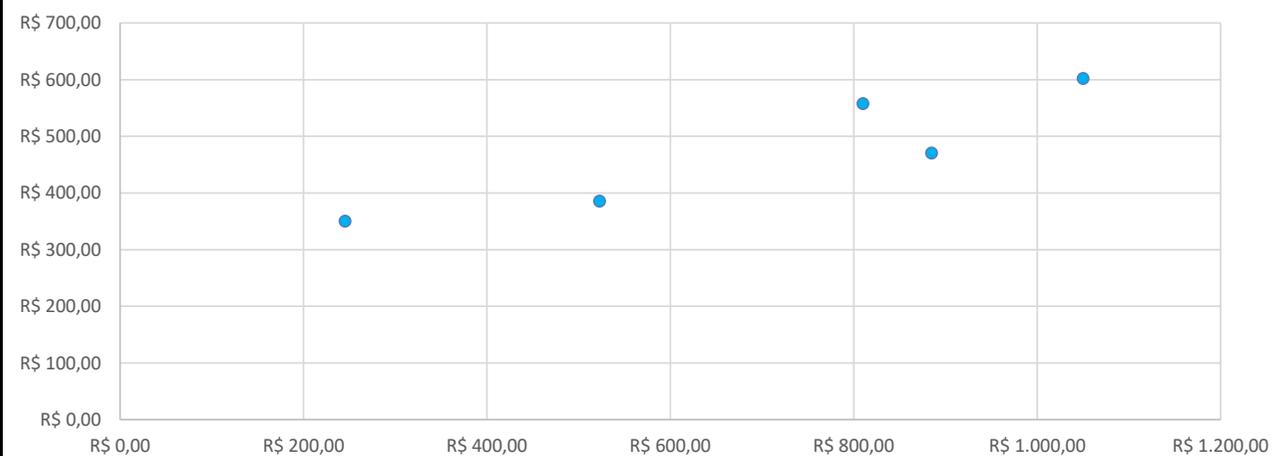
<b>Valor do Imóvel Calculado</b>	R\$ 4.523.159,98
<b>Valor de Imóvel Adotado</b>	R\$ 4.523.000,00

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Dados	
Número de Dados Coletados	5
Número de Dados Saneados	5
Número de Dados Descartados	0
Limite Inferior	R\$ 331,24
Média Aritmética	R\$ 473,21
Limite Superior	R\$ 615,17
Média Saneada	R\$ 473,21
Nível de Confiança	80%
T de Student	1,476
Desvio Padrão	107,953
Coefficiente de Variação	0,228

Intervalo de Confiabilidade		
Resultado	R\$ 74,02	
Inferior	R\$ 399,19	-15,64%
Superior	R\$ 547,23	15,64%
Amplitude Total	31,28%	

Campo de Arbítrio	
Inferior	R\$ 3.844.685,98
Superior	R\$ 5.201.633,97

**RESÍDUOS**

**DISPERSÃO**


## FUNDAMENTAÇÃO

<b>Tabela 3 - Grau de Fundamentação no de utilização do tratamento de fatores</b>
---

**Item 1 - Caracterização do imóvel avaliando**

Completa quanto a todos os fatores analisados 3

**Item 2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados**

5 2

**Item 3 - Identificação dos dados de mercado**

Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas 2

**Item 4 - Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores**

0,50 a 2,00 2

<b>Tabela 4 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau De Fundamentação No Caso De Utilização De Tratamento Por Fatores</b>
--

Pontos Obtidos 9

Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I

**Analisar Fundamentação**

<b>Tabela 11 - Graus de Precisão no Caso de Homogeneização através de Tratamento Por Fatores</b>
--

Intervalo de Confiança 31,28%

Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas

Grau de Precisão alcançado: **Grau II**

**G. CONCLUSÃO: VALORES FINAIS**

A AMR Engenharia Civil Ltda. Não possui nenhum interesse financeiro de qualquer natureza, direto ou indireto, ou quaisquer outros interesses na propriedade ou na transação a ser realizada.

Considerou-se o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

O imóvel de propriedade de BRF SA, localizado na Av. Senador Attilio Fontana, bairro Jardim Paulista, Município de Toledo, Estado de Paraná, é por nós avaliado em:

Matrícula n°:	53479
Tipologia:	Terreno
Área de Terreno:	19507,25
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 4.523.000,00

**[QUATRO MILHÕES, QUINHENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS]**

Floarianópolis, 17 de junho de 2024



Tatiana Moura Portella  
Eng. Civil CREA SC 198315-7



José Guilherme Aranha Moura  
Eng. Civil CREA SC 45.029-6

## **SOBRE AMR Engenharia Civil Ltda./ADVALOREM**

Pioneira em avaliações e certamente uma das mais renomadas empresas deste segmento no Brasil. Nasceu da união de engenheiros responsáveis pela introdução das técnicas e metodologias de engenharia aplicadas em avaliações. A união deste pioneirismo aliada a uma filosofia operacional calçada na qualidade, rapidez e atendimento personalizado, assegurou a AMR Engenharia Civil Ltda. um conceito técnico respeitado junto ao mercado brasileiro.

Os laudos realizados pela AMR Engenharia Civil Ltda. estão dentro das normas exigidas pela ABNT e são considerados documentos válidos para fins técnicos, judiciais e contábeis.

Os laudos de imóveis, máquinas e equipamentos podem ser realizados para atualização patrimonial e enquadramento da nova legislação contábil, IRFS (Índice de Responsabilidade Fiscal, Social e de Gestão).

A avaliação de intangíveis, tais como valor de negócio, valor de marca e patente, fundo de comércio, valor de reservas minerais, valor econômico por fluxo de caixa, podem espelhar melhor a realidade do desempenho econômico das empresas.

### **CORPO TÉCNICO**

José Guilherme Aranha Moura

- Engenheiro Civil - CREA SP 060025904-4 // CREA SC 045029-6 // CONFEA 260134059-2 //OEP - Ordem dos Engenheiros de Portugal 85401

Altamiro Lobo Guimarães

- Engenheiro Agrônomo - CREA.: 26670 // D - RJ // CONFEA: 2003026096

Vera Lúcia Teixeira leite Moura

- Administradora

Roberta Reis Godoy

- Operacional

Equipe de Engenheiros Credenciados

- Nossa equipe conta com mais de 2000 Engenheiros Credenciados em todo território nacional, executando o serviço de forma ágil e rápida.

- Atendimento nos Países da União Europeia

### **SERVIÇOS**

- avaliações de imóveis urbanos, industriais e rurais
- avaliações de plantações e reflorestamento
- avaliações de máquinas e equipamentos, móveis e instalações
- avaliações de veículos, tratores, máquinas de terraplanagem
- avaliações para seguro por custo de reposição de máquinas e construções
- avaliações para aumento de capital, efeito contábil, espontânea e/ou impostos
- avaliações para garantia bancária, hipoteca, leasing ou penhor
- avaliações de bens intangíveis, fundo de comércio, marcas
- avaliações para fusão, aquisição e compra de empresa
- topografia \*NOVO
- licenças ambientais \*NOVO
- georreferenciamento \*NOVO

### **CONTATO**

(48) 3282-0021 | (48) 99143-8398  
vera@advalorem.com.br



**Tipo do Imóvel:**

Gleba Urbana

**Local do Imóvel:**

Rua Tomás Gonzaga, esquina  
Avenida Sen. Attilio Fontana - Boa Esperança

Matrícula Imobiliária nº 53.479

1º CRI de Toledo - PR

Lat.: -24°44'34"S      Long.: -53°44'08"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valores de Venda  
e Venda Forçada

**Solicitante:**



BRF S.A.

**Grau de Fundamentação:**

Grau I da NBR 14653-2

**Número do Laudo:**



BRF06202485901200001

## **CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

O valor de venda sugerido para o imóvel (gleba urbana) situado no perímetro urbano do município de **Toledo, Estado do Paraná**, na **Rua Tomás Gonzaga**, esquina com a **Avenida Senador Attilio Fontana**, **Bairro Boa Esperança**, parte de área maior objeto das **Matrícula Imobiliária nº 53.479** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo PR**, com área de terreno de **19.507,25 m<sup>2</sup>** (dezenove mil quinhentos e sete metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, é de:

**Gleba Nua = R\$ 6.019.185,91**  
**Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00**

**Valor de Venda:**

**R\$ 6.019.185,91**

**(seis milhões, dezenove mil, cento e oitenta e cinco reais e noventa e um centavos)**

**Valor Referente Mês de junho de 2024.**

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas onde sobre os valores brutos de metro quadrado de terreno foram aplicados o fator oferta (elasticidade das negociações) e aproveitamento (considerando a configuração da área e suas restrições de aproveitamento), com valores unitários entre R\$ 299,07 e R\$ 404,63. A partir destes elementos concluiu-se pelo valor médio de R\$ 351,85 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

Observação: Considerou-se para fins de avaliação a área útil de terreno de 17.107,25 m<sup>2</sup>, resultado da subtração da área de preservação permanente (APP) que incide sobre o imóvel (2.400,00 m<sup>2</sup>), conforme item 2.7..

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **valor de venda e venda forçada** para o imóvel (gleba urbana) situado no perímetro urbano do município de **Toledo, Estado do Paraná**, na **Rua Tomás Gonzaga**, esquina com a **Avenida Senador Attilio Fontana, Bairro Boa Esperança**, parte de área maior objeto das **Matrícula Imobiliária nº 53.479 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo PR**, com **área parcial de terreno de 19.507,25 m<sup>2</sup>** (dezenove mil quinhentos e sete metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, conforme solicitação da empresa **BRF S.A., CNPJ Nº 01.838.723/0001-27**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo proprietário, sendo que não foram consideradas neste trabalho quaisquer restrições que não sejam de nosso conhecimento. Este trabalho tem o único objetivo de fornecer um valor de mercado do imóvel, não adentrando em questões fundiárias ou documentais, que dependem de um estudo específico e que não está contemplada no escopo de nossa contratação, dada sua complexidade.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **02/11/2023**, visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel avaliado possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de Toledo, em parte da gleba urbana situada entre a Avenida Attilio Fontana, Rua Tomás Gonzaga, Rua Manoel Ribas e Rua dos Pioneiros, com coordenadas -24°44'34"S e -53°44'08"O.

### 2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Toledo é um município brasileiro localizado na região oeste do Paraná. Com seu solo fértil e plano, tornou-se um dos maiores produtores de grãos do estado. Concentra empresas do ramo agropecuário, razão pela qual é considerado a "Capital Paranaense do Agronegócio". Com uma população de 150.470

habitantes, é o 11º mais populoso município do Paraná e 36º da Região Sul do Brasil. A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 540 quilômetros, e de Brasília, capital federal, de 1.432 quilômetros. Com área territorial de 1.197,016 km<sup>2</sup>, está situado na Região Oeste do estado do Paraná e faz divisa com dez municípios, sendo ao norte com Maripá e Nova Santa Rosa, ao sul com Santa Tereza do Oeste e São Pedro do Iguaçu; ao leste com Assis Chateaubriand, Tupãssi e Cascavel; ao oeste: Quatro Pontes, Marechal Cândido Rondon e Ouro Verde do Oeste. Francisco Beltrão possui IDH de 0,768, sendo o 10º melhor dentro do estado do Paraná.

**2.3. Uso do imóvel:**

O imóvel em questão é uma gleba urbana sem benfeitorias. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado pelo contratante e com seus limites preservados.

**2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com a documentação fornecida pelo contratante, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 53.479** do **1º Cartório do Registro de Imóveis de Toledo PR**, com área de total de terreno de **371.556,80 m<sup>2</sup>** (trezentos e setenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados). Por solicitação da contratante, **foi solicitada a avaliação de parte da área de 19.507,25 m<sup>2</sup>** (dezenove mil quinhentos e sete metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados). Consta ainda que o imóvel está cadastrado na **Prefeitura Municipal de Toledo** sob nº **44993** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU**, conforme documentos constantes nos **ANEXOS 01 e 02** deste laudo.

**2.5. Área de Terreno:**

**2.5.1. Dimensões:**

De acordo com a documentação apresentada pela contratante a área de terreno do imóvel a ser avaliado é de **19.507,25 m<sup>2</sup>** (dezenove mil quinhentos e sete metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), conforme indicação de limites constantes na Fotografia nº 02 do Item 03 – Levantamento Fotográfico.

**2.5.2. Topografia:**

O imóvel avaliado possui topografia plana e em nível com o arruamento existente.

**2.5.3. Infraestrutura e características da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com característica de uso mista (industrial e residencial).

#### 2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal nº 2.366 de 23 de dezembro de 2021 (dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Toledo)**, o imóvel avaliado é integrante da chamada **Zona de Indústria e Serviço – ZIS**, que corresponde às áreas destinadas à implantação de unidades industriais, comerciais, ou de prestação de serviços, com menor grau de impacto se comparado à Zona Industrial, possuindo os seguintes coeficientes de uso:

ZONA DE INDÚSTRIA E SERVIÇO – ZIS		
PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )		1.000
Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
	Esquina	20
Coeficiente de Aproveitamento C.A.	Mínimo	0,3
	Básico	2,0
	Máximo	-
Taxa de Ocupação (%)		70
Taxa de Permeabilidade (%)		15
Gabarito de Altura Máxima (Pavimentos)		4
Recuo Frontal (m)	Comunitário / Comercial / Serviços / Industrial / Habitacional / Especiais	-
Recuo Lateral e de Fundos (m)	Sem aberturas	Facultativo
	Com aberturas	1,50
USOS DE OCUPAÇÃO		
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS
Comércio Geral de Nível Secundário – C3	Serviço Geral de Nível Secundário – S3	Habitação Transitória 2 – H4
Indústria Caseira – I1	Indústria Tolerada – I2	Equipamento Comunitário 2 – E2
		Comércio Geral de Nível Primário – C2
		Indústria Incômoda – I3
		Usos Especiais – UE

#### 2.6. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria e informações constantes dos documentos fornecidos pelo contratante, o imóvel não possui benfeitorias ou construções que agreguem valor à sua avaliação.

#### 2.7. Servidões e Restrições Ambientais:

De acordo com o croqui de demarcação da área ser avaliada, **o leito do Rio Toledo ocupa aproximadamente 40,00 metros lineares dentro desses limites**. Considerando uma faixa de preservação de 30,00 metros em ambos os lados do leito do rio, podemos estimar uma área de **2.400,00 m<sup>2</sup>** (dois mil e quatrocentos metros quadrados) **classificados como zona de preservação permanente, o que reduz para 17.107,25 m<sup>2</sup> a área útil para fins de avaliação.**

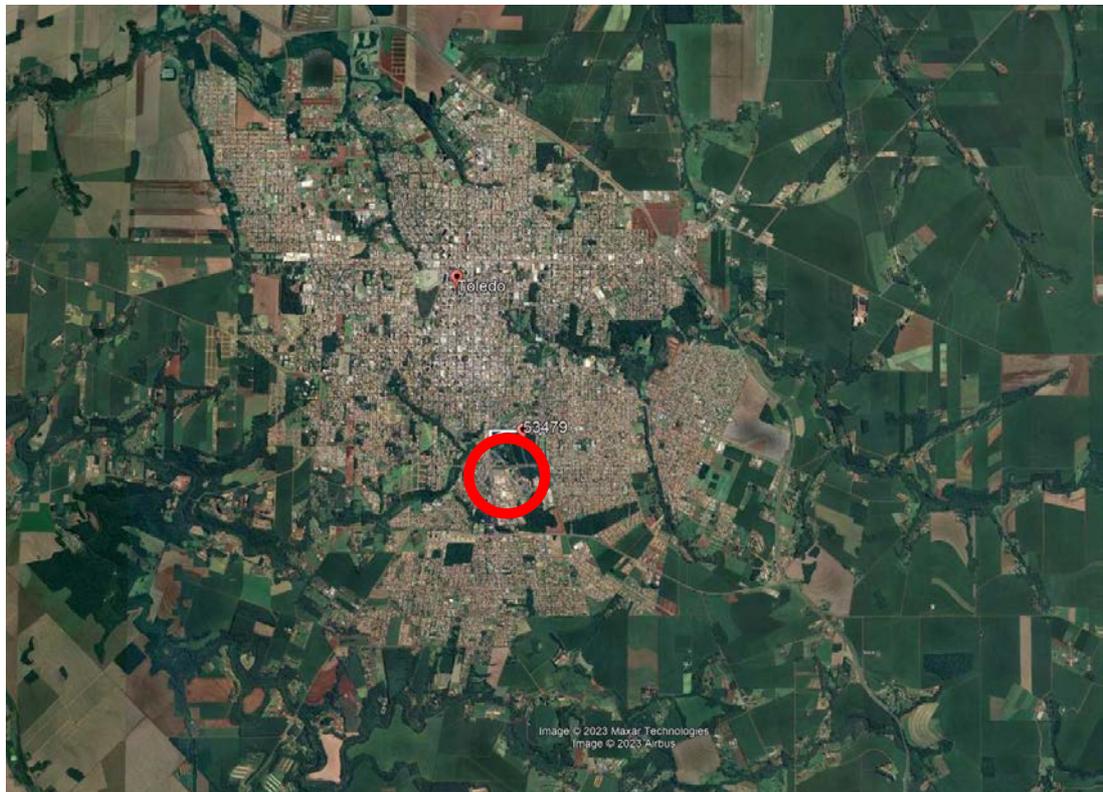
### 2.8. Aproveitamento do imóvel:

Dado o perfil do imóvel avaliado, há diversos segmentos de usos possíveis, em específico aqueles constantes do item 2.5.4. deste laudo.

## 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico com a utilização de drone em **02/11/2023**.

Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado, bem como de seu acesso e entorno. Assim sendo, segue relatório fotográfico com os devidos comentários:



**Fotografia 01** – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Toledo.



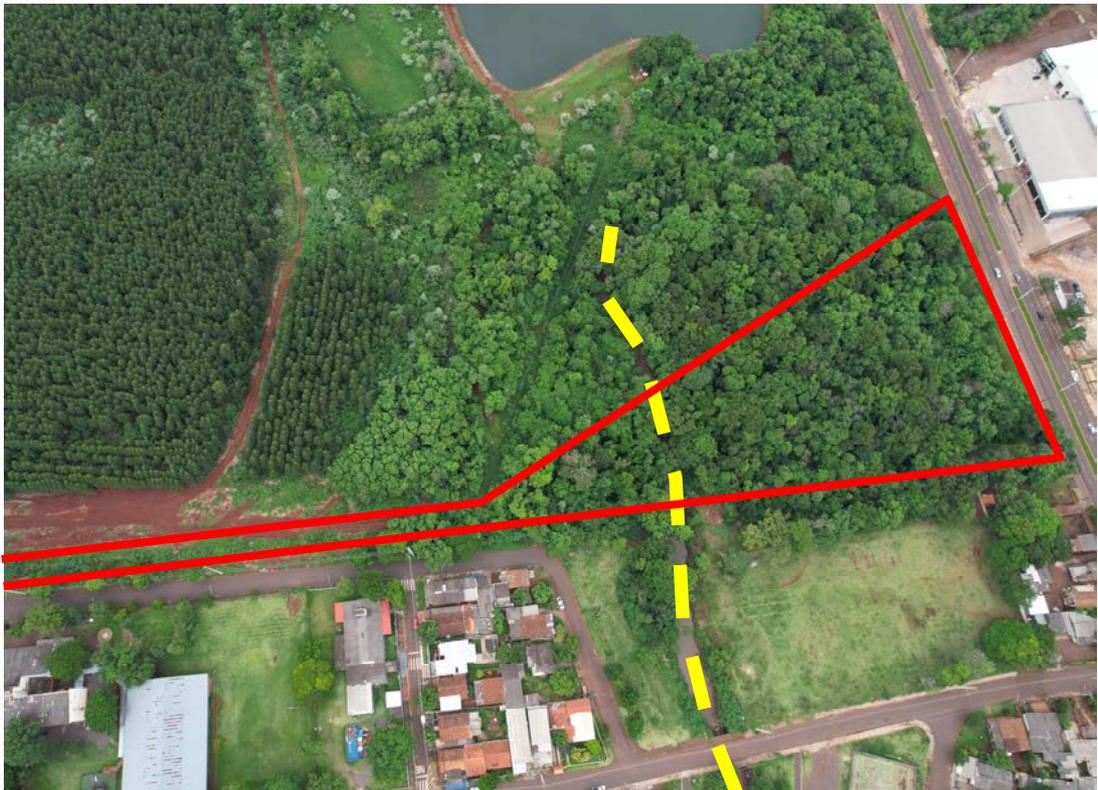
**Fotografia 02** – Aspecto da área de 18.515,95 m<sup>2</sup> (em vermelho), indicada pelo contratante para avaliação.



**Fotografia 03** – Aspecto geral da área do a ser imóvel avaliado (limites em vermelho).



**Fotografia 04** – Aspecto geral da área do imóvel a ser avaliado (em vermelho), em primeiro plano a Avenida Attilio Fontana.



**Fotografia 05** – Aspecto trecho do imóvel avaliado (limite em vermelho) junto a Avenida Attilio Fontana e o leito do Rio Toledo que atravessa a área (em amarelo).



**Fotografia 06** – Aspecto geral do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 53.479 e a área parcial de 18.515,95 m<sup>2</sup> indicada para avaliação (em vermelho).



**Fotografia 07** – Aspecto do trecho do imóvel a ser avaliado junto à Rua Tomás Gonzaga e o entorno residencial existente.



**Fotografia 08** – Outro aspecto do trecho do imóvel a ser avaliado junto à Rua Tomás Gonzaga e o entorno residencial existente.



**Fotografia 09** – Aspecto do trecho do imóvel a ser avaliado junto à Rua Tomás Gonzaga.

#### **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região urbana de Toledo (no entorno do imóvel avaliado), onde foram considerados alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

Foram pesquisados 05 (cinco) ofertas de terrenos nas regiões próximas ao imóvel avaliado (Jardim Bressan e Jardim Boa Esperança), conforme pesquisas imobiliárias que seguem:

**Oferta n° 01:**

**Endereço / Localização:**

**Jardim Bressan**

**Área M<sup>2</sup>**

**254,41 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 135.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Aliança Imóveis - Tel.: (45) 3252 1407**

**Link da Oferta:**

<https://www.imobiliariaaliancatoledo.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=480546>

**Oferta n° 02:**

**Endereço / Localização:**

**Jardim Boa Esperança**

**Área M<sup>2</sup>**

**366,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 180.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Aliança Imóveis - Tel.: (45) 3252 1407**

**Link da Oferta:**

<https://www.imobiliariaaliancatoledo.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=563585>

**Oferta n° 03:**

**Endereço / Localização:**

**Jardim Bressan – Loteamento Beira Rio**

**Área M<sup>2</sup>**

**254,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 135.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Giaretta Imóveis - Tel.: (45) 3055 4040**

**Link da Oferta:**

<https://www.imobiliariagiaretta.com.br/imovel/venda/terreno/toledo/jardim-bressan/terreno-a-venda-loteamento-beira-rio--jardim-bressan--toledo---pr/515539>

**Oferta n° 04:**

**Endereço / Localização:**

**Jardim Bressan – Loteamento Ipê**

**Área M<sup>2</sup>**

**285,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 130.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Giaretta Imóveis - Tel.: (45) 3055 4040**

**Link da Oferta:**

<https://www.imobiliariagiaretta.com.br/imovel/venda/terreno/toledo/jardim-bressan/terreno-a-venda--loteamento-ipe--jardim-bressan--toledo---pr/559224>

**Oferta n° 05:**

**Endereço / Localização:**

**Jardim Bressan**

**Área M<sup>2</sup>**

**300,00 m<sup>2</sup>**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 130.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Aliança Imóveis - Tel.: (45) 3252 1407**

**Link da Oferta:**

<https://www.imobiliariaaliancatoledo.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=480531>

Alguns fatores foram considerados quanto à determinação do valor do terreno:

- a. Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, com fator de 0,90.
- b. Fator **“APROVEITAMENTO”**: Em função da área e da configuração de seus limites que comprometem seu efetivo aproveitamento, incidiu sobre as ofertas um índice de 0,80 sobre os elementos comparativos.

# **Avaliação do Terreno**

**(Software Avalurb 5.1.)**

## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

**1) Ident:** TOLEDO 2024

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:** BRF S.A.

**Lograd.:** AVENIDA SENADOR ATILLIO FONTANA

**Nº:**

**Complemento:**

**Bairro:** BOA ESPERANÇA

**Cidade:** TOLEDO

**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	V.Hom.(R\$/m2)
1	135.000,00	254,41	530,64	0,90	0,80	382,06
2	180.000,00	366,00	491,80	0,90	0,80	354,10
3	135.000,00	254,00	531,50	0,90	0,80	382,68
4	130.000,00	285,00	456,14	0,90	0,80	328,42
5	130.000,00	300,00	433,33	0,90	0,80	312,00

**F1:** Oferta

**F2:** Acabamento

## Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	312,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	382,68
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> ):	1.759,26
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> ):	70,68
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> ):	17,67
Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> ):	351,85
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> ):	354,10
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	25,312704
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> ):	31,642451
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2:	1.001,244705

#### 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)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / 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" ) = 1,65**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2594

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9742

##### 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.

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 8,99

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:

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

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 330,16$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 351,85$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 373,54$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 6,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 6,17$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 1$$

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 299,07$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m}^2 \text{ )} = 351,85$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m}^2 \text{ )} = 404,63$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m}^2 \text{ )} = 17.107,25$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} = 351,85$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 6.019.185,91$$

seis milhões, dezenove mil, cento e oitenta e cinco reais e noventa e um centavos

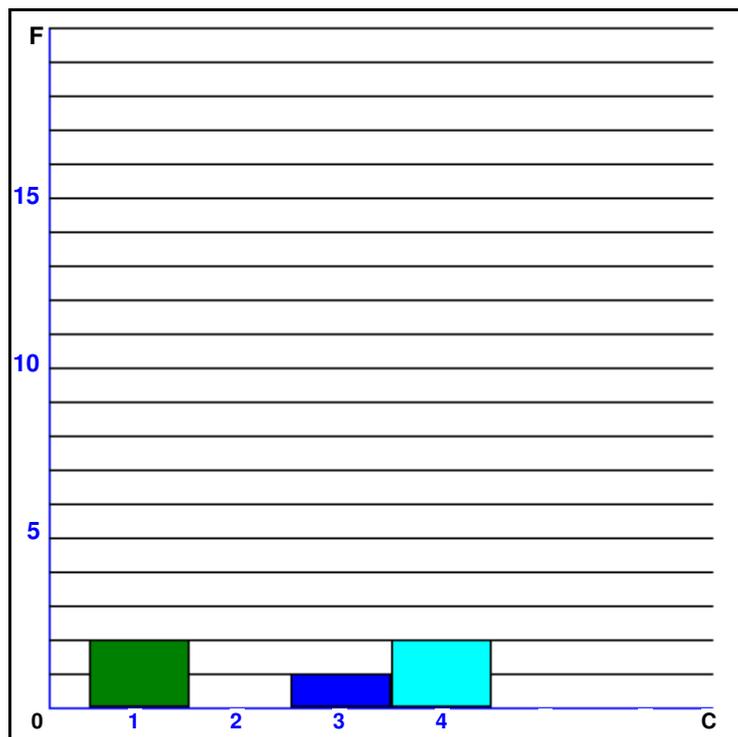
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor do Terreno: R\$ 6.019.185,91 (seis milhões, dezenove mil, cento e oitenta e cinco reais e noventa e um centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

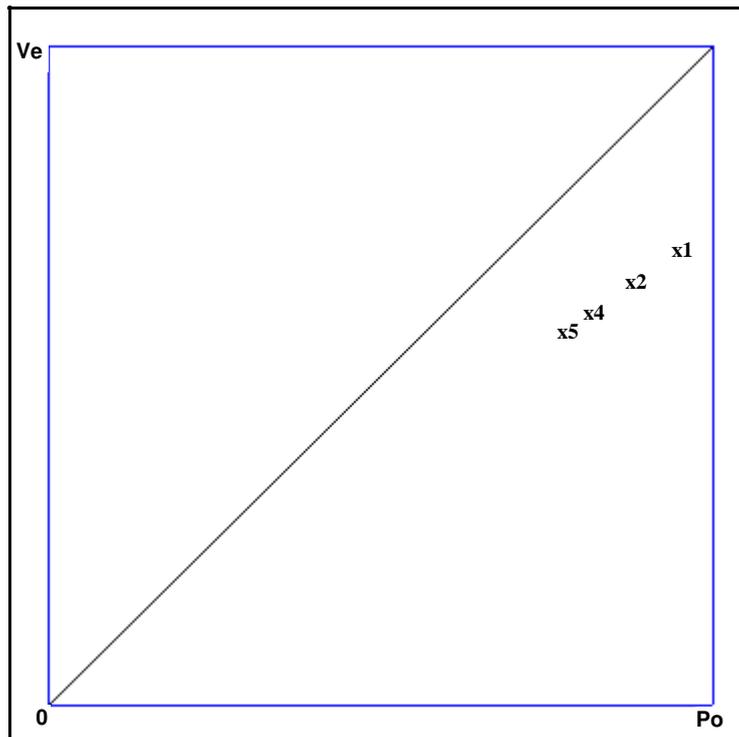
A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))



INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	312,00	329,67	2
2	329,67	347,34	0
3	347,34	365,01	1
4	365,01	382,68	2

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

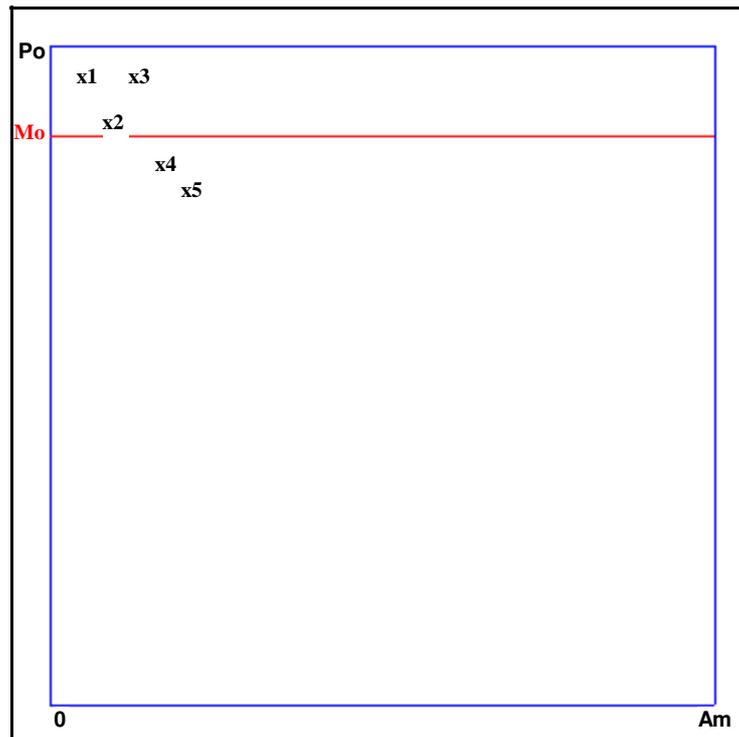
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	530,64	382,06	0,72
2 -	491,80	354,10	0,72
3 -	531,50	382,68	0,72
4 -	456,14	328,42	0,72
5 -	433,33	312,00	0,72

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m<sup>2</sup>) = 488,68**

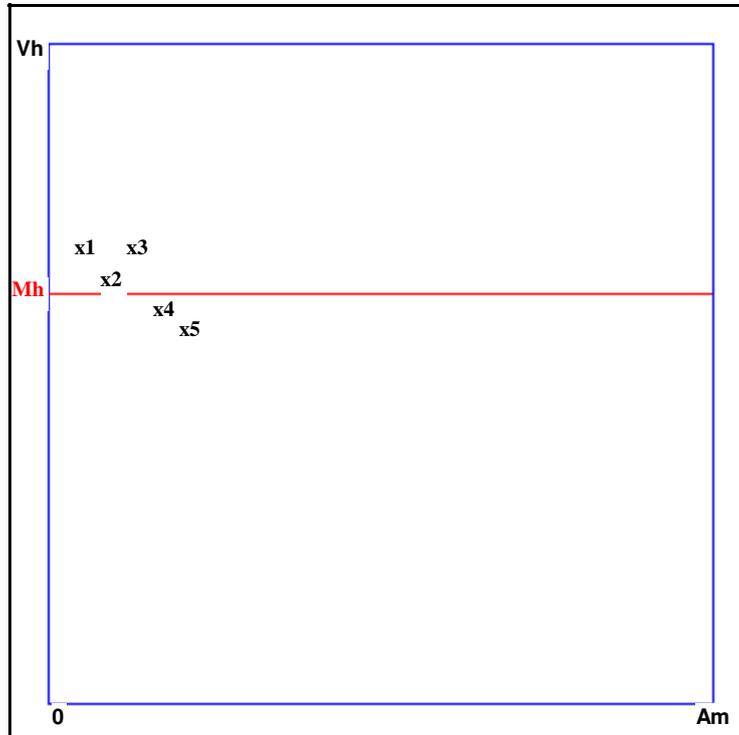
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(R\$/m <sup>2</sup> )	Do(%)
1 -	530,64	41,957	8,59
2 -	491,80	3,121	0,64
3 -	531,50	42,814	8,76
4 -	456,14	32,542	6,66
5 -	433,33	55,349	11,33

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 351,85**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	382,06	30,209	8,59
2 -	354,10	2,247	0,64
3 -	382,68	30,826	8,76
4 -	328,42	23,430	6,66
5 -	312,00	39,851	11,33

**Data:** / / \_\_\_\_\_

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>12</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 12 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)**

## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo com 23 (vinte e três) páginas e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas, além de 09 (nove) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria realizada no local da avaliação.

**Santo André, 14 de junho de 2024.**

**MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI  
CREA 5060368556**

**LANCE JÁ CONSULTORIA  
E ASSESSORIA EM GESTÃO DE NEGÓCIOS EIRELLI  
CNPJ 10.224.702/0001-02**

**ANEXO 01**  
**Matrícula Imobiliária nº 53.479**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis**  
**Toledo – PR**



**SERVIÇO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS  
TOLEDO**

Titular: Mario Lopes dos Santos Filho  
Rua Almirante Barroso, 2990  
Centro - Toledo - Paraná  
CEP 85.900-020  
45 3055-4080



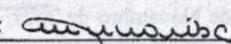
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO  
Comarca de Toledo - Paraná

Matrícula nº 53.479

Folha 1

Toledo, 17/07/2009

**IMÓVEL:** CHÁCARA Nº 01.A (um.A), com a área de **371.556,80 m<sup>2</sup>** (trezentos e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta e seis metros e oitenta decímetros quadrados), Subdivisão da Parte Sudoeste do Pouso nº 05, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR, delimitada pela seguinte poligonal: Tomando como ponto inicial um marco cravado na esquina da Rua Tomaz Gonzaga com a Rua São Francisco Falso, do qual segue em linhas retas e sucessivas: em azimute de 180°08'34", na extensão de 10,11 metros, em azimute de 270°13'11", na extensão de 100,00 metros, em azimute de 180°08'34", na extensão de 273,00 metros, em azimute de 90°13'11", na extensão de 100,00 metros, em azimute de 180°08'34", na extensão de 204,99 metros, em azimute de 90°08'34", na extensão de 72,00 metros, em azimute de 180°08'34", na extensão de 11,85 metros, em azimute de 270°00', na extensão de 863,95 metros, em azimute de 359°33", na extensão de 502,45 metros e ainda em azimute de 90°10', na extensão de 795,95 metros, até encontrar o ponto inicial acima citado. Com as seguintes confrontações: AO NORTE: Com a Avenida Senador Atílio Fontana, Lotes Urbanos nºs 13 e 205, da quadra nº 98, Rua Tomaz Gonzaga, todos do Loteamento Boa Esperança IV, com a Chácara nº 01.B, Rua São Francisco Falso e os Lotes Urbanos nºs 11 e 12, da quadra nº 992, do Loteamento Conjunto Doutor Olavo Rigon; A LESTE: Com a Rua São Francisco Falso, Chácara nº 01.B e a Rua dos Pioneiros; AO SUL: Com a Rua dos Pioneiros e a Chácara nº 01.B; e A OESTE: Com a Avenida Senador Atílio Fontana. Benfeitorias: Não há. Cadastro Municipal: 44993. Proprietária: **SADIA S/A**, CNPJ 20.730.099/0007-80, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida Senador Atílio Fontana, nº 4.040, Toledo-PR. Registro Anterior: R-23/M-4.767, em 15/02/2001. Matrícula/Origem: M-4.767, deste Ofício Imobiliário. Observação: A proprietária assumiu toda a responsabilidade pelas informações no que diz respeito à área, configuração de divisas, metragens, rumos e confrontações do imóvel desta matrícula. Emolumentos: 30,0 VRC = R\$ 3,15. Protocolo nº 207.586. RK. \*\*\*\*\*  
Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro: 

R.1-53.479 - Toledo-PR, 03 de outubro de 2012. Protocolo nº 230.329 - **SERVIDÃO:** Conforme Escritura Pública de Servidão de Passagem, lavrada em 04/09/2012, às folhas nºs 167/169, do Livro nº 63-N, do 3º Serviço Notarial deste Município e Comarca de Toledo-PR, a proprietária: **SADIA S/A**, CNPJ 20.730.099/0001-94, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Senador Atílio Fontana, nº 86, Centro, Concórdia-SC, representada por seu procurador, na forma mencionada na escritura, instituiu a título oneroso, em favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ - SANEPAR, CNPJ 76.484.013/0001-45, sociedade anônima, com sede à Rua Engenheiro Rebouças nº 1.376, Curitiba-PR, representada por seu procurador, na forma mencionada na escritura, a Faixa de Servidão de Passagem de Interceptor. Extensão: 98,73 metros. Largura: 6,00 metros. Área: 592,38 metros. Partindo da estação 1 localizada na linha de divisa com a área da Sanepar (ETE - Estação de Tratamento de Esgoto) e a 37,64 metros do alinhamento predial da Avenida Senador Atílio Fontana segue por área da Chácara nº 01.A, com azimute de 197°30'03" e distância de 2,96 metros até a estação 2, confrontando em ambos os lados com a área da Chácara nº 01.A; desta segue-se com azimute de 239°39'25" e distância de 46,60 metros, até a estação 3, confrontando em ambos os lados com a área da Chácara nº 01.A; desta segue-se com azimute de 192°06'11" e distância de 49,17 metros, até a estação 04 onde encontra-se o final da faixa, confrontando no lado direito com a Avenida Senador Atílio Fontana e no lado esquerdo com a área da Chácara nº 01.A. Os azimute descritos referem-se ao norte magnético e definem o eixo de uma faixa com 6,00 de largura. Valor: R\$ 6.302,92 (seis mil, trezentos e dois reais e noventa e dois centavos). Condições: As constantes da escritura. Observações: a) Foi feita menção na escritura sobre os documentos exigidos por lei; b) A Outorgante em nenhuma hipótese poderá edificar na faixa reservada à Servidão, permitindo inclusive à Outorgada, o livro acesso da área como visitas, fiscalização e manutenção tantas e quantas vezes forem necessárias.



**SERVIÇO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS  
TOLEDO**

Titular: Mario Lopes dos Santos Filho  
Rua Almirante Barroso, 2990  
Centro - Toledo - Paraná  
CEP 85.900-020  
45 3055-4080



Continuação da Matrícula nº 53.479 R.1

Folha 1 - verso

FUNREJUS: Isento. Emolumentos: 1.260,0 VRC = R\$ 177,60. PRLS. Toledo-PR, 30/10/2012.\*\*  
Mario Lopes dos Santos Filho - Oficial de Registro:

R.2-53.479 - Toledo-PR, 17 de Novembro de 2021. Protocolo nº 307.087 - INCORPORAÇÃO/ TRANSFERÊNCIA DE BENS: Conforme requerimento datado de 27/07/2021, cópia da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, de 31/12/2012, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina, sob o nº 20130068365 em 10/01/2013, Certidão Simplificada, emitida em 02/12/2021, pela Junta Comercial de Santa Catarina e documentos adiante mencionados, a proprietária: SADIA S/A, anteriormente qualificada, foi incorporada pela pessoa jurídica adiante mencionada e qualificada, sendo que em virtude da incorporação o imóvel desta matrícula passou a ser propriedade de: BRF-BRASIL FOODS S.A, CNPJ 01.838.723/0001-27, companhia aberta de capital autorizado, com sede à Rua Jorge Tzachel, nº 47, Itajaí-SC. Valor Fiscal: R\$ 8.403,22 (oito mil, quatrocentos e três reais e vinte e dois centavos). Documentos arquivados: 1) Certidão de Não Incidência do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 181/2013, emitida em 31/10/2013, pela Secretaria da Fazenda do Município de Toledo-PR; 2) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as Contribuições Sociais - Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014 - emitida em 14/07/2021, com validade até 10/01/2022, código de controle: B006.D305.D228.F8F6; 3) Certidão Negativa nº 65795/2021, emitida em 25/11/2021, pela Secretaria da Fazenda do Município de Toledo, código de autenticação: 9ZTMJCUFFHTZZXC8Q2UU. FUNREJUS: Isento. Cadastro Municipal: 44993. Código Hash: 9719.204d.cbb6.394c.215f.bcd7.62c4.cb7d.6d7d.e9f4, gerado em 23/12/2021 às 09:07:23. SELO DIGITAL Nº 1197V.mYqP4.jMsZn-JHKCx.Wef4h. Emolumentos: 4.312,0 VRC = R\$ 935,70. AAM/FR. Toledo-PR, 23/12/2021 (Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, art. 536, § 1º).\*\*\*\*\*  
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado:

AV.3-53.479 - Toledo-PR, 17 de Novembro de 2021. Protocolo nº 307.087 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Conforme requerimento datado de 27/07/2021 e documentos adiante mencionados, fica alterada a denominação social da proprietária do imóvel desta matrícula, para: BRF S.A. CNPJ 01.838.723/0001-27, sociedade anônima, com sede à Rua Jorge Tzachel, nº 475, Bairro Fazenda, Itajaí-SC. Documentos Arquivados: 1) Certidão Simplificada, emitida em 27/10/2021, pela Junta Comercial de Santa Catarina; 2) Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, datada de 09/04/2013, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina, sob o nº 20131028774 em 16/04/2013. Observação: FUNREJUS/25 recolhido conforme Lei Estadual nº 18.415/14. SELO DIGITAL Nº 1197V.mYqP4.jMMzN-JHMm6.Wef4t. Emolumentos: 630,0 VRC = R\$ 136,71. AAM/FR. Toledo-PR, 23/12/2021 (Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, art. 536, § 1º).\*\*\*\*\*  
Mario Lopes dos Santos Filho - Agente Delegado:

1º SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CNPJ: 77.837.102/0001-90  
Mario Lopes dos Santos Filho  
Oficial  
Célia Ely - Daniele Cristina Angeli  
Eliane Folle  
Paulo Ricardo de F. Lopes dos Santos  
Saionara Pappini  
Escreventes e Substitutos  
Rua Almirante Barroso, 2990 - Centro  
CEP: 85900-020 - TOLEDO - PR



**SERVIÇO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS  
TOLEDO**

Titular: Mario Lopes dos Santos Filho  
Rua Almirante Barroso, 2990  
Centro - Toledo - Paraná  
CEP 85.900-020  
45 3055-4080



Conforme Art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, certifico que a fotocópia da presente Matrícula, serve como:

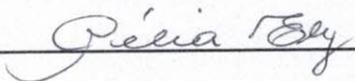
- Certidão de Inteiro Teor.
- Matrícula nº 53.479 (até Av/R.3)  
ERS

Emolumentos:

01 - Certidão Inteiro Teor/Cópia Fiel** .....	R\$ 0,00
01 Selo FUNARPEN - 507.....	R\$ 0,00
Fundep .....	R\$ 0,00
Funrejus 25%:.....	R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00	



O referido é verdade e dou fé.  
Toledo, 27 de Dezembro de 2021.

  
\_\_\_\_\_

# **ANEXO 02**

## **Guia de IPTU do Imóvel Avaliado**

### **Contribuinte nº 44993**

Município de Toledo

# IPTU e Taxas - 2022

**Inscrição:**

44993

**Contribuinte:**

BRF S.A.

**Endereço de correspondência:**

AVENIDA SENADOR ATTILIO FONTANA - SADIA  
CEP: 85901200 Toledo - PR



Município de Toledo

Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas 2022

Inscrição	Indicação Fiscal	Planta/Quadra/Lote RI	Loteamento	Área Total	Quota	Área Construída	Testada Principal
44993	00.02.710.0103.0399.001	/ CHAC / 0001.A	SD. CHACARA	216.556,00	216.556,00	0,00	502,45

Endereço de correspondência

AVENIDA SENADOR ATTILIO FONTANA - SADIA  
CEP: 85901200 Toledo - PR

Endereço do imóvel

AVENIDA SENADOR ATTILIO FONTANA - SADIA  
CEP: 85901200 Toledo - PR

Contribuintes

BRF S.A.

CPF / CNPJ

01.838.723/0001-27

**DEMONSTRATIVO CÁLCULO**

Valor Venal Terreno	2.089.208,16
Valor Venal Edificação	0,00
Alíquota	2,00
Imposto Territorial Urbano	41.784,16
Contribuição Custeio Iluminacao Publica	72,95
<b>Total Lançado</b>	<b>41.857,11</b>
Valor Crédito	0,00

**TOTAIS A PAGAR**

Valor total	41.857,11
-------------	-----------

Notificação

PAGAMENTO SOMENTE NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CANAIS ALTERNATIVOS BANCO DO

Única	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10/03/2022	10/03/2022	11/04/2022	10/05/2022	10/06/2022	11/07/2022	10/08/2022	12/09/2022	10/10/2022	10/11/2022	12/12/2022

Equiplano

STM 500.2069q

Emitido em: 27/12/2022

Operador emissor: espublicoweb

**MUNICIPIO DE TOLEDO - 76.205.806/0001-88**

Parcela	Vencimento
<b>Única</b>	<b>10/03/2022</b>
Código FEBRABAN	4551
Espécie/Quantidade Moeda	R\$
(=) Valor Documento	<b>41.857,11</b>
(-) Desconto até o vencimento	<b>0,00</b>
(-) Outras Deduções	
(+) Mora/Multa	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Nosso Número/Código Documento	
Identificação	GR: 30395711 Imóvel urbano: 44993
Sacado	

**MUNICIPIO DE TOLEDO - 76.205.806/0001-88**

Local Pagamento	Parcela	Vencimento
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, LOTÉRICAS e BANCO DO BRASIL	<b>Única</b>	<b>10/03/2022</b>
Cedente	Código FEBRABAN 4551	
MUNICIPIO DE TOLEDO - 76.205.806/0001-88	Identificação GR: 30395711	
Data Emissão	Cadastro/Documento	Espécie
18/01/2022		Aceite
Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda
	R\$	Valor Moeda
Instruções	(=) Valor Documento <b>41.857,11</b>	
PAGAMENTO SOMENTE NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CANAIS ALTERNATIVOS BANCO DO BRASIL E LOTÉRICAS NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	(-) Desconto até o vencimento <b>0,00</b>	
	(-) Outras Deduções	
	(+) Mora/Multa	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Cobrado	
<b>BRF S.A.</b>	<b>Imóvel urbano: 44993</b>	
AVENIDA SENADOR ATTILIO FONTANA - SADIA		
CEP: 85901200 Toledo - PR		

**PAGA**

81640000418-9 57114551202-6 20310078013-9 60030395711-9

STM 500.2069q

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data	N.º Laudo
<b>08/11/2023</b>	<b>2310-002</b>

## SOLICITANTE

Nome ou Razão Social	Nº do RGI	Nº Ordem de Serviço
<b>BRF S.A.</b>		

## DADOS DO IMÓVEL

Nome do Proprietário			
<b>BRF S.A.</b>			
Endereço		Nome	
<b>Av. Senador Atílio Fontana</b>			
Complemento	Bairro	Cidade	UF
<b>Matr. 53.479</b>	<b>Sadia</b>	<b>Toledo</b>	<b>PR</b>

## METODOLOGIA E CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

A metodologia básica para determinação do valor do imóvel utilizou a Conjugação de métodos preceituados na NBR 14653-2/2011 – ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

## NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO PARA ESTE LAUDO

A partir dos dados levantados para execução deste laudo com utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e tratamento por **Fatores** e em vista dos resultados alcançados pela atitude praticada, que permitiram calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança, cujos resultados a teste de hipóteses foram satisfatórios, permitiram classificar o trabalho como:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO "II" com GRAU DE PRECISÃO "III" .**

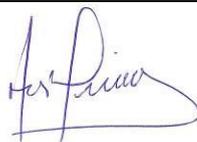
## CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Área com boa localização próxima e de fácil acesso ao centro da cidade, para negociação da área é necessária a confirmação da localização, dimensões e o levantamento topográfico para definir as áreas de APP e APA, a localização correta dos poços semi artesianos que estão próximos ou dentro da área estimada informada para esta avaliação, foi verificada a existência de três poços denominados de P14, P15 e P19 este último com a localização confirmada dentro da área.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Valor de Venda

Área do Terreno (M²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)
<b>19.507,25</b>	<b>486,49</b>	<b>9.490.000,00</b>

Empresa	Engenheiro Responsável:	Assinatura:
Phorta Ser. Téc. Engenharia Ltda CREA N° 0855551	Paulo Horta de Lima CREA n° 40029010-5	

## **CONSIDERAÇÕES INICIAIS E METODOLOGIA**

O presente trabalho visa determinar o valor de mercado potencial que a propriedade avalianda possa auferir numa negociação voluntária e consciente do bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigente.

Não foram pesquisados ônus ou gravames sobre a propriedade, e a avaliação considerou o estado de conservação da propriedade dentro dos padrões definidos pelo método de Hoss/Heidecke.

Com as atualizações, modernizações dos métodos científicos, abrangência de modelos aumento de tipologias a serem avaliadas e a publicação pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, da NBR 14653-1 Avaliação de Bens e suas divisões NBR 14653-2 – Imóveis urbanos; NBR 14653-3 – Imóveis rurais e NBR 14653-4 – Empreendimentos, veio suprir os profissionais da área de avaliações e perícias de engenharia de instrumentos eficazes na elaboração de estudos, laudos e pareceres técnicos sobre mercado imobiliário e valor patrimonial de bens.

Para Avaliações de Imóveis a nova Norma prevê para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos os seguintes métodos:

### **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 da amostra.

Para este método foram elaborados os seguintes modelos de trabalho:

- Modelos de Regressão Linear – É a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.
- Modelos do Tratamento de Fatores – Através dos índices indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados continuamente, esta alternativa conduz a homogeneizações dos dados obtidos no mercado possibilitando comparações entre imóveis assemelhados.

### **MÉTODO INVOLUTIVO**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se vários cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### **MÉTODO EVOLUTIVO**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

## **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## **DEFINIÇÕES TÉCNICAS**

Entende-se como “Valor de Mercado Livre” a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda e compra ou locação.

## **APLICAÇÃO DA METODOLOGIA**

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados providos de cada método.

Quanto mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

## **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para a análise do método **COMPARATIVO** quando utilizado para aferir o valor para o imóvel, foram pesquisados imóveis ofertados na região levando-se em considerações as seguintes premissas:

- Tipo de operação ofertada no imóvel (venda e compra ou locação).

### **FATOR OFERTA:**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação. Pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

### **FATOR TRANSPOSIÇÃO:**

Corrige a relação de valores entre o local do imóvel avaliando e o pesquisado

### FATOR FRENTE:

Corrige a relação de valores em função da testada dos imóveis avaliando e pesquisados.

### FATOR PROFUNDIDADE:

Corrige a relação de valores em função da profundidade dos imóveis avaliando e pesquisados.

Tabela - Frente de referência e Profundidades limites

Item	OCUPAÇÃO	PADRÃO	FRENTE DE REFERÊNCIA	PROFUNDIDADES LIMITES (m)	
			Fr (m)	Pmi	Pma
1	Residencial isolado	Modesto	10,00	15,00	30,00
2		Médio	10,00	25,00	40,00
3		Alto	16,00	30,00	60,00
4	Residencial Apartamento	Médio	16,00	25,00	50,00
5		Alto	20,00	30,00	60,00
6	Escritorio	Médio	16,00	25,00	50,00
7		Alto	20,00	30,00	60,00
8	Comércio (densidade)	Média	10,00	25,00	40,00
9		Alta	10,00	20,00	40,00
10	Regiões heterogêneas os parâmetros devem ser obtidos no local.				

### FATOR FRENTE - Ff

Se  $F_p < F_r$  -  $F_f = (F_p/F_r)^{0,25}$  - Limite mínimo para  $F_p = F_r/2$

Se  $F_p > F_r$  -  $F_f = (F_p/F_r)^{0,25}$  - Limite máximo para  $F_p = 2 \times F_r$

Onde: Ff – Fator frente  
Fr – Frente de referência  
Fp – Frente projetada

### FATOR PROFUNDIDADE - Fp

Pe dentro do intervalo limite = 1,00

Pe fora dos limites de profundidades < 1,00

Se  $P_e < P_{mi}$  -  $F_p = (P_e/P_{mi})^{0,50}$  - Limite mínimo para  $P = P_{mi}/2$

Se  $P_e > P_{ma}$  -  $F_p = (P_{ma}/P_e)^{0,50}$  Limite máximo para  $P = 2 \times P_{ma}$

Onde: Fp – Fator profundidade  
Pma – Profundidade limite máximo  
Pmi – Profundidade limite mínimo  
Pe - Profundidade equivalente  $\Rightarrow Pe = \text{Área} / F_p$



### FATOR ÁREA:

Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas.  
Método de Haper e Berrini onde:

$Fa = (\text{Amostra/avaliando})^{**1/4}$  - se a diferença < 30%

$Fa = (\text{Amostra/avaliando})^{**1/8}$  - se a diferença > 30%

### PADRÃO CONSTRUTIVO:

Dos imóveis envolvidos na avaliação à luz do enquadramento proposto pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / São Paulo em seu trabalho de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – Base R8N.

TABELA 01 - Tabela de Valores Unitários - Vida Referencial (%) - Valor Residual (%)

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES			VIDA REFERENCIAL	VALOR RESIDUAL
				Mínimo	Médio	Máximo		
1 - Residencial	1.1 - Barraco	111	Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0
		112	Barraco Simples	0,132	0,180	0,180	10	0
	1.2 - Casa	121	Casa Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20
		122	Casa Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20
		123	Casa Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20
		124	Casa Simples	0,912	1,056	1,200	70	20
		125	Casa Médio	1,212	1,386	1,560	70	20
		126	Casa Superior	1,572	1,776	1,980	70	20
		127	Casa Fino	1,992	2,436	2,880	60	20
	128	Casa Luxo	2,890	2,890	2,890	60	20	
	1.3 - Apartamento	131	Apto Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20
		132	Apto Simples	1,032	1,266	1,500	60	20
		133	Apto Simples el	1,260	1,470	1,680	60	20
		134	Apto Médio	1,512	1,746	1,980	60	20
		135	Apto Médio el	1,692	1,926	2,160	60	20
		136	Apto Superior	1,992	2,226	2,640	60	20
		137	Apto Superior el	2,172	2,406	2,640	60	20
	138	Apto Fino	2,652	3,066	3,480	50	20	
	139	Apto Luxo	3,490	3,490	3,490	50	20	
2 - Comercial Serviço Industrial	2.1 - Comercial Escritório Loja	211	Comerc. Econôm.	0,600	0,780	0,960	70	20
		212	Comerc. Simples	0,972	1,206	1,440	70	20
		213	Comerc. Simples el	1,200	1,410	1,620	70	20
		214	Comerc. Médio	1,452	1,656	1,860	60	20
		215	Comerc. Médio el	1,632	1,836	2,040	60	20
		216	Comerc. Superior	1,872	2,046	2,200	60	20
		217	Comerc. Super. el	2,052	2,286	2,520	60	20
		218	Comerc. Fino	2,532	3,066	3,600	50	20
		219	Comerc. Luxo	3,610	3,610	3,610	50	20
	2.2 - Galpão	221	Galpão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20
		222	Galpão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20
		223	Galpão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20
		224	Galpão Superior	1,690	1,690	1,690	80	20
		3 - Especial	3.1 - Cobertura	311	Cobert Simples	0,060	0,120	0,180
312	Cobert Médio			0,192	0,246	0,300	20	10
313	Cobert Superior			0,312	0,456	0,600	30	10

<b>CUB (R8N)</b>	<b>Data Base</b>	<b>Valor (R\$)</b>
------------------	------------------	--------------------

**FATOR TOPOGRAFIA:**

Corrige a variação dos valores em relação a topografia de todos os elementos componentes das amostras, a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante, em caso de impossibilidade de fundamentação, podem ser adotados os parâmetros apresentados no item 10.5.2 da Norma do IBAPE SP.

**FATOR EQUIVALENTE:**

Corrige a relação de valores em função de fatores significativos valorizantes ou desvalorizantes não especificados acima.

**FATOR FRENTE MÚLTIPLAS:**

Os terrenos de esquina ou frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados no item 10.3.3 da Norma do IBAPE SP.

**LIQUIDAÇÃO FORÇADA OU VENDA FORÇADA:**

É o valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

Média Índice Econômico anual (ie)

$$ie = (INPC + IPC-DI)/2$$

Taxa média anual (ia):

$$ia = (CDI + ie) / 2$$

Taxa média mensal (i):

$$i = (1 + ia)^{1/12} - 1 \times 100$$

Valor de Venda Forçada (VF):

$$VF = VM / (1,00 + i)^n$$

VM – Valor de Venda de Mercado

n - ( velocidade média considerada de absorção pelo mercado )

## DECLARAÇÃO CONFORME O CÓDIGO DE ÉTICA

O presente trabalho foi elaborado seguindo as seguintes premissas e condições:

- O imóvel objeto desta avaliação, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo.
- Os autores não têm no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.
- No presente relatório assumem-se como corretas, verdadeiras e de boa fé, as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade.
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações.
- Da mesma forma, não testamos e ou aferimos quaisquer equipamento e instalações existentes no imóvel e pertinente ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado.
- As áreas de terreno e construídas foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco”.
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critério da Engenharia de Avaliação e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociara voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho de Mercado: <b>Normal</b>	Absorção de Mercado: <b>Médio</b>	Número de Ofertas: <b>Médio</b>	Nível de Demanda: <b>Médio</b>
---	--------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

Obs:

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Topografia do trecho: <b>Plana</b>	Tráfego do trecho: <b>Baixo</b>	Ocupação da região: <b>Residencial</b>	Acabamento da região: <b>Normal</b>	Demográfico da região: <b>Médio</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Pluvial	
<input checked="" type="checkbox"/> Rede Telefônica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	
Distâncias: A - Até 500 m : B - até 1.000 m : C - acima de 1000 m : D - inexistente				
Ônibus	A Metrô	D Comércio	A Hospital	C Escola
			A Univers	C Clube
				C Indústria
				A

Obs:

## DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Registro  
Serviço de Registro de Imóveis de Toledo - PR

Nº da Matrícula <b>53.479</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área do Terreno <b>371.556,80</b>
Inscr. Prefeitura (IPTU) <b>00.02.710.0103.0399.01</b>	Área Útil	Área Comum.	Área Total	Área do Terreno <b>216.556,00</b>

Obs:

## CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia <b>Plana</b>	Formato <b>Retangular</b>	Risco de inundação ( ) Sim (X) Não		
Fronte (ml) <b>502,45</b>	Lado dir. (ml)	Lado esq. (ml)	Fundos (ml) <b>599,95</b>	Área (m2) <b>371.556,80</b>
Zoneamento <b>ZIS</b>	Descrição <b>Zona de Industrias e Serviços</b>			

Obs:

## CARACTERÍSTICA DO TERRENO AVALIANDO

Topografia <b>Plana</b>	Formato <b>Irregular</b>	Risco de inundação ( ) Sim (X) Não		
Fronte (ml) <b>790,00</b>	Lado dir. (ml)	Lado esq. (ml)	Fundos (ml)	Área (m2) <b>19.507,25</b>
Zoneamento <b>ZIS</b>	Descrição <b>Zona de Industrias e Serviços</b>			

Obs:

## ÁREAS BENFEITORIAS

Averbada Matrícula.	Projeto Aprovado	Habite-se (PM)	A regularizar	Não regularizável
---------------------	------------------	----------------	---------------	-------------------

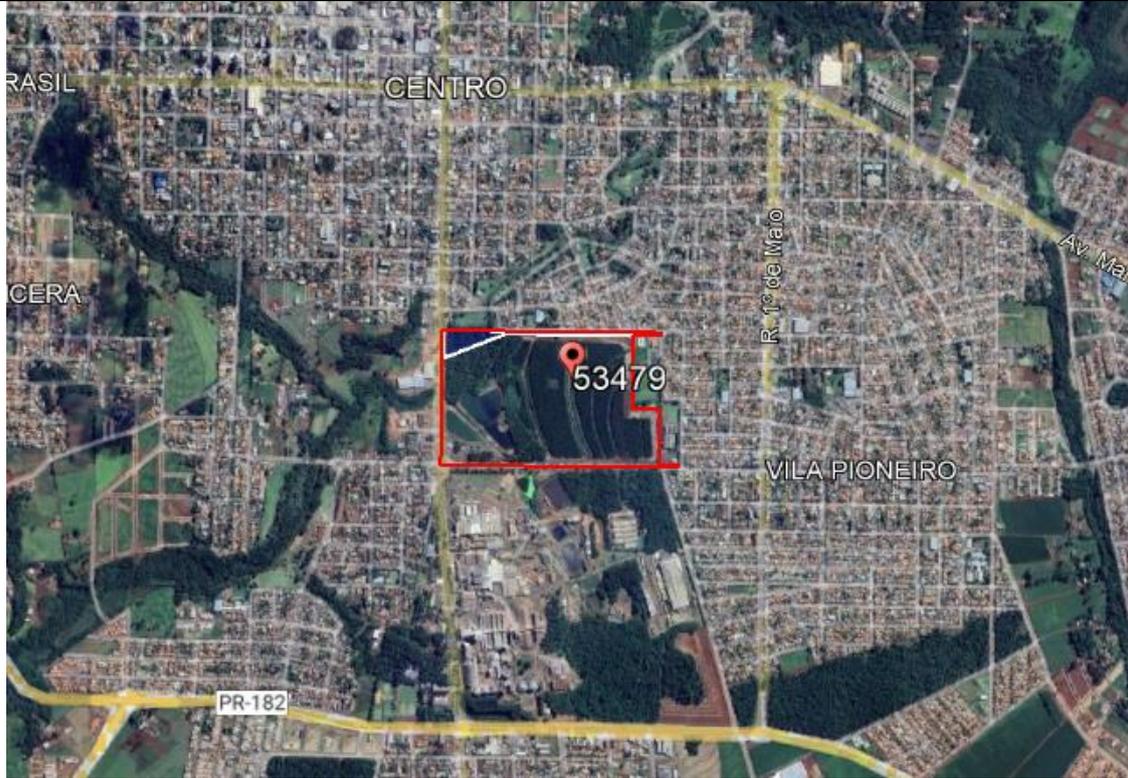
## ÁREAS TOTAIS ADOTADAS

Terreno <b>19.507,25</b>	Benfeitorias
-----------------------------	--------------

Obs: Área adotada conforme decretos da Prefeitura de Toledo - Nºs 740/2023 e 1.022/2023

**DADOS COMPLEMENTARES DO IMÓVEL**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**CROQUI DO TERRENO**



## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MÉTODO COMPARATIVO

### I - VALOR DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

#### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS PESQUISADAS - VALOR DO TERRENO

Frete de referência e profundidades limites

Frete	12,00	Prof. Mín./ Máx.	25,00	/	50,00	Valor CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00
-------	-------	------------------	-------	---	-------	---------------------------------	------

Amostra	Área do Terreno	Frete	P. equiv.	Valor do Imóvel	F. Oferta	Área de Constr.	Padrão	Idade	Cons.	F. Padrão	F. Id/Com	F. Equiv.	Valor da Benfeit.
1	350,21	14,15	24,75	300.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
2	301,95	12,20	24,75	250.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
3	550,00	13,75	40,00	370.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
4	5.170,05	70,00	73,86	2.900.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
5	867,00	12,00	72,25	780.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
6	306,68	14,34	21,39	500.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
7	2.952,00	30,00	98,40	4.500.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
8	600,00	40,00	15,00	900.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
9	800,00	20,00	40,00	750.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
10	800,00	20,00	40,00	650.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
11	477,00	13,25	36,00	450.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
12	360,00	12,00	30,00	270.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
13	420,00	12,00	35,00	270.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
14	663,52	15,00	44,23	470.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
15	307,00	14,07	21,82	265.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
16	420,00	14,00	30,00	312.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
17	420,00	14,00	30,00	265.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
18	850,00	28,00	30,36	650.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
19	420,00	12,00	35,00	290.000,00	0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00
20			0,00		0,90		.	0	.	1,00	1,000	1,00	0,00

Amostr	Valor do Terreno	P. Unit.	F. Trans	F. Área	F. Frente	F. Prof.	F. Topog	F. Equiv	∑ Fator	Descrte	P. Unit Saneado
1	270.000,00	770,97	0,85	0,61	0,96	1,01	1,20	0,90	0,52		400,67
2	225.000,00	745,16	1,00	0,59	1,00	1,01	1,00	1,00	0,59		443,23
3	333.000,00	605,45	1,00	0,64	0,97	1,00	1,00	1,00	0,61		367,31
4	2.610.000,00	504,83	1,00	0,85	0,84	1,22	1,00	1,00	0,90		455,58
5	702.000,00	809,69	0,70	0,68	1,00	1,20	1,00	1,00	0,58		469,37
6	450.000,00	1.467,33	0,70	0,60	0,96	1,08	1,00	1,00	0,33	X	0,00
7	4.050.000,00	1.371,95	0,85	0,79	0,84	1,40	1,10	1,00	0,98	X	0,00
8	810.000,00	1.350,00	0,85	0,65	0,84	1,29	1,00	0,90	0,53	X	0,00
9	675.000,00	843,75	0,85	0,67	0,88	1,00	1,10	1,00	0,50		422,67
10	585.000,00	731,25	0,90	0,67	0,88	1,00	1,00	1,00	0,45	X	0,00
11	405.000,00	849,06	0,95	0,63	0,98	1,00	1,10	0,90	0,55		470,69
12	243.000,00	675,00	1,00	0,61	1,00	1,00	1,10	1,00	0,71		477,30
13	243.000,00	578,57	1,00	0,62	1,00	1,00	1,00	0,90	0,52		300,23
14	423.000,00	637,51	1,00	0,66	0,95	1,00	1,00	1,00	0,60		383,19
15	238.500,00	776,87	1,00	0,60	0,96	1,07	1,00	1,00	0,63		486,74
16	280.800,00	668,57	1,00	0,62	0,96	1,00	1,00	1,00	0,58		388,51
17	238.500,00	567,86	1,00	0,62	0,96	1,00	1,00	1,00	0,58		329,99
18	585.000,00	688,24	1,00	0,68	0,84	1,00	1,00	1,00	0,52		355,08
19	261.000,00	621,43	1,10	0,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72		446,75
20	0,00	0,00	1,00	0,00	1,19	1,41	1,00	1,00	0,60		0,00
<b>Total</b>											<b>6.197,31</b>

N. Amostras	19
N. Amostras aceitas	15
N. Amostras descarte	4
Média Oferta	803,34
Soma Saneada	6.197,31
<b>Média Saneada</b>	<b>413,15</b>
Desvio padrão	57,77
"t" de Student	1,37
<b>Amostra descartada ± (30%)</b>	
Lim. Superior	537,10
Lim. Inferior	289,21

Lim. Super. Int. de confiança	434,30	Amplitude
Lim. Infer. Int. de confiança	392,00	10,24%

**Valor do Terreno (R\$) 9.489.277,27**

<b>Campo Arbitrio ± (15%)</b>	
Valor máximo (R\$)	10.912.668,86
Valor mínimo (R\$)	8.065.885,68

#### Imóvel Avaliando:

Área m <sup>2</sup>	Frete	P. Equiv.	F. Frente	F. Prof.
19.507,25	790,00	24,69	1,19	0,99

Grau de Fundamentação	Grau II
Grau de Precisão	Grau III

Obs:

## Graus de fundamentação e precisão

- Alcançados para a avaliação do terreno avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado e tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau			Pto
		III	II	I	
1	Característica do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				<b>Total de pontos</b>	<b>11</b>

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

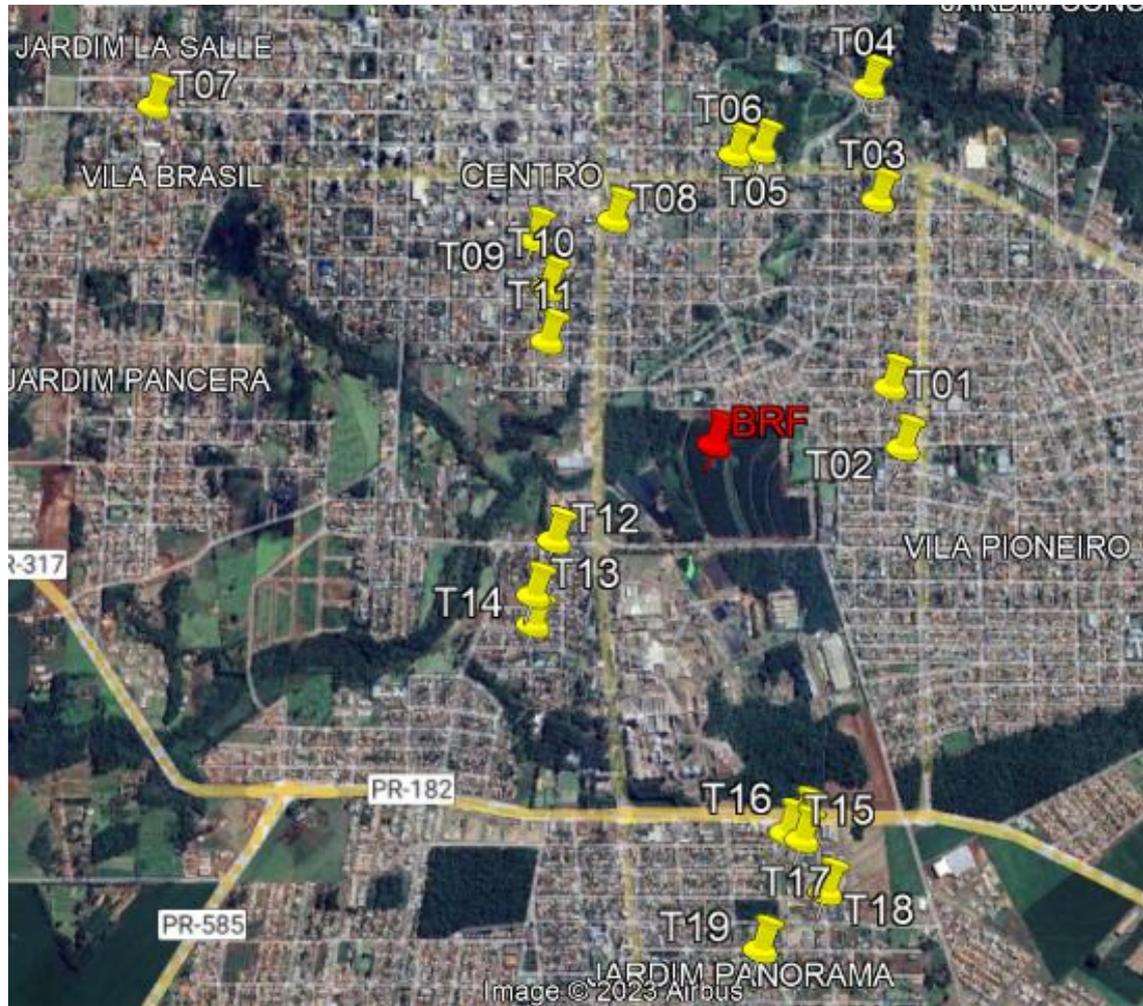
### Graus de precisão da estimativa de valor

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude do intervalo de confiança:	9,92 %		

## NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO

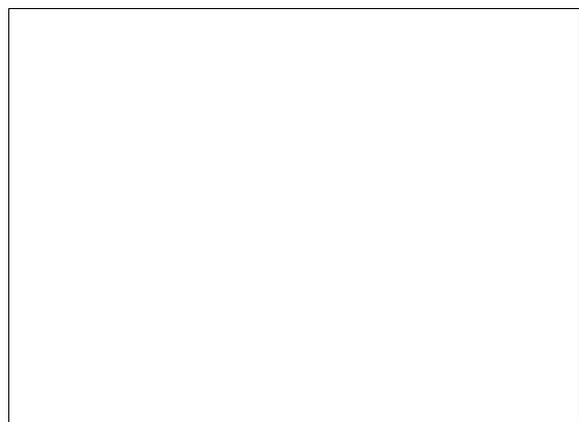
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO "II" com GRAU DE PRECISÃO "III" .

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

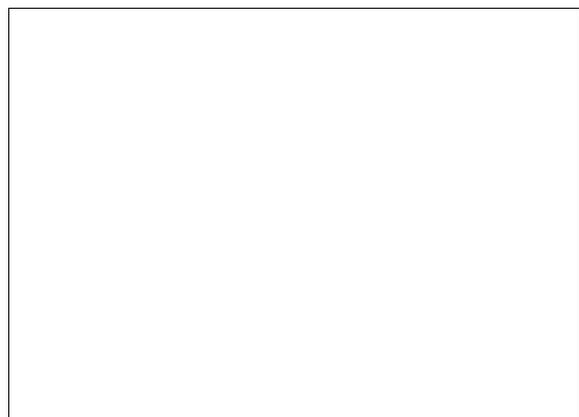


## Amostras Pesquisadas

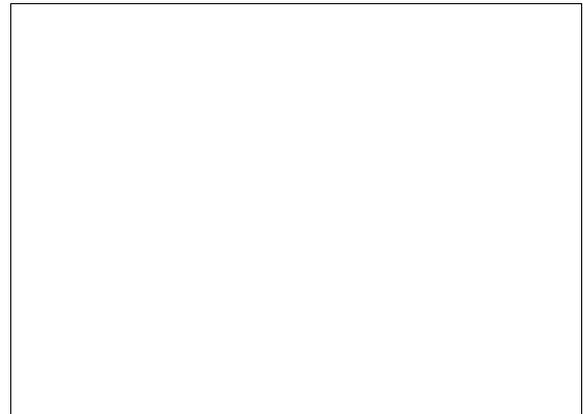
<b>01</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Eloi</b>	Contato	Telefone <b>(45) 98404-9327</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>R. da Igreja X R Tomás Gonzaga</b>	Bairro <b>Vila Pioneiro</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZCS2</b>	Fator Localização <b>1,15</b>	Situação <b>Esquina</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>350,21</b>	Frente (m) <b>14,15</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>300.000,00</b>	Oferta / m2	Obs:						



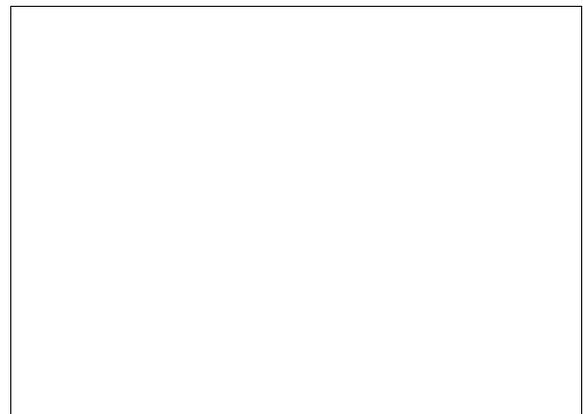
<b>02</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Sifra</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99923-0376</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Vasco da Gama, 19</b>	Bairro <b>Vila Pioneiro</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR2</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>301,95</b>	Frente (m) <b>12,20</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id.	N.Pav.	N.Vag.	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>250.000,00</b>	Oferta / m2	Obs:						



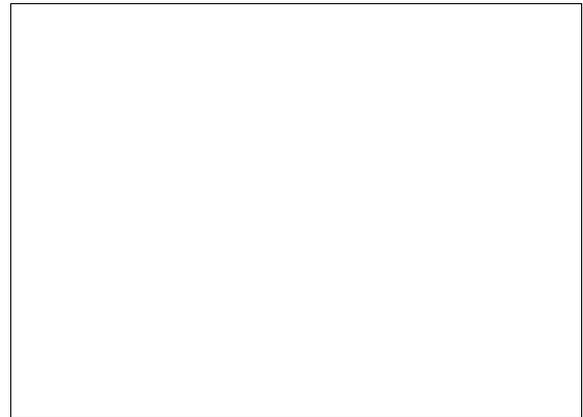
<b>03</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Petros</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99990-6050</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua da Igreja 500</b>	Bairro <b>Vila Operária</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>550,00</b>	Frente (m) <b>13,75</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>370.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



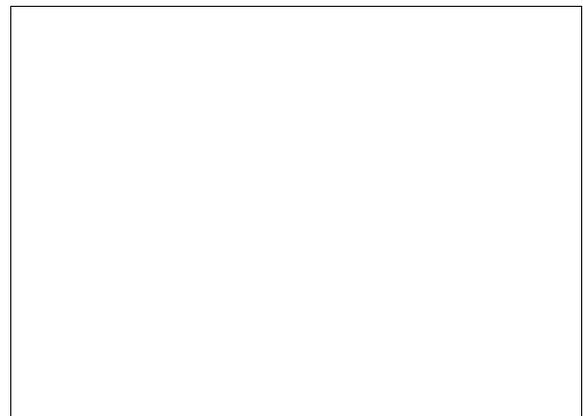
<b>04</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Gasparetto Imóveis</b>	Contato	Telefone <b>(45) 3036-7272</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Leopoldo Rodhe</b>	Bairro <b>Vila Operária</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR2</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>5.170,05</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>2.900.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



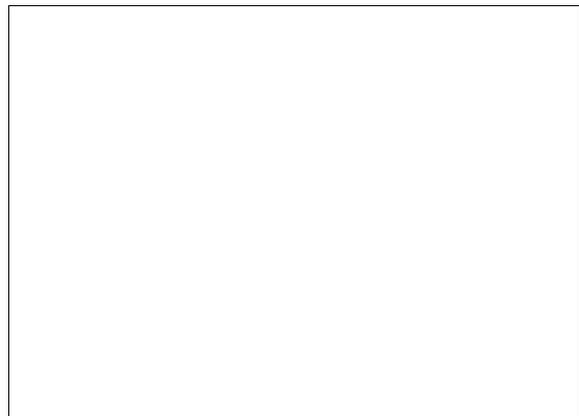
<b>05</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Imobiliária Giaretta</b>	Contato	Telefone <b>(45) 3055-4040</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Av. Maripá 3981</b>	Bairro <b>Centro</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZCS1</b>	Fator Localização <b>1,30</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>867,00</b>	Frente (m) <b>12,00</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>780.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



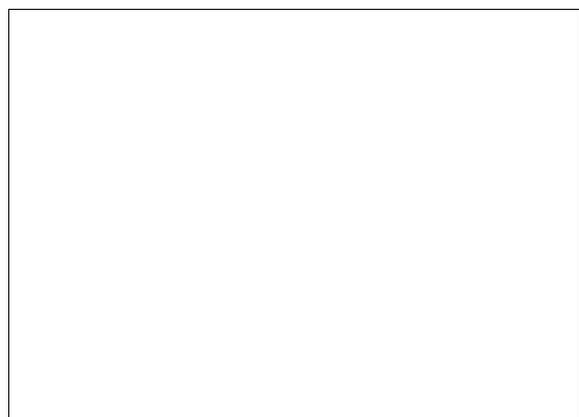
<b>06</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Sifra</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99923-0376</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Av. Maripá 4061</b>	Bairro <b>Centro</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZCS1</b>	Fator Localização <b>1,30</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>306,68</b>	Frente (m) <b>14,34</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>500.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



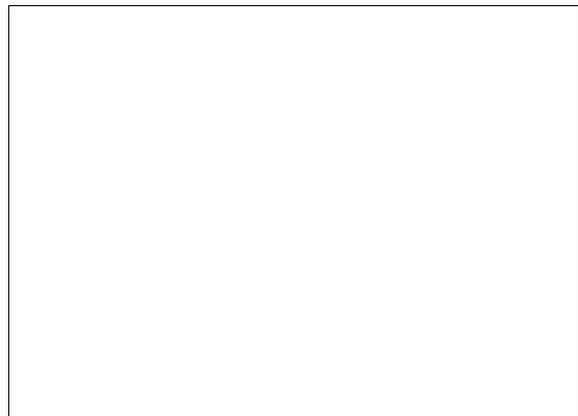
<b>07</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Galta</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99980-7026</b>		Tipo de Oferta <b>Venda</b>		
<b>ENDEREÇO</b>							
Coordenadas geo.		End. <b>Rua Terra Roxa</b>	Bairro <b>Jardim La Salle</b>		Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>							
Zoneamento <b>ZR3</b>	Fator Localização <b>1,15</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>2.952,00</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>							
P. constr.		Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	
Valor Oferta <b>4.500.000,00</b>		Oferta / m2	Área Comum				Área Total
		Área Equiv..					<b>Obs:</b>



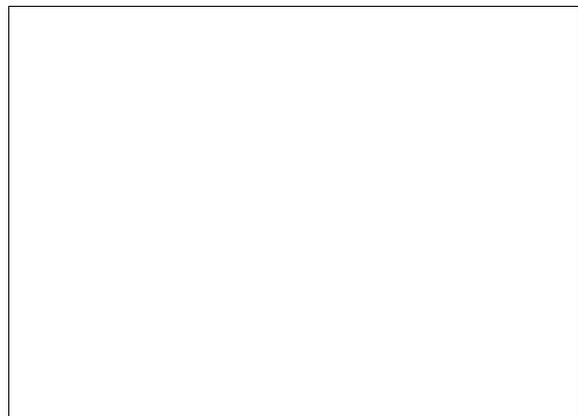
<b>08</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Imobiliária Ativa</b>	Contato <b>Tânia</b>	Telefone <b>(45) 3562-0200</b>		Tipo de Oferta <b>Venda</b>		
<b>ENDEREÇO</b>							
Coordenadas geo.		End. <b>Av. Senador Atilio Fontana 5332</b>	Bairro <b>Centro</b>		Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>							
Zoneamento <b>ZC</b>	Fator Localização <b>1,15</b>	Situação <b>Esquina</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>600,00</b>	Frente (m) <b>40,00</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>							
P. constr.		Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	
Valor Oferta <b>900.000,00</b>		Oferta / m2	Área Comum				Área Total
		Área Equiv..					<b>Obs:</b>



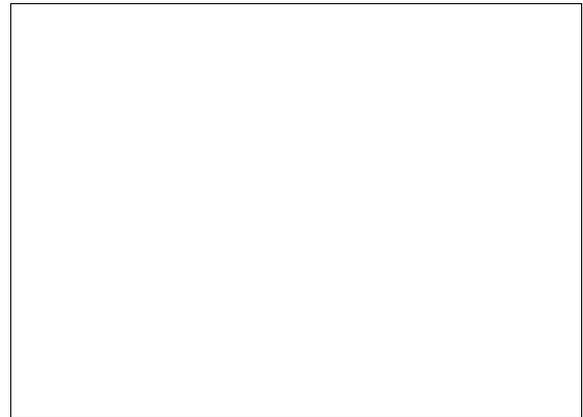
<b>09</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Rossoni</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99961-3134</b>		Tipo de Oferta <b>Venda</b>			
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Alfredo Colla ao lado N° 880</b>	Bairro <b>Centro</b>	Cidade <b>Toledo</b>		UF <b>Pr</b>			
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZC</b>	Fator Localização <b>1,15</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>800,00</b>	Frente (m) <b>20,00</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>750.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



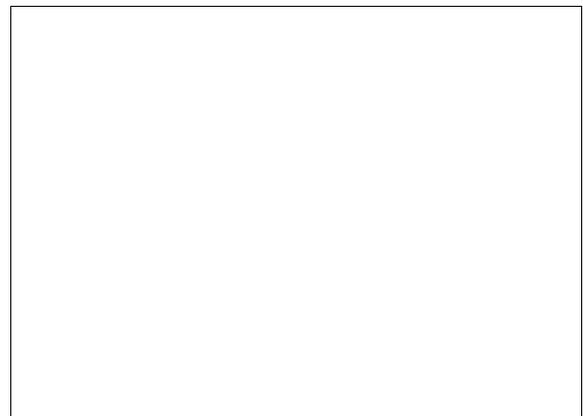
<b>10</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Imobiliária Ativa</b>	Contato <b>Tânia</b>	Telefone <b>(45) 3562-0200</b>		Tipo de Oferta <b>Venda</b>			
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>R Barão Rio Branco lado N° 476</b>	Bairro <b>Centro</b>	Cidade <b>Toledo</b>		UF <b>Pr</b>			
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZCS2</b>	Fator Localização <b>1,10</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>800,00</b>	Frente (m) <b>20,00</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>650.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



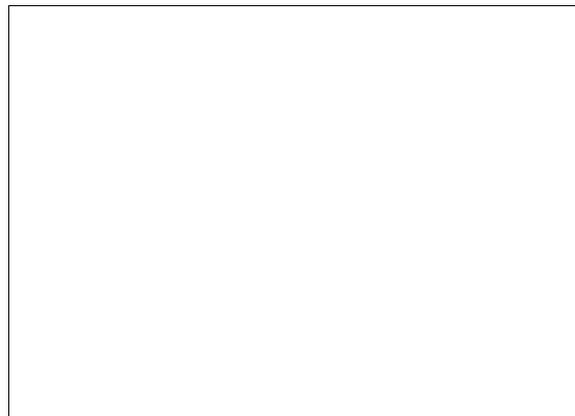
<b>11</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Nice</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99914-6251</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>R Barão do Rio Branco</b>	Bairro <b>Centro</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZCS2</b>	Fator Localização <b>1,10</b>	Situação <b>Esquina</b>	Topografia <b>Declive suave</b>	Superfície	Área (m²) <b>477,00</b>	Frente (m) <b>13,25</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>450.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



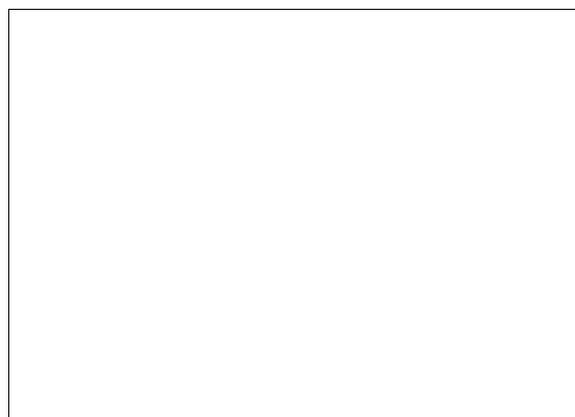
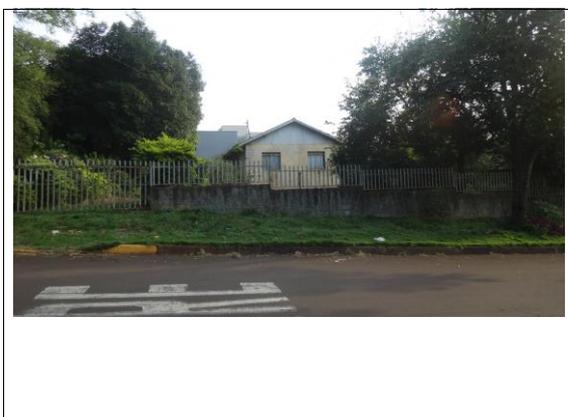
<b>12</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Imobiliária Ativa</b>	Contato <b>Tânia</b>	Telefone <b>(45) 3562-0200</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Pato Branco 177</b>	Bairro <b>Jardim Bressan</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>360,00</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>270.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



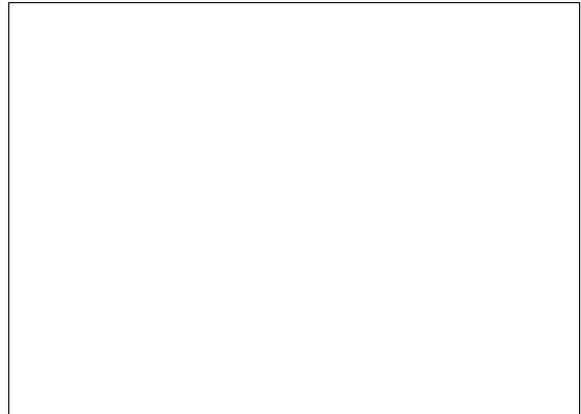
<b>13</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Anilce</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99942-0691</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Morretes 204</b>	Bairro <b>Jardim Bressan</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>esquina</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>420,00</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>270.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



<b>14</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Sueli</b>	Contato	Telefone <b>(45) 98816-6761</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Castro X Rua Lapa</b>	Bairro <b>Jardim Bressan</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>663,52</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>470.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



<b>15</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Roberto</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99968-5782</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>R Dr. Cid M. Albuquerque</b>	Bairro <b>Jardim Panorama</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>307,00</b>	Frente (m) <b>14,07</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>265.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



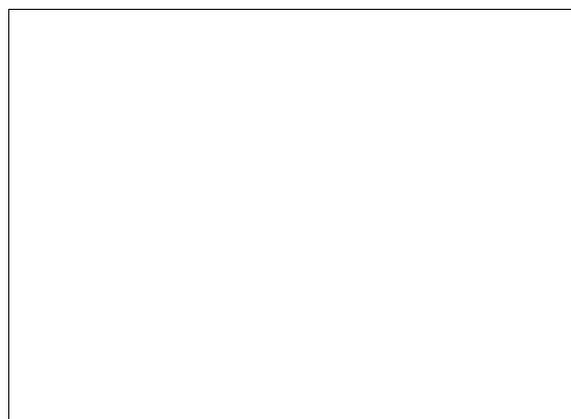
<b>16</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Paulo</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99932-4477</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Olegário Marinao</b>	Bairro <b>Jardim Panorama</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR!</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>420,00</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>312.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



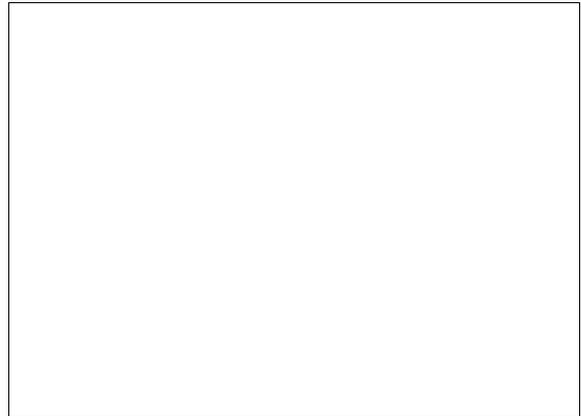
<b>17</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Imobiliária Elo</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99944-7599</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Mariana Zanetti 2359</b>	Bairro <b>Jardim Panorama</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>420,00</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>265.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



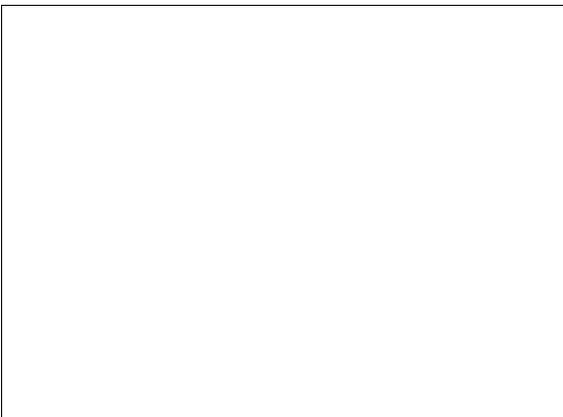
<b>18</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Murilo</b>	Contato	Telefone <b>(45) 99938-1372</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>Rua Willy Barth</b>	Bairro <b>Jardim Panorama</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>850,00</b>	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>650.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



<b>19</b>	<b>INFORMANTE.</b> <b>Giaretta</b>	Contato	Telefone <b>(45) 3055-4040</b>	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End. <b>R Luís Dalcaneli Filho lado 2320</b>	Bairro <b>Jardim Panorama</b>	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento <b>ZR1</b>	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação <b>Meio quadra</b>	Topografia <b>Plana</b>	Superfície	Área (m²) <b>420,00</b>	Frente (m) <b>12,00</b>	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta <b>290.000,00</b>	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



<b>20</b>	<b>INFORMANTE.</b>	Contato	Telefone	Tipo de Oferta <b>Venda</b>				
<b>ENDEREÇO</b>								
Coordenadas geo.	End.	Bairro	Cidade <b>Toledo</b>	UF <b>Pr</b>				
<b>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO</b>								
Zoneamento	Fator Localização <b>1,00</b>	Situação	Topografia	Superfície	Área (m²)	Frente (m)	Prof.Equiv.(m)	
<b>CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO</b>								
P. constr.	Conserv.	Id. <b>0</b>	N.Pav. <b>0</b>	N.Vag. <b>0</b>	Área Útil	Área Comum	Área Total	Área Equiv..
Valor Oferta	Oferta / m2	<b>Obs:</b>						



**FOTOS DO IMÓVEL**



1 – Fachada



2 – Vista da Rua Tomás Gonzaga



3 – Testada para Rua Tomás Gonzaga



4 – Vista parcial interna



5 – Rio que corta a área



6 – Testada para Av. Senador Atílio Fontana



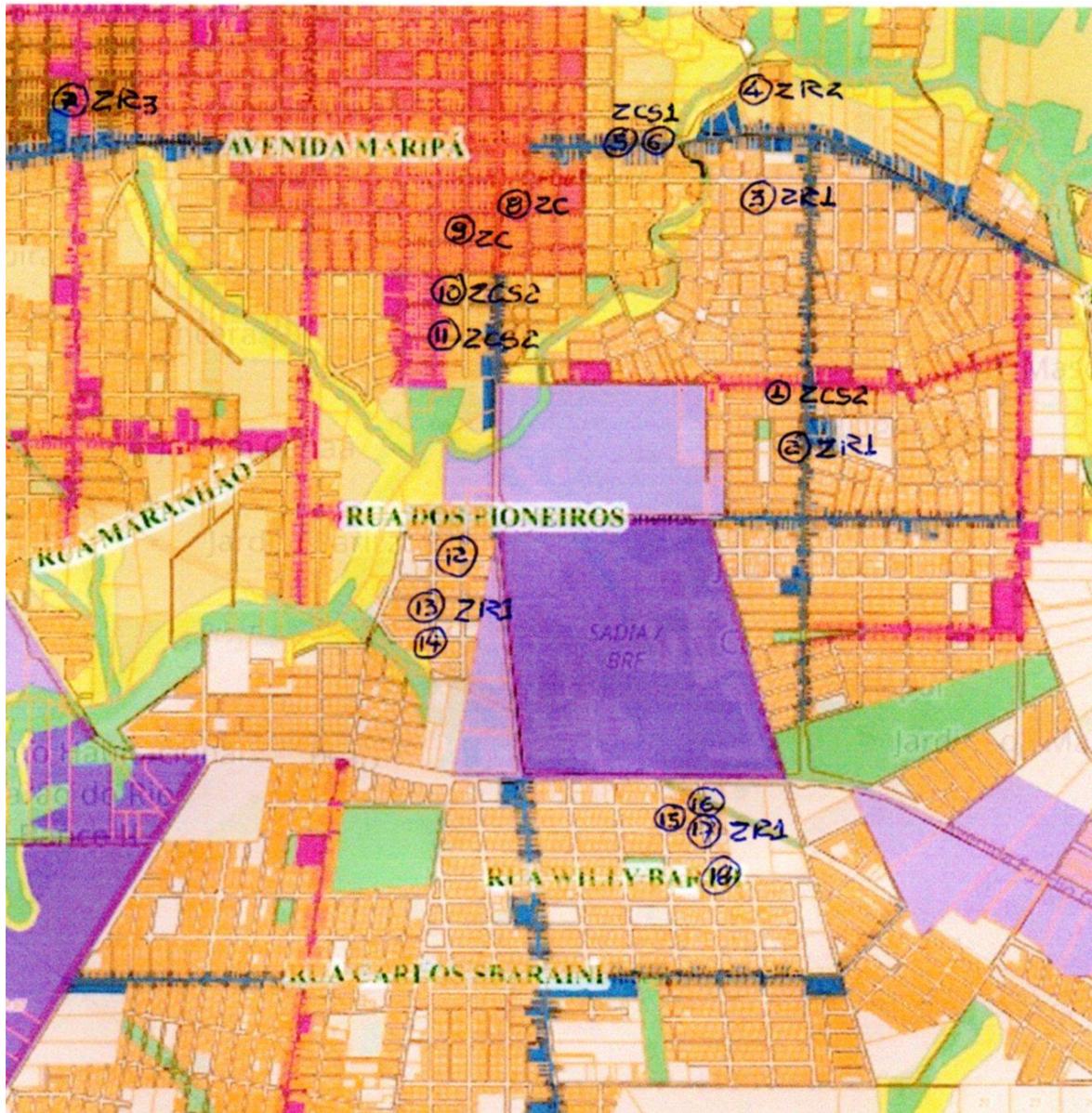
7 – Vista da Av, Senador Atílio Fontana



8 – Vista do Poço semi artesiano P14

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

CROQUÍ DE ZONEAMENTO DAS AMOSTRAS



CROQUI ESTIMADO DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA E POÇOS



