PAUTA ORDINÁRIA Nº 08/2026

REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA CAPSECI – 17/09/2026 – HORÁRIO: 08:30

1. Tabela quantitativa de segurados (ativos, inativos e pensionistas) – 2026;

2. Relatório das aplicações financeiras – Agosto de 2026;

3. Acompanhamento da Rentabilidade dos Investimentos e do Cumprimento da Meta – Agosto de 2026;

4. Demonstrativo de despesas da administração – Agosto de 2026;

5. Demonstrativo Financeiro e Previdenciário Consolidado – Agosto de 2026;

6. Ofício nº 87/2026 – Comissão Permanente de Justiça e Redação – Câmara Municipal de Cianorte;

7. Criação de Núcleo Permanente de Avaliações de Imóveis - Capseci;

8. Ofício nº 466/2026 – Gabinete;

9. Relatório da ouvidoria.

TABELA DE BENEFICIADOS ATIVOS, INATIVOS E PENSIONISTAS - CAPSECI 2026												
2026	SERVIDORES INATIVOS						SERVIDORES ATIVOS					TOTAL
MÊS	Pensões Mês/Ano	Aposent Mês/Ano	Beneficiad Mês/Ano	Pensionist TOTAL	Aposent TOTAL	INATIVOS TOTAL	Admissões Mês/Ano	Ativos CAPSECI	Ativos CÂMARA	Ativos PREFEITURA	ATIVOS TOTAL	CAPSECI TOTAL
JANEIRO	0	2	**2**	184	681	**865**	0	5	11	**2300**	**2316**	**3181**
FEVEREIRO	0	6	**6**	184	687	**871**	44	4	11	**2323**	**2338**	**3209**
MARÇO	0	6	**6**	181	691	**872**	21	4	11	**2333**	**2348**	**3220**
ABRIL	0	3	**3**	181	692	**873**	10	4	11	**2343**	**2358**	**3231**
MAIO	4	7	**11**	185	698	**883**	7	4	11	**2335**	**2350**	**3233**
JUNHO	1	6	**7**	184	704	**888**	5	4	11	**2340**	**2355**	**3243**
JULHO	0	1	**1**	183	703	**886**	12	4	11	**2320**	**2335**	**3221**
AGOSTO	2	7	**9**	185	707	**892**	2	4	11	**2324**	**2339**	**3231**
SETEMBRO												
OUTUBRO												
NOVEMBRO												
DEZEMBRO												
TOTAL 2026	**7**	**38**	**45**	**185**	**707**	**892**	**101**	**4**	**11**	**2324**	**2339**	**3231**

Servidor	Data de início	Cargo	Proventos Remuneração		Tipo de Benefício/Cargo
Irene Sales Meneses*	17/05/2026	Gari	R$	3.478,38	Pensionista
Maria Aparecida Ramazotti**	03/04/2026	Motorista	R$	13.644,20	Pensionista
Elza Kumiko Ishii	01/08/2026	Assessor Administrativo	R$	10.283,11	Aposentadoria por Tempo de Contribuição
Ernesto Fiori Fernandes	01/08/2026	Motorista	R$	2.692,74	Aposentadoria por Tempo de Contribuição
Luiz Ferreira Ramos	01/08/2026	Motorista	R$	2.550,40	Aposentadoria por Tempo de Contribuição
Luzia Lavanholi	01/08/2026	Professor	R$	2.920,98	Aposentadoria por Tempo de Contribuição
Nilson Somensi	01/08/2026	Auxiliar de Serviços	R$	2.374,03	Aposentadoria por Tempo de Contribuição
Ozélia Mercedes Luque	01/08/2026	Professor	R$	2.514,20	Aposentadoria por Invalidez
Ozélia Mercedes Luque	01/08/2026	Professor	R$	2.031,46	Aposentadoria por Invalidez
	TOTAL		**R$**	**42.489,50**	
		TOTAL MENSAL	**R$**	**29.164,57**	

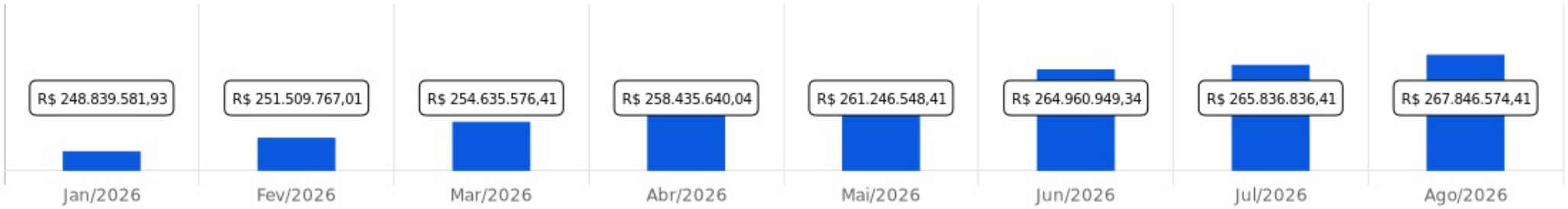
* Pagamento retroativo, valor mensal será de R$ 1.013,12

** Pagamento retroativo, valor mensal será de R$ 2.784,53

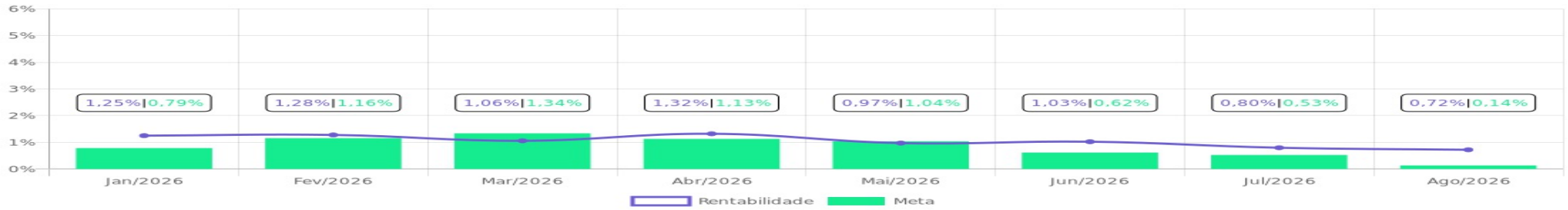
Seguimento	Classificação	Tipo de Ativo / Fundo de Investimento	VALOR R$	RENDIMENTO		% Aplicado	Limites Política de Invtos.		
				R$	%		Limite Inferior	Estratégia Alvo	Limite Superior
Renda Fixa - Art. 7º	**Art. 7º, I**	**FI Renda Fixa Referenciado 100% títulos TN**	**36.436.910,88**	**474.514,15**		**13,61%**	**2,00%**	**30,00%**	**40,00%**
		1 CAIXA FI BRASIL IRF-M 1 TP RF	3.180.970,89	35.978,05	1,14	1,19%			
		2 BANRISUL ABSOLUTO FI RENDA FIXA LP	2.496.071,38	27.103,81	1,10	0,93%			
		3 BB RENDA FIXA LP TESOURO SELIC	10.743.765,57	196.584,52	0,67	4,01%			
		4 SICREDI FI INSTITUCIONAL RF IRF-M 1 LP	8.614.294,75	99.820,11	1,17	3,22%			
		5 SICREDI FI INSTITUCIONAL RF IRF-M LP	6.243.189,60	58.956,67	0,95	2,33%			
		6 BRADESCO PARANOÁ FIF CI RF LP	5.158.618,69	56.070,99	1,10	1,93%			
	Art. 7º, II	**Títulos Tesouro Nacional (plataforma eletrônica)**	**45.236.160,53**	**131.046,64**		**16,89%**	**50,00%**	**70,00%**	**80,00%**
		7 NTN-B - MAI/2031 (IPCA+7,5711%) compra abr/26	10.077.409,91	51.450,34	0,51	3,76%			
		8 NTN-B - AGO/2032 (IPCA+8,04%) compra ago/26	4.995.606,73	1.097,71	0,02	1,87%			
		9 NTN-B - MAI/2037 (IPCA+7,73%) compra ago/26	5.002.033,63	931,17	0,02	1,87%			
		10 NTN-B - MAI/2037 (IPCA+7,8855%) compra jun/26	5.078.020,48	27.156,77	0,54	1,90%			
		11 NTN-B - AGO/2040 (IPCA+7,62%) compra ago/26	5.007.986,52	-97,11	0,00	1,87%			
		12 NTN-B - MAI/2045 (IPCA+7,51%) compra ago/26	4.997.689,48	-136,31	0,00	1,87%			
		13 NTN-B - MAI/2045 (IPCA+7,44%) compra mai/26	5.121.531,84	25.636,62	0,50	1,91%			
		14 NTN-B - Ago/2050 (IPCA+7,34%) compra mai/26	4.955.881,94	25.007,45	0,49	1,85%			
	Art. 7º, III	**Títulos Tesouro Nacional (Balcão)**	**119.125.144,36**	**598.506,88**		**44,49%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		15 NTN-B - MAI/2027 (IPCA+5,571%) -compra fev/24	4.442.815,82	15.766,42	0,36	1,66%			
		16 NTN-B - MAI/2027 (IPCA+6,162%) compra abr/24	4.416.339,59	17.721,91	0,40	1,65%			
		17 NTN-B - MAI/2027 (IPCA+6,435%) -compra jun/24	6.749.958,00	28.516,15	0,42	2,52%			
		18 NTN-B - MAI/2027 (IPCA+6,46%) - compra ago/24	3.321.502,37	14.107,30	0,43	1,24%			
		19 NTN-B - MAI/2027 (IPCA+8,91%) - compra jul/25	5.409.854,36	33.169,87	0,62	2,02%			
		20 NTN-B - AGO/2028 (IPCA+5,536%) compra mai/23	3.928.049,76	14.153,33	0,35	1,47%			
		21 NTN-B - AGO/2028 (IPCA+5,621%) compra out/23	9.016.207,84	33.102,47	0,36	3,37%			
		22 NTN-B - AGO/2028 (IPCA+6,421%) compra jun/24	6.546.445,53	28.201,24	0,42	2,44%			
		23 NTN-B - AGO/2028 (IPCA+6,78%) - compra out/24	5.456.060,31	25.040,14	0,45	2,04%			
		24 NTN-B - MAI/2029 (IPCA+5,773%) compra mar/24	5.525.960,69	20.488,43	0,37	2,06%			
		25 NTN-B - MAI/2029 (IPCA+8,13%) compra out/25	5.215.112,29	28.870,35	0,56	1,95%			
		26 NTN-B - AGO/2030 (IPCA+6,88%) compra nov/24	2.268.294,02	10.601,41	0,46	0,85%			
		27 NTN-B - AGO/2030 (IPCA+7,66%) compra dez/24	4.331.401,66	22.909,03	0,52	1,62%			
		28 NTN-B - AGO/2030 (IPCA+7,715%) compra nov/25	4.125.839,79	21.998,96	0,52	1,54%			
		29 NTN-B - AGO/2032 (IPCA+6,14%) compra mai/24	4.928.534,04	20.134,40	0,40	1,84%			
		30 NTN-B - AGO/2032 (IPCA+7,982%) compra jan/25	5.347.075,17	29.646,22	0,54	2,00%			
		31 NTN-B - MAI/2033 (IPCA+6,21%) - compra mar/23	6.992.260,44	28.321,77	0,41	2,61%			
		32 NTN-B - MAI/2033 (IPCA+5,685%) compra mai/23	4.643.036,54	16.893,52	0,37	1,73%			
		33 NTN-B - MAI/2035 (IPCA+7,85%) - compra jan/25	5.499.412,76	29.261,89	0,53	2,05%			
		34 NTN-B - MAI/2035 (IPCA+7,59%) - compra abr/25	5.273.389,29	27.000,93	0,51	1,97%			
		35 NTN-B - AGO/2040 (IPCA+7,165%) - compra mai/25	5.205.182,32	25.531,25	0,48	1,94%			
		36 NTN-B - AGO/2040 (IPCA+7,125%) - compra jun/25	5.158.766,84	25.141,18	0,47	1,93%			
		37 NTN-B - MAI/2045 (IPCA+7,12%) - compra jun/25	5.323.644,93	25.324,72	0,48	1,99%			
		- NTN-B - Ago/2026 (IPCA+6,63%)	0,00	10.493,14	0,32				
		- NTN-B - Ago/2026 (IPCA+6,65%)	0,00	11.123,60	0,33				
		- NTN-B - Ago/2026 (IPCA+5,77%)	0,00	16.382,96	0,29				
		- NTN-B - Ago/2026 (IPCA+6,72%)	0,00	18.604,29	0,33				
	Art. 7º, IV	**Operações Compromissadas - TN**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 7º, V	**FI Renda Fixa e ETF Renda Fixa**	**26.508.278,69**	**291.536,99**		**9,90%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		38 CAIXA FI BRASIL REF. DI LONGO PRAZO	10.105.047,13	112.828,09	1,13	3,77%			
		39 BB PREVID RF PERFIL	7.306.596,20	80.100,01	1,11	2,73%			
		40 ITAÚ INST RENDA FIXA REF DI FI	9.096.635,36	98.608,89	1,10	3,40%			
	Art. 7º, VI	**Ativos Bancários**	**18.192.024,53**	**106.631,45**		**6,79%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		41 LF BTG MAR/2027 (IPCA+6,29%) -compra mar/24	2.592.825,43	14.840,57	0,58	0,97%			
		42 LF BTG ABR/2027 (IPCA+6,7%) -compra abr/24	1.297.258,19	7.838,88	0,61	0,48%			
		43 LF BTG JUL/2027 (IPCA+6,78%) - compra jul/24	632.905,82	3.593,30	0,57	0,24%			
		44 LF ITAÚ MAR/2030 (IPCA+8,05%) - compra mar/25	4.747.154,90	27.585,37	0,58	1,77%			
		45 LF BRADESCO MAI/2030 (IPCA+7,69%) - compra mai/25	1.734.260,20	10.043,81	0,58	0,65%			
		46 LF BRADESCO SET/2030 (IPCA+8,15%) - compra set/25	2.809.429,64	18.155,16	0,65	1,05%			
		47 LF BTG DEZ/2030 (IPCA+8,13%) -compra dez/25	4.378.190,35	24.574,36	0,56	1,64%			
	Art. 7º, VII	**FI Renda Fixa "Crédito Privado"**	**5.696.712,55**	**62.257,58**		**2,13%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		48 ITAÚ HIGH GRADE RF CRÉDITO PRIV FIF CIC	5.696.712,55	62.257,58	1,10	2,13%			
	Art. 7º, VIII	**FI Debêntures**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 7º, IX	**FI Direitos Creditórios (FIDC) - Sênior**					0,00%	0,00%	0,00%
		SUBTOTAL RENDA FIXA	**251.195.231,54**	**1.664.493,69**		**93,81%**	**52,00%**	**100,00%**	**120,00%**
Renda Variável - Fundos de Ações - Art. 8º	**Art. 8º, I**	**FI Ações**	**6.221.030,88**	**-137.110,41**		**2,32%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		48 SANTANDER AÇÕES DIVIDENDOS FIC FI	6.221.030,88	-137.110,41	-2,16	2,32%			
	Art. 8º, II	**ETF de Ações**	**1.228.536,40**	**8.143,80**		**0,46%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		50 IT NOW IBOVESPA FUNDO DE ÍNDICE - BOVV11	1.013.759,60	-2.322,60	-0,23	0,38%			
		51 IT NOW S&P 500 TRN F. ÍNDICE - SPXI11	214.776,80	10.466,40	5,12	0,08%			
	Art. 8º, III	**BDR / BDR-ETF - Ações**	**2.480.921,22**	**131.260,53**		**0,93%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		52 CAIXA INST BDR NÍVEL I	2.480.921,22	131.260,53	5,59	0,93%			
	Art. 8º, IV	**ETF - Internacional**					0,00%	0,00%	0,00%
		SUBTOTAL RENDA VARIÁVEL	**9.930.488,50**	**2.293,92**		**3,71%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Investimentos no Exterior - Art. 9º	**Art. 9º, I**	**Renda Fixa - Dívida Externa**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 9º, II	**Investimento no Exterior - Qualificado**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 9º, III	**FI Investimentos Exterior – Geral**					0,00%	0,00%	0,00%
Fundos Estruturados - Art. 10º	**Art. 10º, I**	**FI Multimercado**	**6.231.632,01**	**75.621,59**		**2,33%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		53 ICATU VANGUARDA IGARATÉ LONG BIASED FIM	3.361.418,56	-19.662,76	-0,58	1,26%			
		54 SICREDI FIC FIM BOLSA AMERICANA LP	2.870.213,45	95.284,35	3,43	1,07%			
	Art. 10º, II	**Fiagro**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 10º, III	**FI em Participações**					0,00%	0,00%	0,00%
	Art. 10º, IV	**FI "Ações - Mercado de Acesso"**					0,00%	0,00%	0,00%
		SUBTOTAL FUNDOS ESTRUTURADOS	**6.231.632,01**	**75.621,59**		**2,33%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Fundos Imobiliários - Art. 11º	**Art. 11º**	**Fundo de Investimento Imobiliário**	**406.371,00**	**-35.974,38**		**0,15%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
		55 GRAVEYARD AND DEATH CARE SERV FII	123.641,00	13.070,62	11,82	0,05%			
		56 MACAM SHOPPING FII	282.730,00	-49.045,00	-14,78	0,11%			
		SUBTOTAL FUNDOS IMOBILIÁRIOS	**406.371,00**	**-35.974,38**		**0,15%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Consig Art. 12º	**Art. 12º**	**Empréstimos Consignados**					0,00%	0,00%	0,00%
		TOTAL EM INVESTIMENTOS FINANCEIROS	**267.763.723,05**	**1.706.434,82**	**0,72**	**100,00%**	**52,00%**	**100,00%**	**120,00%**
DISP FINANC		**Disponibilidades Financeiras**	82.851,36						
IMÓVEIS VINCULADOS AO RPPS		**Terreno**	11.473.000,00						
		Prédio Comercial	1.050.000,00						
		Apartamento	360.000,00						
		SUBTOTAL	**12.965.851,36**						
		TOTAL GERAL	**280.729.574,41**						

Patrimônio	Rentabilidade		Meta		Gap		VaR 1,252
	Mês	Acum.	Mês	Acum.	Mês	Acum.	
R$ 267.846.574,41	0,72%	8,75%	0,14%	6,94%	0,59p.p.	1,81p.p.	0,26%

Evolução do Patrimônio



Comparativo (Rentabilidades | Metas)



As informações deste relatório foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela LEMA, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. As estratégias com derivativos, utilizadas como parte da política de investimento de fundos de investimento, podem resultar em significativas perdas para seus cotistas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações Diárias.

LEMA

DEMONSTRATIVO DAS DESPESAS DA ADMINISTRAÇÃO

PERÍODO: AGOSTO DE 2026

Dotações	R$ Empenhados	R$ Pagos
Vencimentos e Vantagens Fixas	**54.006,43**	**54.006,43**
Vencimentos e Vantagens Fixas - Pessoal Efetivo	*34.729,57*	*34.729,57*
Vencimentos Comissionados - Ocupantes de Cargo Efetivo	*10.484,51*	*10.484,51*
Gratificação por Exercício de Funções	*3.670,94*	*3.670,94*
Gratificação por Tempo de Serviço	*5.121,41*	*5.121,41*
Obrigações Patronais	**10.356,24**	**10.356,24**
Seguro de Vida	*128,70*	*128,70*
Contribuições Previdenciárias CAPSECI - Servidores Ativos	*10.227,54*	*10.227,54*
Outros Benefícios Assistenciais do Servidor	**4.272,72**	**4.272,72**
Auxílio-Saúde	*4.272,72*	*4.272,72*
Diárias	**3.384,86**	**3.384,86**
Luiz Fernando - Oficinas RPPS TCE PR - Curitiba - Empenho 238/26	*967,10*	*967,10*
Vitor - I Seminário Paranaense de Boas Práticas em RPPS - Emp. 227/26	*1.208,88*	*1.208,88*
Gilberto - I Seminário Paranaense de Boas Práticas em RPPS - Emp. 226/26	*1.208,88*	*1.208,88*
Material de Consumo	**757,74**	**1.070,92**
Etanol		
Auto Posto 70 - Empenho 106/26	*0,00*	*313,18*
Adiantamento p/ Desp. de Peq. Valor Guilherme Rodrigues - Empenho 233/26	*257,74*	*257,74*
Material de Consumo - Pagamento Antecipado		
Adiantamento p/ Desp. de Peq. Valor Guilherme Rodrigues - Empenho 236/26	*500,00*	*500,00*
Serviços de Consultoria	**0,00**	**4.866,66**
Assessoria e Consultoria Técnica ou Jurídica		
LEMA - Empenho 108/26	*0,00*	*3.400,00*
Actuarial - Empenho 105/26	*0,00*	*1.466,66*
Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	**2.459,65**	**2.459,65**
Gratificações aos Conselheiros e Membros do Comitê de Investimentos	*2.459,65*	*2.459,65*
Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	**11.120,52**	**16.307,68**
Condomínios		
Condomínio Villa Lobos - Taxas Condominiais - Empenho 03/26	*0,00*	*84,32*
Honorários Advocatícios - Ônus de sucumbência		
Tribunal de Justiça do Paraná - RPV Rubens Carvalho - Empenho 235/26	*516,88*	*516,88*
Serviços Técnicos Profissionais		
Laudos de Avaliação dos Terrenos – Emp. nº 158, 161, 259 e 260/26	*2.000,00*	*1.952,00*
Juris Express LTDA - Leitor de diários - Empenho 147/26	*0,00*	*300,00*
Serviço de Energia Elétrica		
Copel - Empenho 04/26	*0,00*	*674,15*
Serviço de Água e Esgoto		
Sanepar - Empenho 02/26	*0,00*	*192,72*
Serviços de Seleção e Treinamento		
APEPREV - 24º Cong. Previd. - Gilberto, Fernando, Ivan e Rodrigo - Emp. 232/26	*5.800,00*	*5.800,00*
Serviços de Telecomunicações		
Sercomtel - Telefone fixo - Empenhos 16 e 231/26	*2.306,10*	*19,44*
Vigilância Ostensiva		
Classe A - Empenhos 08 e 230/26	*695,70*	*133,82*
Limp. e Conservação Demais Setores da Administração		
Roseli Almeida Cruz Instalações Ltda - Empenho 109/26	*0,00*	*1.000,00*
Serviço de Apoio Operacional		
Domlimp (Limpeza de Terrenos) - Empenho 69/26	*0,00*	*5.134,35*
Serviço de Publicidade Legal		
Tribuna da Região - Empenhos 06 e 234/26	*-698,16*	*0,00*
Outros Serviços de Terceiros PJ - Pagamento Antecipado		
Adiantamento p/ Despesas de Peq. Valor - Guilherme - Empenhos 229 e 237/26	*500,00*	*500,00*
Serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação - PJ	**8.575,00**	**1.359,80**
Locação de Softwares		
DATAPREV - Empenho 05/26	*0,00*	*1.200,00*
Actuary Serviços de Informática LTDA - Empenho 258/26	*7.500,00*	*0,00*
Despesas de Teleprocessamento		
Vibe Provedor de Internet LTDA - Empenho 154/26	*0,00*	*159,80*
Plenus Gestão Pública LTDA - Empenho 257/26	*1.075,00*	*0,00*
Indenizações e Restituições	**0,00**	**7.462,39**
Município de Cianorte - Rest. ref. Uso do Sistema Elotech - Empenho 12/26	*0,00*	*7.462,39*
Obrigações Tributárias e Contributivas	**2.296,97**	**2.202,36**
Taxa de Licenciamento do Veículo Oficial 2026 - Detran PR - Empenho 256/26	*94,61*	*0,00*
PASEP - Empenhos 225 e 261/26	*2.202,36*	*2.202,36*
TOTAL	**97.230,13**	**107.749,71**

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO E PREVIDENCIÁRIO CONSOLIDADO

RECEITAS (em R$)

2026	Taxa de Administração	Contribuições Previdenciárias		Outras Receitas Previdenciárias	Compensação Previdenciária	Aporte	Rendimentos dos Investimentos	Total
		Servidores	Patronal					
JANEIRO	80.195,58	1.473.907,14	2.383.050,85	1.822,82	476.996,45	0,00	3.237.491,74	7.653.464,58
FEVEREIRO	249.729,90	1.469.271,56	2.377.919,52	3.522,82	200.355,13	0,00	2.273.419,66	6.574.218,59
MARÇO	164.963,11	1.488.992,02	2.385.075,76	2.922,82	334.217,86	0,00	2.835.329,32	7.211.500,89
ABRIL	164.964,23	1.561.483,96	2.512.301,43	2.922,82	220.994,27	0,00	3.392.024,68	7.854.691,39
MAIO	164.964,23	1.575.467,77	2.533.956,70	2.922,82	221.014,91	0,00	2.420.971,31	6.919.297,74
JUNHO	164.964,23	1.579.988,29	2.538.846,52	2.922,82	735.204,42	0,00	2.814.640,89	7.836.567,17
JULHO	164.964,23	1.578.665,53	2.535.207,61	2.922,82	261.158,78	0,00	2.084.956,97	6.627.875,94
AGOSTO	164.964,23	1.584.641,84	2.547.031,89	2.922,82	285.682,51	0,00	1.706.434,82	6.291.678,11
SETEMBRO								0,00
OUTUBRO								0,00
NOVEMBRO								0,00
DEZEMBRO								0,00
TOTAL	**1.319.709,74**	**12.312.418,11**	**19.813.390,28**	**22.882,56**	**2.735.624,33**	**0,00**	**20.765.269,39**	**56.969.294,41**

DESPESAS (em R$)

2026	Despesas Administrativas	Benefícios (Aposentados)	Benefícios (Pensionistas)	Outras Despesas Previdenciárias	Compensação Previdenciária	**Total**
JANEIRO	227.315,03	3.264.874,74	503.623,33	143.003,39	105.000,00	4.243.816,49
FEVEREIRO	80.391,66	3.285.121,44	503.977,05			3.869.490,15
MARÇO	115.965,92	3.456.986,22	509.698,70			4.082.650,84
ABRIL	131.292,26	3.456.050,85	503.685,63			4.091.028,74
MAIO	81.697,58	3.478.947,01	527.044,05			4.087.688,64
JUNHO	93.690,90	3.503.602,62	516.916,18		200.000,00	4.314.209,70
JULHO	98.346,82	4.899.447,40	706.732,31		13.000,00	5.717.526,53
AGOSTO	97.230,13	3.527.011,36	521.407,21			4.145.648,70
SETEMBRO						0,00
OUTUBRO						0,00
NOVEMBRO						0,00
DEZEMBRO						0,00
TOTAL	**925.930,30**	**28.872.041,64**	**4.293.084,46**	**143.003,39**	**318.000,00**	**34.552.059,79**

Câmara Municipal de Cianorte

ESTADO DO PARANÁ

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Ofício nº 0087-2026 - CJR

Cianorte, 2 de setembro de 2026

AO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA CAPSECI
CIANORTE-PR

Assunto: solicita manifestação sobre o PL 71-2026 e a Emenda Modificativa nº 55/2026

O Presidente da Comissão Permanente de Justiça e Redação, no exercício de suas atribuições regimentais, em atendimento à deliberação da Comissão em reunião realizada nesta data, visando à instrução do Projeto de Lei do Executivo nº 71/2026 (Altera o art. 19 e acrescenta o art. 19-A na Lei Municipal nº 2.186, de 18 de outubro de 2001), vem solicitar a manifestação do Conselho sobre o Projeto de Lei e a Emenda Modificativa nº 55/2026.

Atenciosamente,

THIAGO FONTES
PRESIDENTE

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0103TD071646A e informe o código 0103TD071646A

ASSINADOR WEBLINE

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Última atualização em 02 de setembro de 2026 às 12h 20min 35s

protocolo_dinamico_6_n_0087_202620260902120245pdf
Hash do documento original (SHA256):
660d8b1f8d6eaec2e5a769e8d0b798bfb8b9342f96cd9d8115b0c10a9713f713

Assinaturas

THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES
Assinou

LOG

02 de setembro de 2026, 12:02:46	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br criou este documento.
02 de setembro de 2026, 12:02:46	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail thi**********tes@cam**********.br celular (44) 99***-**57 e CPF 07*******47.
02 de setembro de 2026, 12:20:35	THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES assinou. Pontos de autenticação: email thi**********tes@cam**********.br (via token). CPF informado: 07*******47. IP: 186.***.**.14 BROWSER: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.6.1 Mobile/15E148 Safari/604.1. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0103TD071646A e informe o código 0103TD071646A

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CIANORTE

ESTADO DO PARANÁ

Ofício nº 452/2026 Cianorte, 24 de agosto de 2026.

Ao Excelentíssimo Senhor
VICTOR HUGO DAVANÇO
Presidente da Câmara Municipal de Cianorte

Senhor Presidente,
Senhores Demais Vereadores:

Através do presente, encaminho em anexo o Projeto de Lei nº 71/2026 que altera o art. 19 e acrescenta o art. 19-A na Lei Municipal nº 2.186, de 18 de outubro de 2001.

Anexa ao Projeto de Lei segue a justificativa para a sua elaboração.

Na oportunidade apresento as Vossas Excelências as minhas considerações.

Atenciosamente,

MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904
Dados: 2026.08.25 16:01:48 -03'00'

MARCO ANTONIO FRANZATO
PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 71/2026

Altera o art. 19 e acrescenta o art. 19-A na Lei Municipal nº 2.186, de 18 de outubro de 2001.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CIANORTE, Estado do Paraná, aprovou e eu, PREFEITO DO MUNICÍPIO, sanciono a seguinte

L E I

Art. 1º. A Lei Municipal nº 2.186, de 18 de outubro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 19. A Diretoria Executiva da CAPSECI será administrada por um Superintendente.
§ 1º. O cargo de Superintendente deverá ser preenchido por servidor efetivo, ativo estável ou aposentado, inscrito no Regime Próprio de Previdência ou pessoa qualificada para a função, com comprovada habilitação profissional.
§ 2º. Não poderá ser designado para o cargo de Superintendente, servidor efetivo que tenha parentesco até o segundo grau com Conselheiros ou com ocupantes de cargos de confiança do Município.
§ 3º. O Superintendente será indicado e nomeado pelo Prefeito Municipal, com anuência do Conselho de Administração.
§ 4º. O Superintende será remunerado conforme o Anexo II.
§ 5º. Na ausência ou impedimento temporário do Superintendente, o Prefeito Municipal designará o seu substituto, com anuência do Conselho de Administração, respeitando o disposto no § 1º deste artigo.
Art. 19-A. O servidor efetivo indicado como Superintendente deverá atender os seguintes requisitos:
I – não ter sofrido condenação criminal ou incidido em alguma das demais situações de inelegibilidade previstas no inciso I do caput do art. 1º da Lei Complementar nº 64, de 18 de maio de 1990, observados os critérios e prazos previstos na referida Lei Complementar;
II – possuir certificação, por meio de processo realizado por entidade certificadora para comprovação de atendimento e verificação de conformidade com os requisitos técnicos necessários para o exercício de determinado cargo ou função;
III – possuir comprovada experiência no exercício de atividade nas áreas financeira, administrativa, contábil, jurídica, de fiscalização, atuarial ou de auditoria; e
IV – ter formação acadêmica em nível superior.
(...)"

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Prefeito Wilson Ferreira Varella, aos 24 de agosto de 2026.

MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904
Dados: 2026.08.25 16:01:07 -03'00'

MARCO ANTONIO FRANZATO
PREFEITO

JUSTIFICATIVA PARA O PROJETO DE LEI

O presente Projeto de Lei tem por finalidade alterar o art. 19 e acrescentar o art. 19-A na Lei Municipal nº 2.186, de 18 de outubro de 2001.

A alteração legislativa foi proposta pelo Conselho de Administração da Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte ao Poder Executivo com o objetivo de promover atualização Lei.

Ademais, busca-se a inclusão do art. 19-A com o objetivo de fixar requisitos aos servidores nomeados em conformidade com o art. 76 da Portaria MTP nº 1.467, de 02 de junho de 2022 (Ministério do Trabalho e Previdência).

Seguem em anexo cópia do ofício e ata de reunião enviados pela Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte.

Isto posto, diante do relevante interesse público consubstanciado na matéria é que solicito a apreciação com a consequente votação e aprovação do presente Projeto de Lei.

MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO FRANZATO:30680085904
Dados: 2026.08.25 16:01:23 -03'00'

MARCO ANTONIO FRANZATO
PREFEITO

EMENDA MODIFICATIVA Nº 0055/2026

Ao Projeto de Lei do Executivo n.º 071/2026.

Art. 1º O artigo 1º do Projeto de Lei n.º 071/2026 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º ....

"Art. 19. (...).

§ 1º O cargo de Superintendente deverá ser preenchido por servidor efetivo, ativo ou aposentado, estável ou que possuir, no mínimo, 05 (cinco) anos de efetivo serviço público junto ao Município de Cianorte, inscrito no Regime Próprio de Previdência, devendo atender aos requisitos do artigo 19-A. (...)"

Art. 2º Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 26 de agosto de 2026.

Rodrigo Rezende,
VEREADOR-1º SECRETÁRIO

Victor Hugo Davanço
VEREADOR-PRESIDENTE

Beto Nabhan
VEREADOR-2º SECRETÁRIO

Profª Kelly
VEREADORA-3ª SECRETÁRIA

Coronel Elias
VEREADOR

Jorge Garcia
VEREADOR

Marisa Franco
VEREADOR

Robson Fagundes de Souza
VEREADOR

Thiago Fontes
VEREADOR

Wanderley de Paula Barbosa
VEREADOR

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0001TD071330A e informe o código 0001TD071330A

Justificativa:

A presente Emenda Modificativa visa adequar a exigência para o preenchimento do cargo de Superintendente da CAPSECI, assegurando maior justiça e amplitude no acesso à função por servidores municipais qualificados.

Em determinados casos, servidores que contam com mais de 5 (cinco) anos de efetivo exercício no Município podem ter seu período de estágio probatório prorrogado em decorrência do gozo de licenças legalmente previstas, como a licença-maternidade.

A alteração proposta garante que tais servidores, que já possuem experiência comprovada e vínculo consolidado com a administração pública municipal, não sejam indevidamente penalizados ou impedidos de assumir a função, em consonância com as deliberações do próprio Conselho da CAPSECI.

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0001TD071330A e informe o código 0001TD071330A

ASSINADOR WEBLINE

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Última atualização em 01 de setembro de 2026 às 17h 46min 07s

emendas_n_00552026202608271436l4pdf
Hash do documento original (SHA256):
6f665411f05d6b40b26c9a7d7ef0fatee0a7be5f15652a8cac5855a51a374f619

Assinaturas

RODRIGO APARECIDO REZENDE Assinou	VICTOR HUGO DAVANÇO Assinou
KELLY CRISTINE WERDENBERG RODRIGUES Assinou	ELIAS ARIEL DE SOUZA Assinou
MARISA FRANCO DO NASCIMENTO MONTAGNINI Assinou	ROBSON FAGUNDES DE SOUZA Assinou
THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES Assinou	WANDERLEY DE PAULA BARBOSA Assinou
ALBERTO NABHAN Assinou	JORGE GARCIA DA SILVA Assinou

LOG

27 de agosto de 2026, 14:36:15	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br criou este documento.
27 de agosto de 2026, 14:36:15	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: RODRIGO APARECIDO REZENDE, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail rod**********iro@cam**********.br celular (44) 99***-**60 e CPF 04*******90.
27 de agosto de 2026, 14:36:16	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: VICTOR HUGO DAVANÇO, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail vic**********nco@cam**********.br celular (44) 99***-**21 e CPF 04*******54.
27 de agosto de 2026, 14:36:18	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: KELLY CRISTINE WERDENBERG RODRIGUES, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail pro**********lly@cam**********.br celular (44) 99***-**66 e CPF 00*******92.
27 de agosto de 2026, 14:36:19	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: ELIAS ARIEL DE SOUZA, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail cor*********ias@cam**********.br celular (41) 99***-**16 e CPF 75*******00.
27 de agosto de 2026, 14:36:20	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: JORGE GARCIA DA SILVA, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail jor********cia@cam**********.br celular (44) 99***-**49 e CPF 02*******77.
27 de agosto de 2026, 14:36:21	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: MARISA FRANCO DO NASCIMENTO MONTAGNINI, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail mar*********nco@cam**********.br celular (44) 99***-**92 e CPF 02*******39.
27 de agosto de 2026, 14:36:22	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: ROBSON FAGUNDES DE SOUZA, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail rob**********des@cam**********.br celular (44) 99***-**58 e CPF 21*******08.

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0001TD071330A e informe o código 0001TD071330A

ASSINADOR WEBLINE

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Última atualização em 01 de setembro de 2026 às 17h 46min 07s

27 de agosto de 2026, 14:36:23	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail thi**********tes@cam**********.br celular (44) 99***-**57 e CPF 07*******47.
27 de agosto de 2026, 14:36:24	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: WANDERLEY DE PAULA BARBOSA, para assinar, com os pontos de autenticação: whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: celular (44) 99***-**49 e CPF 51*******20.
27 de agosto de 2026, 14:37:49	Operador com email contato@camaracianorte.pr.gov.br adicionou à Lista de Assinatura: ALBERTO NABHAN, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); whatsapp (via token); endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: e-mail bet*******han@cam**********.br celular (44) 98***-**49 e CPF 42*******53.
27 de agosto de 2026, 15:03:21	MARISA FRANCO DO NASCIMENTO MONTAGNINI assinou. Pontos de autenticação: email mar*********nco@cam**********.br (via token). CPF informado: 02*******39. IP: 189.**.***.77 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
27 de agosto de 2026, 15:18:31	ELIAS ARIEL DE SOUZA assinou. Pontos de autenticação: email cor*********ias@cam**********.br (via token). CPF informado: 75*******00. IP: 181.**.***.191 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
27 de agosto de 2026, 15:27:41	ROBSON FAGUNDES DE SOUZA assinou. Pontos de autenticação: email rob**********des@cam**********.br (via token). CPF informado: 21*******08. IP: 177.***.***.44 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
27 de agosto de 2026, 15:46:28	KELLY CRISTINE WERDENBERG RODRIGUES assinou. Pontos de autenticação: email pro**********lly@cam**********.br (via token). CPF informado: 00*******92. IP: 177.***.**.62 BROWSER: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:142.0) Gecko/20100101 Firefox/142.0. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
27 de agosto de 2026, 15:50:01	VICTOR HUGO DAVANÇO assinou. Pontos de autenticação: email vic**********nco@cam**********.br (via token). CPF informado: 04*******54. IP: 177.***.***.13 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
28 de agosto de 2026, 06:33:42	ALBERTO NABHAN assinou. Pontos de autenticação: email bet*******han@cam**********.br (via token). CPF informado: 42*******53. IP: 177.***.**.50 BROWSER: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.6 Mobile/15E148 Safari/604.1. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
31 de agosto de 2026, 12:04:53	RODRIGO APARECIDO REZENDE assinou. Pontos de autenticação: email rod**********iro@cam**********.br (via token). CPF informado: 04*******90. IP: 131.***.**.199 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
01 de setembro de 2026, 17:43:26	THIAGO APARECIDO DE SIQUEIRA FONTES assinou. Pontos de autenticação: email thi**********tes@cam**********.br (via token). CPF informado: 07*******47. IP: 186.***.**.14 BROWSER: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.6 Mobile/15E148 Safari/604.1. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
01 de setembro de 2026, 17:44:26	WANDERLEY DE PAULA BARBOSA assinou. Pontos de autenticação: email (via token). CPF informado: 51*******20. IP: 186.***.**.14 BROWSER: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/150.0.0.0 Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.
01 de setembro de 2026, 17:46:06	JORGE GARCIA DA SILVA assinou. Pontos de autenticação: email jor********cia@cam**********.br (via token). CPF informado: 02*******77. IP: 186.***.**.14 BROWSER: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/152.0.0.0 Mobile Safari/537.36. Componente de assinatura versão 1.0.0 disponibilizado em https://wsign.com.br.

Este documento foi assinado eletronicamente, para validar sua autenticidade acesse: https://camaracianorte.pr.gov.br/valida-assinatura/0001TD071330A e informe o código 0001TD071330A

LEI COMPLEMENTAR Nº ____, DE _____DE 2026

Cria o Núcleo Permanente de Avaliações de Imóveis, no âmbito da Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CIANORTE, Estado do Paraná, aprovará e eu, PREFEITO DO MUNICÍPIO, sancionarei a seguinte

LEI COMPLEMENTAR

Art. 1º Fica criado o Núcleo Permanente de Avaliações de Imóveis da Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte - CAPSECI, com a finalidade de realizar avaliação de imóveis para fins de locação, alienação, atualização do valor patrimonial e correlatos.

§ 1º O Núcleo atuará de forma contínua, promovendo avaliações periódicas que garantam o valor justo e atualizado dos imóveis, assegurando transparência, eficiência e economia nas transações públicas.

§ 2º O Núcleo poderá assessorar na definição de critérios de avaliação, emitir pareceres técnicos e propor ajustes em processos relativos a bens imóveis, conforme as necessidades da Autarquia.

§ 3º As avaliações e pareceres emitidos pelo Núcleo terão caráter deliberativo.

Art. 2º O Núcleo poderá apresentar sugestões a Diretoria Executiva da CAPSECI, visando ao aperfeiçoamento das avaliações de imóveis e oficiar à Autoridade competente visando:

I - comunicar irregularidades ou falhas nos processos administrativos de sua competência;

II - sugerir medidas de melhoria, atualização e organização dos processos;

III - propor rotinas e parâmetros para maior eficiência nas avaliações.

Art. 3º O Núcleo elaborará regimento interno para disciplinar sua organização, funcionamento e atribuições de seus membros, o qual terá sua vigência condicionada a aprovação do Conselho de Administração.

Art. 4º O Núcleo será composto por 5 (cinco) membros, observando-se a seguinte estrutura:

I – Superintendente da CAPSECI;

II – 02 Membros indicados pelo Poder Executivo;

III - 2 (dois) representantes de categorias profissionais, sendo inscritos no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI, no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI e no Cadastro Municipal de Prestadores de Serviços.

§ 1º Cada membro titular terá um 1 (um) suplente para exercer a função em caso de ausência daquele.

§ 2º A Presidência do Núcleo de avaliação caberá ao Superintendente da CAPSECI;

§3º As funções de vice-presidente e secretário serão atribuídas aos membros indicados pelo Poder Executivo, devendo constar a atribuição no ato de indicação;

§4º Os membros indicados pelo Poder Executivos deverão ser servidores públicos efetivos do Município de Cianorte, com mandato de 02 (dois) anos, permitida recondução por igual período;

§5º Os representantes indicados pelas categorias profissionais serão nomeados pelo Superintendente da CAPSECI, com mandato de 2 (dois) anos, permitida recondução por igual período.

§6º Os representantes indicados pelas categorias profissionais, encarregados dos pareceres técnicos, não votarão para efeitos de aprovação ou não dos mesmos pareceres.

Art. 5º Perderá o mandato o Membro que:

I - faltar a 3 (três) sessões consecutivas ou 5 (cinco) alternadas no período de 12 (doze) meses, sem justificativa;

II - contrariar normas do Núcleo;

III - praticar infração disciplinar sujeita à demissão segundo o Estatuto dos Servidores Municipais.

Art. 6º Os membros do Núcleo Permanente de Avaliações de Imóveis farão jus ao recebimento de jeton nos seguintes moldes:

I – Os servidores indicados pelo Poder Executivo receberão o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do grau de vencimento G-30 previsto na Lei Municipal nº 1.344, de 28 de agosto de 1991, por sessão;

II - Os representantes de categorias profissionais receberão o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do grau de vencimento G-30 previsto na Lei Municipal nº 1.344, de 28 de agosto de 1991, por sessão;

§ 1º. Ausências, ainda que justificadas, não geram direito à remuneração.

§ 2º A gratificação estipulada neste artigo possui natureza indenizatória pela participação na respectiva sessão.

Art. 7º O Núcleo poderá realizar, em cada sessão, a avaliação de até 10 (dez) processos, sendo as sessões convocadas por seu Presidente, com intervalo mínimo de 10 (dez) dias entre elas.

§ 1º Não serão realizadas sessões em feriados ou pontos facultativos.

§2º As sessões serão convocadas com no mínimo 72 horas de antecedência.

Art. 8º. Para inclusão de processos em pauta, estes devem estar devidamente protocolados e instruídos com informações cadastrais do(s) imóvel(is), contato do proprietário ou responsável, e justificativa sobre a necessidade e finalidade do imóvel.

Parágrafo único. Poderá haver visita in loco sempre que necessário.

Art. 9º. Os Membros poderão requisitar informações a setores da Administração Pública, dos proprietários de imóveis ou dos responsáveis.

Art. 10. Os Membros não poderão atuar na análise de casos:

I - que tenham interesse pessoal ou de terceiros com os quais mantenham relação de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil;

II - que tenha interesse cônjuge ou companheiro ou que tenha vínculo de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

Art. 11. O Núcleo poderá se abster de julgar revisão de cálculo de base quando for necessária avaliação minuciosa por profissional perito.

Art. 12. As deliberações serão colegiadas, com maioria de votos dos presentes, desde que haja quórum mínimo, e serão publicadas no Diário Oficial do Município.

Art. 13. As decisões do Núcleo serão registradas em ata e encaminhadas ao Conselho de Administração da CAPSECI para verificação da regularidade do processo.

Art. 14. A CAPSECI fornecerá os meios necessários para o funcionamento do Núcleo Permanente de Avaliações de Imóveis.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Prefeito Wilson Ferreira Varella, em __ de setembro de 202_.

MARCO ANTONIO FRANZATO

PREFEITO

Ofício 466/2026 GAB

Cianorte, 31 de agosto de 2026.

À
CAPSECI – Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte
A/C Sr. Superintendente

Assunto: Encaminhamento de avaliações de imóveis

Senhor Superintendente,

Cumprimentando-o cordialmente, o Gabinete do Prefeito do Município de Cianorte vem, por meio deste, encaminhar, para conhecimento e análise dessa Autarquia, as avaliações dos terrenos de propriedade do Município de Cianorte, objeto da proposta de aporte destinada à amortização do déficit atuarial da CAPSECI.

Os imóveis correspondem às matrículas nº 36.064 e nº 36.065, cujas avaliações seguem anexas ao presente expediente, para subsidiar o prosseguimento das providências necessárias à análise e formalização da proposta.

Sendo o que se apresenta para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos ou informações complementares que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Giovana de Oliveira Angelini
Assinado de forma digital por Giovana de Oliveira Angelini
Dados: 2026.08.31 19:03:29 -03'00'

GIOVANA ANGELINI
Chefe de Gabinete

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lote 04, Quadra 25-A, Zona 1

QUADRO RESUMO

Endereço do imóvel **Av. América, Centro**	
Cidade **Cianorte**	UF **PR**
Modalidade da Avaliação **Laudo Completo**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado**	
Finalidade da Avaliação **Dação em Pagamento**	
Solicitante **Município de Cianorte**	



Tipo de Imóvel **Lote Urbano**	Área Total **1.060,65 m²**
Metodologia **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**	Especificação (Fundamentação/Precisão) **Grau de Fundamentação III** **Grau de Precisão III**
Valor de Locação do Imóvel **R$ 2.186.435,00**	Liquidez do Imóvel **Média**

Nome do Responsável Técnico **Gustavo Dalla Vecchia Lourenço**	CPF do RT **031.827.482-54**	CREA do RT **206464-3-SC**	IBAPE do RT **744-SC**

Cianorte-PR, 27 de agosto de 2026

GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254
Assinado de forma digital por GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254
Dados: 2026.08.27 17:17:39 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
CPF: 031.827.482-54

DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116
Assinado de forma digital por DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116
Dados: 2026.08.27 17:17:48 -03'00'

Assinatura da Empresa Contratada
DVL Engenharia LTDA
CNPJ: 53.642.343/0001-16

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 3
2 OBJETIVO 3
3 FINALIDADE 3
4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 3
5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4
5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO 4
5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7
7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS 8
8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO 11
10 CONCLUSÃO 12
11 ANEXOS 13
11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS 14
11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES 18
11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 30
11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 33

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O imóvel do tipo lote urbano situado na Av. América, Lote 04, Quadra 25-A, Zona 1, bairro Centro, no município de Cianorte-PR, foi requerido pelo Município de Cianorte, pessoa jurídica de direito público, portador do CNPJ sob nº 76.309.806/0001-28, com sede administrativa no Centro Cívico, nº 100, bairro Centro, Cianorte-PR.

2 OBJETIVO

Valor de mercado.

3 FINALIDADE

Dação em pagamento.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 34.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula nº 36.064 do 1º RGI da Comarca de Cianorte-PR e Croqui de Localização.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) e pesquisas em sites especializados da internet.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

O responsável técnico pela avaliação não possui interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel avaliando.

5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO

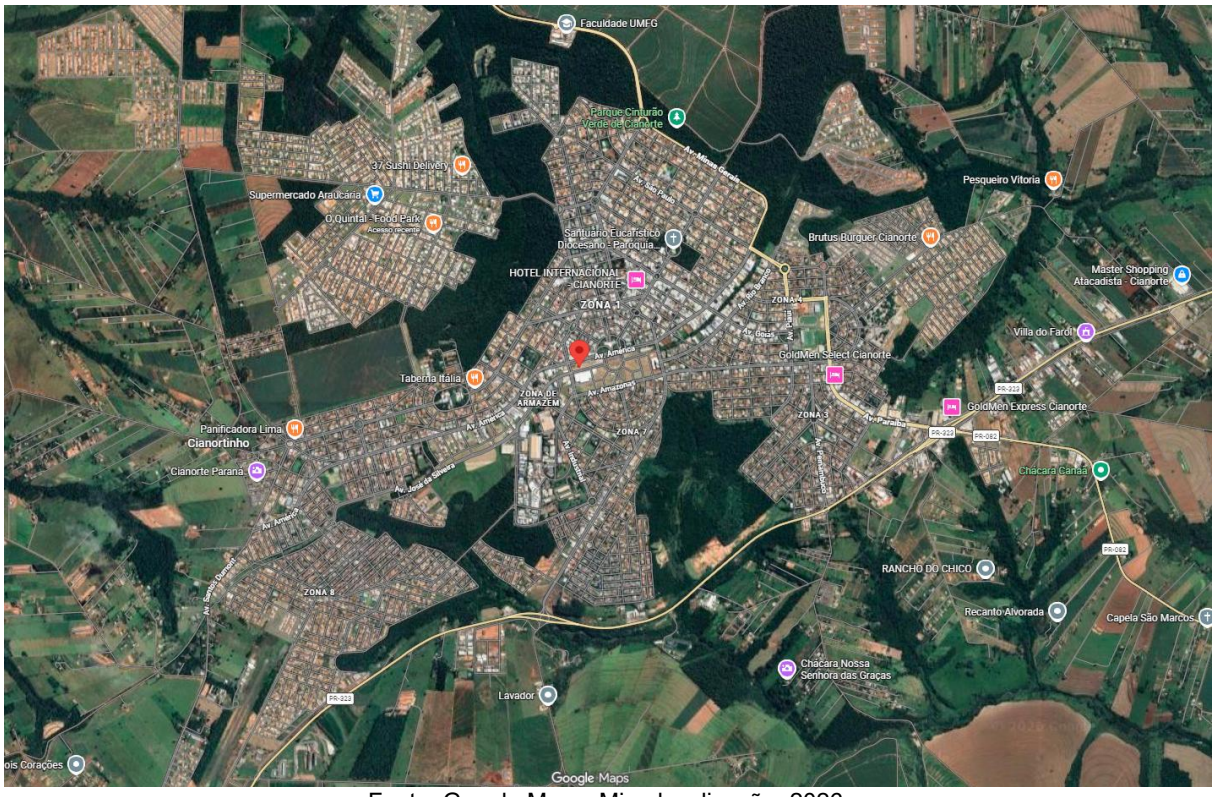
O imóvel encontra-se situado na zona urbana, em região central do município de Cianorte-PR, em área dotada de infraestrutura básica, incluindo abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica e via pavimentada. O acesso ao imóvel é facilitado de um lado pela Av. Leopoldina e de outro pela Av. América.

A região é predominantemente composta por imóveis comerciais de médio porte nas avenidas principais e por imóveis residenciais unifamiliares nas vias secundárias. As edificações apresentam, em sua maioria, padrão construtivo normal e o local caracteriza-se por alta intensidade de tráfego tanto de veículos quanto de pedestres.

Em um raio de 1km encontram-se hospitais, centro cultural, praças, rodoviária, supermercados, colégios, agências bancárias, centros de saúde, órgãos públicos e comércios em geral. Como ponto de valorização imobiliária consta a construção do hospital regional de Cianorte a cerca de 500m do imóvel avaliando. Nada consta como ponto desvalorizante.



Fonte: Google Maps; Macrolocalização, 2026.



Fonte: Google Maps; Microlocalização, 2026.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: plataforma.nacidade; Georreferenciamento de Cianorte-PR, 2026.

- Coordenadas: -23,663591, -52,613036;
- Área Total: 1.060,65 m²;
- Frente: 19,70 m;
- Lado: 53,84 m;
- Topografia: Plano;
- Formato: Regular, formato retangular;
- Benfeitorias: Não há;
- Acesso: Via pavimentada;
- Fornecimento de energia elétrica: sim;
- Fornecimento de água: sim;
- Terreno cercado: não;
- Distância ao centro do município: 500 m.

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cianorte-PR possui população estimada em 82.988 habitantes e PIB per capita de aproximadamente R$ 50.130,10, conforme dados do IBGE. O município exerce influência econômica sobre as cidades de seu entorno, apresentando estrutura produtiva diversificada, com destaque para a indústria do vestuário, comércio e prestação de serviços, atividades que contribuem para a geração de emprego, renda e demanda imobiliária.

O terreno avaliando está localizado no bairro Centro, Zona 1, região consolidada e dotada de infraestrutura urbana, comércio, serviços, equipamentos públicos e facilidade de acesso. A centralidade, a disponibilidade mais restrita de terrenos desocupados e a possibilidade de implantação de diferentes usos, observados o zoneamento e os parâmetros urbanísticos municipais, favorecem sua atratividade e preservação de valor.

Na data-base da avaliação, o mercado imobiliário nacional encontra-se condicionado pelo custo ainda elevado do crédito, com a taxa Selic em 14,00% ao ano, circunstância que restringe parcialmente a capacidade de investimento e alonga os prazos de negociação. Em contrapartida, a atividade econômica permanece positiva, com crescimento de 1,1% do PIB no primeiro trimestre de 2026, enquanto a redução gradual dos juros apresenta perspectiva moderadamente favorável ao setor. O ambiente político-eleitoral de 2026 também acrescenta cautela às decisões de investimento de maior valor.

Para terrenos situados na região central de Cianorte, o desempenho do mercado é classificado como normal, sem evidências de retração expressiva ou aquecimento acentuado. A quantidade de ofertas de bens com características semelhantes é considerada média, enquanto a absorção tende a ocorrer de forma moderada, condicionada principalmente à localização específica, potencial construtivo, dimensões, topografia, regularidade documental e compatibilidade do preço solicitado com o mercado.

Diante do contexto econômico municipal e nacional, da localização central e da atratividade comercial e imobiliária da região, o terreno avaliando é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 30 dados com características semelhantes ao imóvel avaliando, dentre eles, 25 dados foram efetivamente utilizados.

As variáveis e dados desabilitados apresentavam, respectivamente, alta significância e alto resíduo relativo, não contribuindo para os cálculos e resultados do presente laudo. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- [HABILITADO] **Área total**: Variável independente quantitativa, decrescente, que representa a área total da amostra (m2). Amplitude das amostras: 358,75m² a 2.321,70m².
- [DESABILITADO] **Frente**: Variável independente quantitativa, crescente, que representa a metragem de frente da amostra (m). Amplitude das amostras: 11,00m a 32,52m.
- [HABILITADO] **Bairro**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em bairro com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em bairro com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Município**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em município com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e

menor atratividade; (1) Amostra situada em município com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade. Amplitude das amostras: 0 a 1.

- [DESABILITADO] **Formato**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra de formato irregular, sem formato definido; (1) Amostra de formato regular, retangular. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Murado**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não murada em todo o seu perímetro; (1) Amostra murada em todo o seu perímetro. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [HABILITADO] **Acesso**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra situada em vias de acesso local, ruas ou servidões; (1) Amostra situada em vias de acesso principal, avenidas ou rodovias. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Topografia**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em terreno predominantemente em aclive ou declive; (1) Amostra está situada em terreno predominantemente plano. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Esquina**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada no meio da quadra; (1) Amostra está situada na esquina. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **IDHM**: Variável independente proxy, crescente, que representa o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM). Amplitude das amostras: 0,755 a 0,755.
- [HABILITADO] **Valor unitário**: Variável dependente quantitativa, crescente, que representa o valor total da amostra dividido pela área total (R$/m2). Amplitude das amostras: 375,43R$/m² a 2.200,00R$/m².

Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo II.

8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: Tabela de Fundamentação MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Tabela de Grau de Precisão MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Atributos de entrada (variáveis habilitadas):

Variáveis	
Área total	1.060,65
Bairro	1
Acesso	1

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para a moda, com Intervalo de Confiança ao nível de 80%:

Intervalo de Confiança			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-3,31%	2.114.076,97	1.993,19
Valor Médio	**---**	***2.186.434,51***	***2.061,41***
Valor Máximo	+3,31%	2.258.792,06	2.129,63

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo de Arbítrio			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-15,00%	1.858.469,34	1.752,19
Valor Médio	**---**	***2.186.434,51***	***2.061,41***
Valor Máximo	+15,00%	2.514.399,69	2.370,62

Fonte: Autor, 2026.

- Coeficiente de Correlação: 0,9631437 / 0,9631437
- Coeficiente de Determinação: 0,9276459
- Fisher-Snedecor: 89,75
- Significância do Modelo: 0,00%
- Outliers: 1 (4,00%)
- Equação da Regressão Linear: Valor unitário = 2504,158094 - 264,665729 * ln (Área total) + 948,480986 * Bairro + 452,6038047 * Acesso

10 CONCLUSÃO

Foi utilizado o arredondamento de até 1% como preconizado na norma ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1 "Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%."

Total Adotado	Arredondamento	Total Arredondado
R$ 2.186.434,51	Até 1%	**R$ 2.186.435,00**

Fonte: Autor, 2026.

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação e utilizado o ajuste (arredondamento) de até 1% como preconizado na norma NBR 14.653, foi atribuído ao imóvel em questão o valor de mercado:

R$ 2.186.435,00 (dois milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais).

- Valores Admissíveis:

O intervalo de valores admissíveis foi adotado por meio do intervalo de confiança onde o valor médio refere-se ao valor de mercado avaliado e atribuído ao imóvel:

Valores Admissíveis		
	Amplitude	**Total (R$)**
Valor Mínimo	-3,31%	2.114.064,00
Valor Médio	***---***	***2.186.435,00***
Valor Máximo	+3,31%	2.258.806,00

Fonte: Autor, 2026.

11 ANEXOS

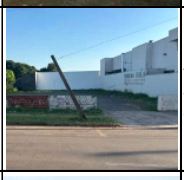
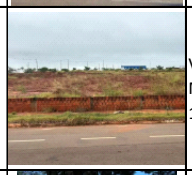
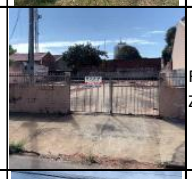
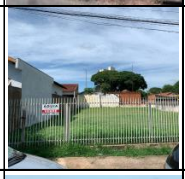
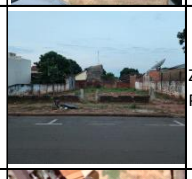
- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos, modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor
- Anexo III: Documentação fotográfica
- Anexo IV: Documentação do imóvel

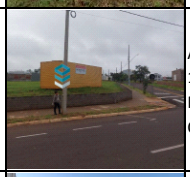
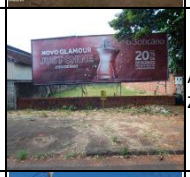
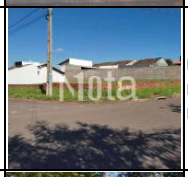
Responsável Técnico:
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
Graduado em Engenharia Civil
Pós-Graduado em Perícias e Avaliação de Imóveis
CREA-SC: 206464-3
IBAPE-SC: 744

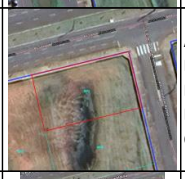
11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Amostras	Desabilitado [*]	Endereço	Informante	Telefone do informante	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso	Topografia	Esquina	IDHM	Valor unitário
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	Khouri Imóveis	(44) 9983867738	612,50	17,50	0	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 702,04
2	*	Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	1047,10	32,52	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 764,01
3		Via Vereador Osilho Meilão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	2321,70	20,51	0	1	1	1	0	0	0	0,755	R$ 409,18
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	358,75	17,50	0	1	1	1	0	1	1	0,755	R$ 836,24
5	*	Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 998549360	586,00	13,50	0	1	0	0	0	0	0	0,755	R$ 375,43
6	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 998549360	490,00	14,00	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 1.632,65
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	Águia Imobiliaria	(44) 3401-1300	546,00	15,00	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 824,18
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Águia Imobiliaria	(44) 3401-1300	650,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.846,15
9	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Imobiliária NacleTod	(44) 3401-0070	490,00	12,50	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 816,33
10	*	Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	450,00	12,00	0	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 777,78
11	*	Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	525,00	30,00	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 1.047,62
12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	747,50	29,37	0	0	0	0	1	1	1	0,755	R$ 1.070,23
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	1225,69	18,02	0	1	1	0	1	0	0	0,755	R$ 1.060,63
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	829,09	16,00	0	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 1.200,00
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 998322200	590,00	17,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.186,44
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 998322200	490,00	12,00	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.530,61
17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	805,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.552,80
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	400,00	12,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.625,00
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	450,00	11,00	0	1	0	1	0	1	1	0,755	R$ 1.222,22
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	612,50	18,00	1	1	1	1	1	1	1	0,755	R$ 2.122,45
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1016,16	23,14	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	831,51	25,42	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 2.000,00
23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	19,97	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovet, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	927,10	22,63	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 2.200,00
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	700,00	20,07	1	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 2.200,00
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	824,83	24,51	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.000,00
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	990,31	21,67	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00
29		Av. Lovet, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1280,60	20,07	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	20,00	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00

Fonte: Autor, 2026.

Amostra	Foto	Endereço	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso	Topografia	Esquina	IDHM	Valor Total	Valor Unitário
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	612,50	17,50	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 430.000,00	R$ 702,04
2		Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	1047,10	32,52	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 800.000,00	R$ 764,01
3		Via Vereador Osilho Melão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	2321,70	20,51	0	1	1	1	0	0	0	0,755	R$ 950.000,00	R$ 409,18
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	358,75	17,50	0	1	1	1	0	1	1	0,755	R$ 300.000,00	R$ 836,24
5		Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	586,00	13,50	0	1	0	0	0	0	0	0,755	R$ 220.000,00	R$ 375,43
6		Zona 01 - SN, Cianorte PR	490,00	14,00	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 800.000,00	R$ 1.632,65
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	546,00	15,00	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 450.000,00	R$ 824,18
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	650,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.200.000,00	R$ 1.846,15
9		Zona 01 - SN, Cianorte PR	490,00	12,50	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 400.000,00	R$ 816,33
10		Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	450,00	12,00	0	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 350.000,00	R$ 777,78
11		Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	525,00	30,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 550.000,00	R$ 1.047,62

12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	747,50	29,37	0	0	0	0	1	1	1	0,755	R$ 800.000,00	R$ 1.070,23
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	1225,69	18,02	0	1	1	0	1	0	0	0,755	R$ 1.300.000,00	R$ 1.060,63
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	829,09	16,00	0	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 994.908,00	R$ 1.200,00
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	590,00	17,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 700.000,00	R$ 1.186,44
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	490,00	12,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 750.000,00	R$ 1.530,61
17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	805,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.250.000,00	R$ 1.552,80
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	400,00	12,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 650.000,00	R$ 1.625,00
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	450,00	11,00	0	1	0	1	0	1	1	0,755	R$ 550.000,00	R$ 1.222,22
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	612,50	18,00	1	1	1	1	1	1	1	0,755	R$ 1.300.000,00	R$ 2.122,45
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	1016,16	23,14	1	1	0	0	1	1	0	0,755	R$ 2.235.552,00	R$ 2.200,00
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	831,51	25,42	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 1.663.020,00	R$ 2.000,00

23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200.000,00	R$ 2.200,00
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovat, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	927,10	22,63	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 2.039.620,00	R$ 2.200,00
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	700,00	20,07	1	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 1.540.000,00	R$ 2.200,00
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200.000,00	R$ 2.200,00
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	824,83	24,51	1	1	0	0	1	1	0	0,755	R$ 1.649.660,00	R$ 2.000,00
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	990,31	21,67	1	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 1.782.558,00	R$ 1.800,00
29		Av. Lovat, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	1280,60	20,07	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.305.080,00	R$ 1.800,00
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	20,00	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 1.800.000,00	R$ 1.800,00

11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	DVL ENGENHARIA LTDA
Modelo:	MCDDM_LOTE_URBANO
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de agosto de 2026
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	25

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa, decrescente, que representa a área total da amostra (m2).	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa, crescente, que representa a metragem de frente da amostra (m).	Não
Bairro	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em bairro com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em bairro com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade.	Sim
Município	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em município com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em município com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade.	Não
Formato	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra de formato irregular, sem formato definido; (1) Amostra de formato regular, retangular.	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Murado	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não murada em todo o seu perímetro; (1) Amostra murada em todo o seu perímetro.	Não
Acesso	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra situada em vias de acesso local, ruas ou servidões; (1) Amostra situada em vias de acesso principal, avenidas ou rodovias.	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em terreno predominantemente em aclive ou declive; (1) Amostra está situada em terreno predominantemente plano.	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada no meio da quadra; (1) Amostra está situada na esquina.	Não
IDHM	Numérica	Proxy	Variável independente proxy, crescente, que representa o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM).	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente quantitativa, crescente, que representa o valor total da amostra dividido pela área total (R$/m2).	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	358,75	2.321,70	1.962,95	826,37
Bairro	0,00	1,00	1,00	0,56
Acesso	0,00	1,00	1,00	0,56
Valor unitário	409,18	2.200,00	1.790,82	1.534,64

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9631437 / 0,9631437
Coeficiente de determinação:	0,9276459
Fisher - Snedecor:	89,75
Significância do modelo (%):	0,00

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7055107,628	3	2351702,543	89,746
Não Explicada	550281,257	21	26203,869	
Total	7605388,885	24		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +2504,158094 -264,665729 * ln (Área total) +948,480986 * Bairro +452,6038047 * Acesso

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-3,15	0,49
Bairro	x	13,77	0,00
Acesso	x	6,70	0,00
Valor unitário	y	4,61	0,02

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,30	0,23	0,15
Bairro	x2	0,30	0,00	0,19	0,87

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Acesso	x3	0,23	0,19	0,00	0,52
Valor unitário	y	0,15	0,87	0,52	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,61	0,55	0,57
Bairro	x2	0,61	0,00	0,76	0,95
Acesso	x3	0,55	0,76	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,57	0,95	0,83	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	702,04	805,65	-103,61	-14,7588%	-0,640075	0,01684100
3	409,18	452,98	-43,80	-10,7054%	-0,270603	0,06915100
4	836,24	947,23	-110,99	-13,2723%	-0,685640	0,03795400
7	824,18	836,07	-11,89	-1,4427%	-0,073456	0,00023100
8	1.846,15	1.738,41	107,74	5,8361%	0,665593	0,02262300
10	777,78	887,25	-109,47	-14,0746%	-0,676256	0,02421100
12	1.070,23	1.205,54	-135,31	-12,6430%	-0,835881	0,03355100
13	1.060,63	1.074,66	-14,03	-1,3224%	-0,086642	0,00067700
14	1.200,00	1.178,12	21,88	1,8232%	0,135158	0,00092300
15	1.186,44	1.268,16	-81,72	-6,8880%	-0,504844	0,01332500
16	1.530,61	1.813,19	-282,58	-18,4621%	-1,745670	0,22872400
17	1.552,80	1.681,80	-129,00	-8,3077%	-0,796921	0,03053000
18	1.625,00	1.371,03	253,97	15,6291%	1,568937	0,24138600
19	1.222,22	887,25	334,97	27,4067%	2,069301	0,22669400
20	2.122,45	2.206,74	-84,29	-3,9712%	-0,520692	0,01165100
21	2.200,00	2.072,75	127,25	5,7839%	0,786070	0,01856500
22	2.000,00	2.125,83	-125,83	-6,2915%	-0,777328	0,01731100
23	2.200,00	2.077,00	123,00	5,5911%	0,759860	0,01711100
24	2.200,00	2.097,03	102,97	4,6804%	0,636102	0,01149500
25	2.200,00	2.171,40	28,60	1,3002%	0,176700	0,00106100
26	2.200,00	2.077,00	123,00	5,5911%	0,759860	0,01711100
27	2.000,00	2.127,97	-127,97	-6,3983%	-0,790516	0,01797300
28	1.800,00	1.626,97	173,03	9,6128%	1,068903	0,06414100
29	1.800,00	2.011,54	-211,54	-11,7521%	-1,306786	0,07267600
30	1.800,00	1.624,39	175,61	9,7559%	1,084824	0,06685800

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

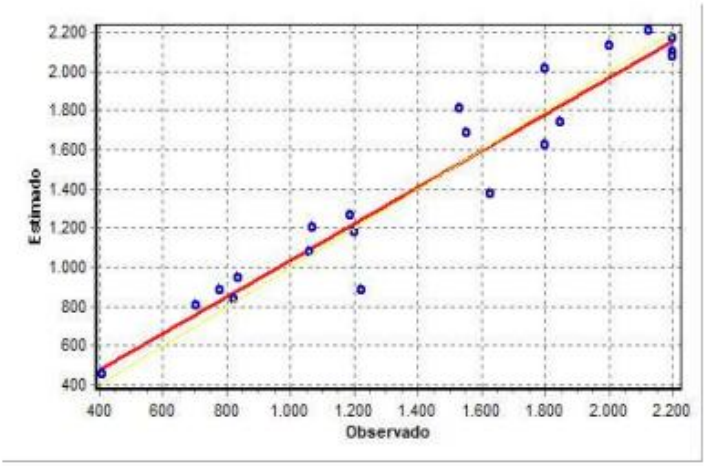
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDea

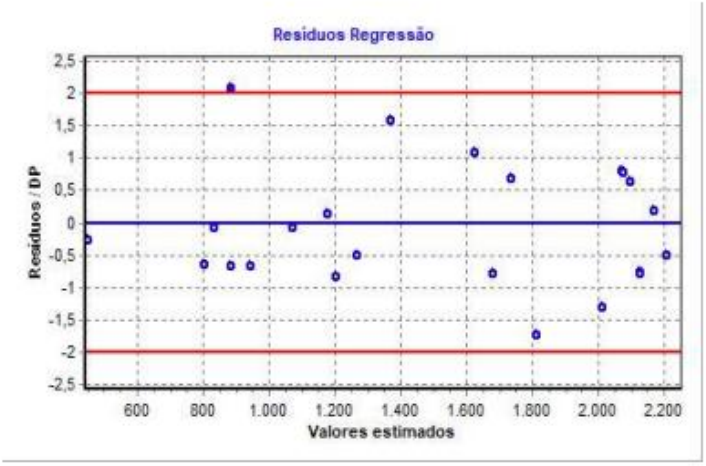
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



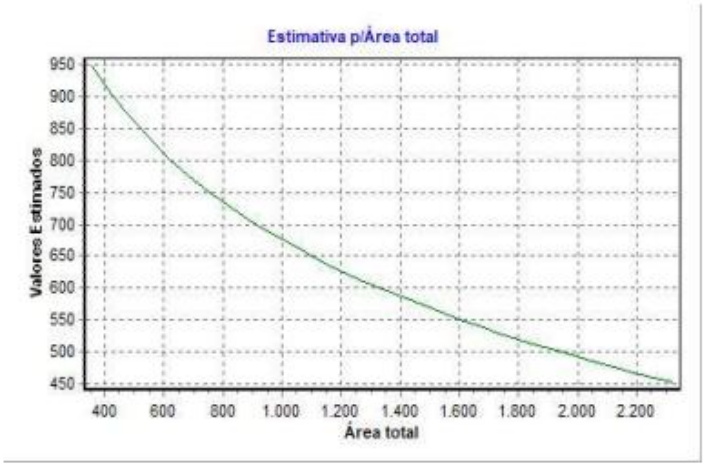
SisDEA Home – Versão 1.60

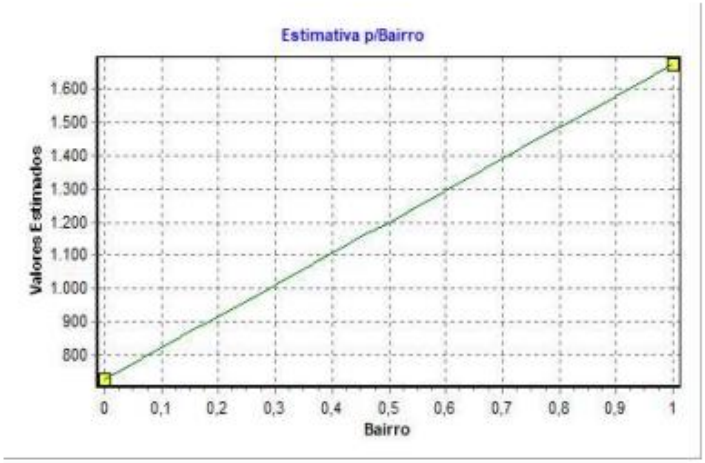
www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

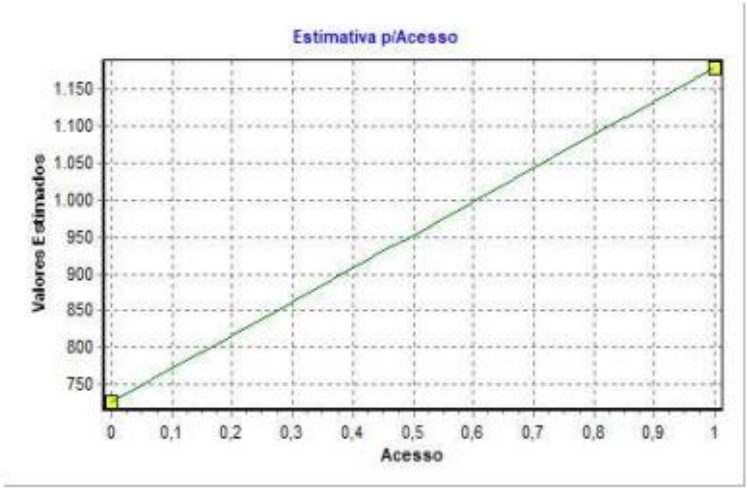
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	Khouri Imóveis	(44) 99838-6738
2	*	Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
3		Via Vereador Osilho Melão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
5	*	Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 99854-9360
6	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 99854-9360
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	Aguia Imobiliaria	(44) 3401-1300
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Aguia Imobiliaria	(44) 3401-1300
9	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Imobiliária NacleTod	(44) 3401-0070
10		Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
11	*	Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 99832-2200
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 99832-2200

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovat, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
29		Av. Lovat, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413

Variáveis Numéricas:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso
1		612,50	17,50	0	1	1	1	0
2	*	1.047,10	32,52	1	1	1	1	1
3		2.321,70	20,51	0	1	1	1	0
4		358,75	17,50	0	1	1	1	0
5	*	586,00	13,50	0	1	0	0	0
6	*	490,00	14,00	1	1	0	0	1
7		546,00	15,00	0	1	1	1	0
8		650,00	15,00	1	1	1	1	0
9	*	490,00	12,50	1	1	1	0	0
10		450,00	12,00	0	1	0	0	0
11	*	525,00	30,00	1	1	1	1	0
12		747,50	29,37	0	0	0	0	1
13		1.225,69	18,02	0	1	1	0	1
14		829,09	16,00	0	1	0	0	1
15		590,00	17,00	0	1	1	1	1
16		490,00	12,00	1	1	1	1	0
17		805,00	15,00	1	1	1	1	0
18		400,00	12,00	0	1	1	1	1
19		450,00	11,00	0	1	0	1	0
20		612,50	18,00	1	1	1	1	1
21		1.016,16	23,14	1	1	0	0	1
22		831,51	25,42	1	1	0	0	1
23		1.000,00	19,97	1	1	1	0	1
24		927,10	22,63	1	1	0	0	1
25		700,00	20,07	1	1	1	0	1
26		1.000,00	19,97	1	1	1	0	1
27		824,83	24,51	1	1	0	0	1
28		990,31	21,67	1	1	0	0	0
29		1.280,60	20,07	1	1	1	0	1
30		1.000,00	20,00	1	1	1	0	0

ID	Desabilitado	Topografia	Esquina	IDHM	Valor unitário
1		1	0	0,755	702,04
2	*	1	0	0,755	764,01
3		0	0	0,755	409,18
4		1	1	0,755	836,24
5	*	0	0	0,755	375,43
6	*	1	1	0,755	1.632,65
7		1	0	0,755	824,18
8		1	0	0,755	1.846,15
9	*	1	0	0,755	816,33

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10		1	0	0,755	777,78
11	*	1	0	0,755	1.047,62
12		1	1	0,755	1.070,23
13		0	0	0,755	1.060,63
14		1	1	0,755	1.200,00
15		1	0	0,755	1.186,44
16		1	0	0,755	1.530,61
17		1	0	0,755	1.552,80
18		1	0	0,755	1.625,00
19		1	1	0,755	1.222,22
20		1	1	0,755	2.122,45
21		1	0	0,755	2.200,00
22		1	1	0,755	2.000,00
23		1	0	0,755	2.200,00
24		1	1	0,755	2.200,00
25		1	1	0,755	2.200,00
26		1	0	0,755	2.200,00
27		1	0	0,755	2.000,00
28		1	0	0,755	1.800,00
29		1	0	0,755	1.800,00
30		1	0	0,755	1.800,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.993,19	3,31%	
Valor Médio	2.061,41	-	III
Valor Máximo	2.129,63	3,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. América, Lote 04, Quadra 25-A, Zona 1, Centro, Cianorte-PR	-
Informante	Prefeitura de Cianorte-PR	-
Telefone do informante	-	-
Área total	1.060,65	Não
Bairro	1,00	Não
Acesso	1,00	Não

11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Imagem 01



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04

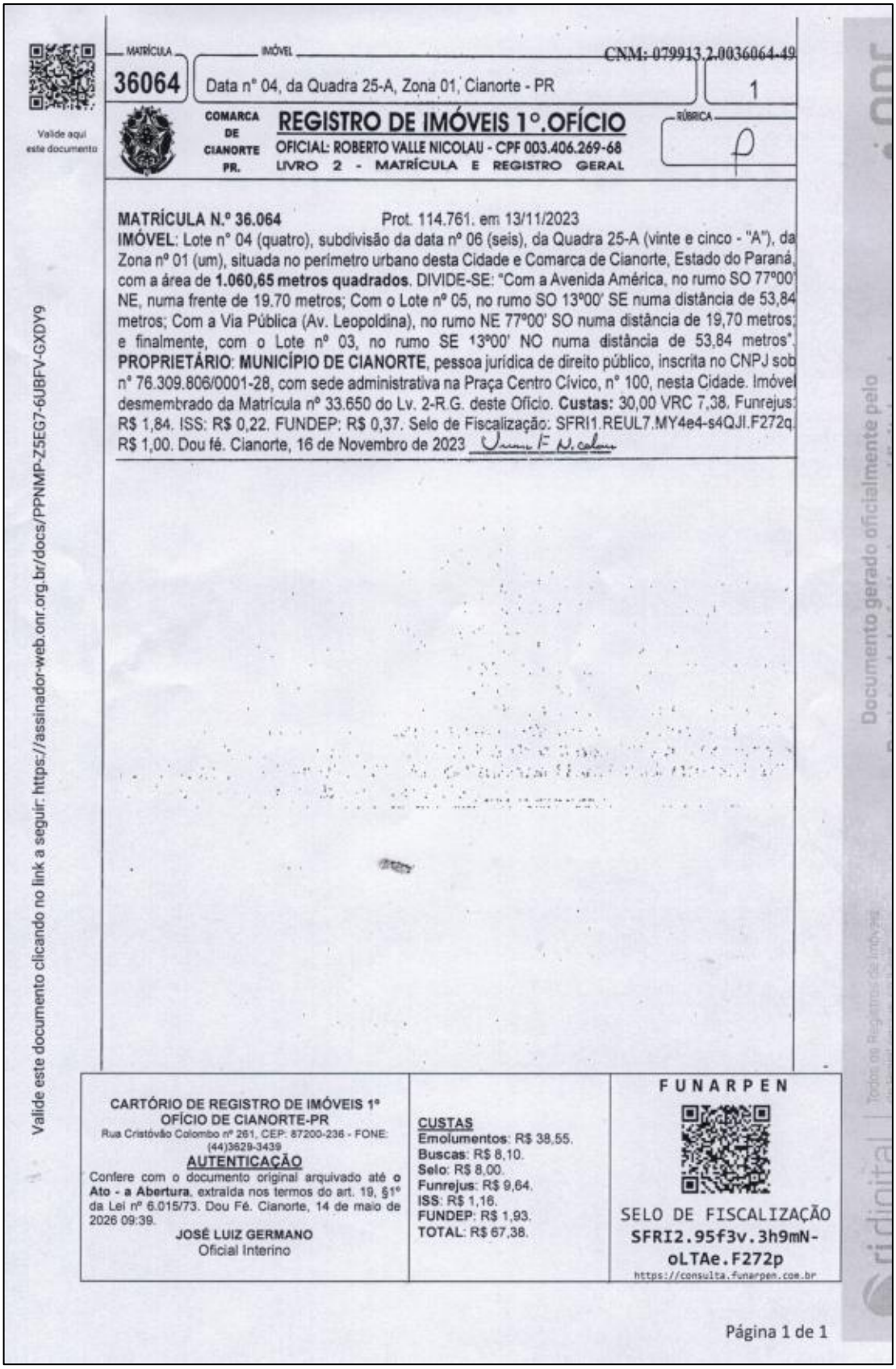


Imagem 05



Imagem 06

11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPNMP-Z5EG7-6UBFV-GXDY9

MATRÍCULA 36064 | IMÓVEL: Data nº 04, da Quadra 25-A, Zona 01, Cianorte - PR | CNM: 079913.2.0036064-49 | 1

COMARCA DE CIANORTE PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1°.OFÍCIO

OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RÚBRICA

MATRÍCULA N.º 36.064 Prot. 114.761. em 13/11/2023

IMÓVEL: Lote nº 04 (quatro), subdivisão da data nº 06 (seis), da Quadra 25-A (vinte e cinco - "A"), da Zona nº 01 (um), situada no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de **1.060,65 metros quadrados**. DIVIDE-SE: "Com a Avenida América, no rumo SO 77º00' NE, numa frente de 19.70 metros; Com o Lote nº 05, no rumo SO 13º00' SE numa distância de 53,84 metros; Com a Via Pública (Av. Leopoldina), no rumo NE 77º00' SO numa distância de 19,70 metros; e finalmente, com o Lote nº 03, no rumo SE 13º00' NO numa distância de 53,84 metros". **PROPRIETÁRIO**: **MUNICÍPIO DE CIANORTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.309.806/0001-28, com sede administrativa na Praça Centro Cívico, nº 100, nesta Cidade. Imóvel desmembrado da Matrícula nº 33.650 do Lv. 2-R.G. deste Ofício. **Custas:** 30,00 VRC 7,38. Funrejus: R$ 1,84. ISS: R$ 0,22. FUNDEP: R$ 0,37. Selo de Fiscalização: SFRI1.REUL7.MY4e4-s4QJI.F272q, R$ 1,00. Dou fé. Cianorte, 16 de Novembro de 2023

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE CIANORTE-PR
Rua Cristóvão Colombo nº 261, CEP: 87200-236 - FONE: (44)3629-3439

AUTENTICAÇÃO

Confere com o documento original arquivado até o **Ato - a Abertura**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Dou Fé. Cianorte, 14 de maio de 2026 09:39.

JOSÉ LUIZ GERMANO
Oficial Interino

CUSTAS
Emolumentos: R$ 38,55.
Buscas: R$ 8,10.
Selo: R$ 8,00.
Funrejus: R$ 9,64.
ISS: R$ 1,16.
FUNDEP: R$ 1,93.
TOTAL: R$ 67,38.

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95f3v.3h9mN-oLTAe.F272p
https://consulta.funarpen.com.br

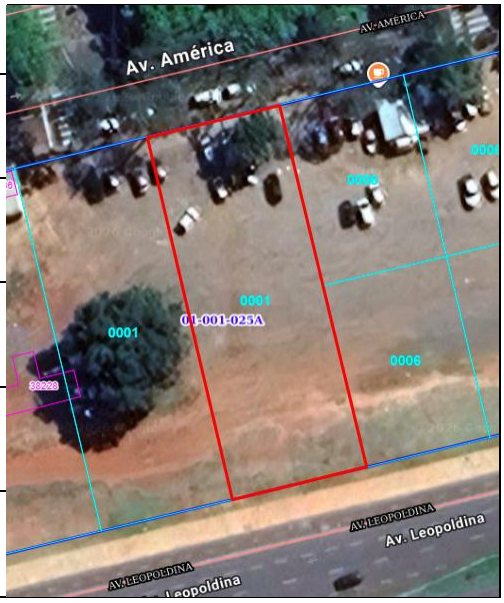
Página 1 de 1

Documento gerado oficialmente pelo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lote 05, Quadra 25-A, Zona 1

QUADRO RESUMO

Endereço do imóvel **Av. América, Centro**	
Cidade **Cianorte** / UF **PR**	
Modalidade da Avaliação **Laudo Completo**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado**	
Finalidade da Avaliação **Dação em Pagamento**	
Solicitante **Município de Cianorte**	

Tipo de Imóvel **Lote Urbano**	Área Total **1.060,65 m²**
Metodologia **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**	Especificação (Fundamentação/Precisão) **Grau de Fundamentação III** **Grau de Precisão III**
Valor de Locação do Imóvel **R$ 2.186.435,00**	Liquidez do Imóvel **Média**

Nome do Responsável Técnico **Gustavo Dalla Vecchia Lourenço**	CPF do RT **031.827.482-54**	CREA do RT **206464-3-SC**	IBAPE do RT **744-SC**

Cianorte-PR, 27 de agosto de 2026

GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254
Assinado de forma digital por GUSTAVO DALLA VECCHIA LOURENCO:03182748254
Dados: 2026.08.27 17:18:17 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
CPF: 031.827.482-54

DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116
Assinado de forma digital por DVL ENGENHARIA LTDA:53642343000116
Dados: 2026.08.27 17:18:27 -03'00'

Assinatura da Empresa Contratada
DVL Engenharia LTDA
CNPJ: 53.642.343/0001-16

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 3
2 OBJETIVO 3
3 FINALIDADE 3
4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES 3
5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 4
5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO 4
5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7
7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS 8
8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 10
8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM) 10
9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO 11
10 CONCLUSÃO 12
11 ANEXOS 13
11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS 14
11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES 18
11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 30
11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 33

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O imóvel do tipo lote urbano situado na Av. América, Lote 05, Quadra 25-A, Zona 1, bairro Centro, no município de Cianorte-PR, foi requerido pelo Município de Cianorte, pessoa jurídica de direito público, portador do CNPJ sob nº 76.309.806/0001-28, com sede administrativa no Centro Cívico, nº 100, bairro Centro, Cianorte-PR.

2 OBJETIVO

Valor de mercado.

3 FINALIDADE

Dação em pagamento.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 34.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula nº 36.064 do 1º RGI da Comarca de Cianorte-PR e Croqui de Localização.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) e pesquisas em sites especializados da internet.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

O responsável técnico pela avaliação não possui interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel avaliando.

5 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 IDENTIFICAÇÃO DA REGIÃO

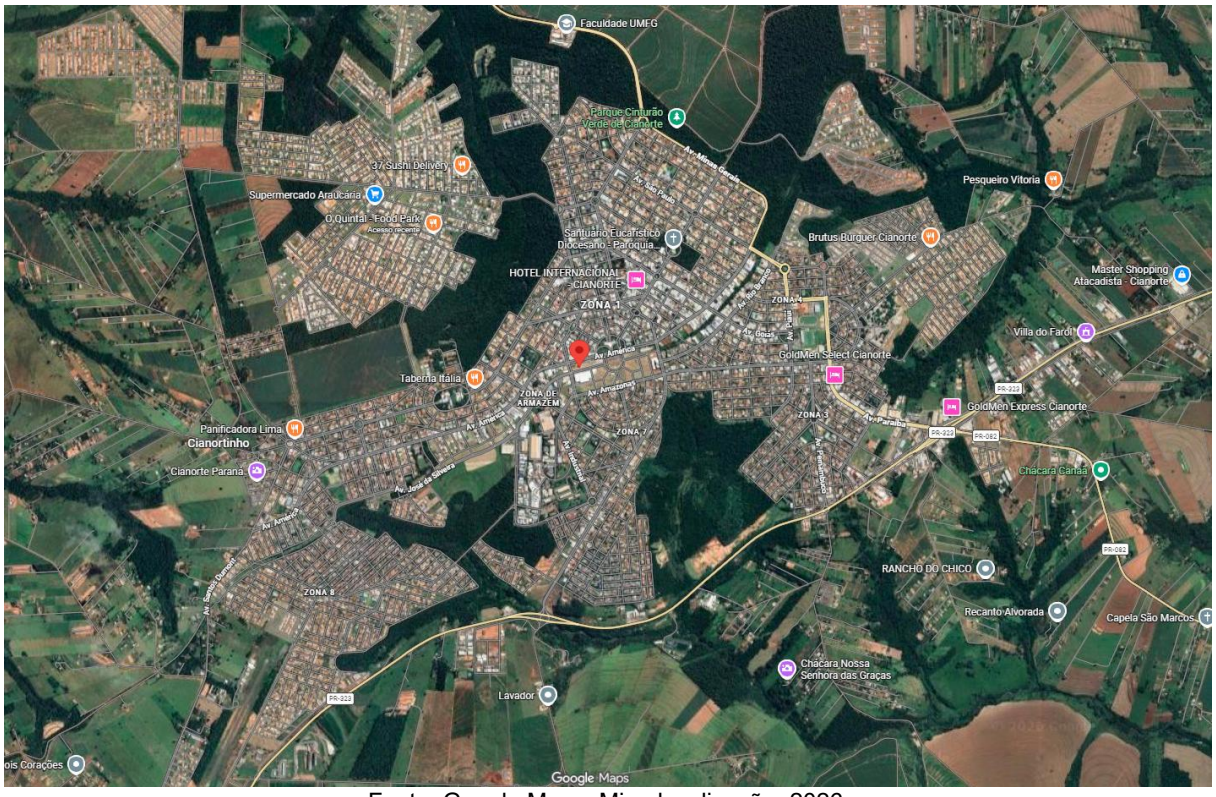
O imóvel encontra-se situado na zona urbana, em região central do município de Cianorte-PR, em área dotada de infraestrutura básica, incluindo abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica e via pavimentada. O acesso ao imóvel é facilitado de um lado pela Av. Leopoldina e de outro pela Av. América.

A região é predominantemente composta por imóveis comerciais de médio porte nas avenidas principais e por imóveis residenciais unifamiliares nas vias secundárias. As edificações apresentam, em sua maioria, padrão construtivo normal e o local caracteriza-se por alta intensidade de tráfego tanto de veículos quanto de pedestres.

Em um raio de 1km encontram-se hospitais, centro cultural, praças, rodoviária, supermercados, colégios, agências bancárias, centros de saúde, órgãos públicos e comércios em geral. Como ponto de valorização imobiliária consta a construção do hospital regional de Cianorte a cerca de 500m do imóvel avaliando. Nada consta como ponto desvalorizante.



Fonte: Google Maps; Macrolocalização, 2026.



Fonte: Google Maps; Microlocalização, 2026.

5.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: plataforma.nacidade; Georreferenciamento de Cianorte-PR, 2026.

- Coordenadas: -23,663608, -52,612823;
- Área Total: 1.060,65 m²;
- Frente: 19,70 m;
- Lado: 53,84 m;
- Topografia: Plano;
- Formato: Regular, formato retangular;
- Benfeitorias: Não há;
- Acesso: Via pavimentada;
- Fornecimento de energia elétrica: sim;
- Fornecimento de água: sim;
- Terreno cercado: não;
- Distância ao centro do município: 500 m.

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cianorte-PR possui população estimada em 82.988 habitantes e PIB per capita de aproximadamente R$ 50.130,10, conforme dados do IBGE. O município exerce influência econômica sobre as cidades de seu entorno, apresentando estrutura produtiva diversificada, com destaque para a indústria do vestuário, comércio e prestação de serviços, atividades que contribuem para a geração de emprego, renda e demanda imobiliária.

O terreno avaliando está localizado no bairro Centro, Zona 1, região consolidada e dotada de infraestrutura urbana, comércio, serviços, equipamentos públicos e facilidade de acesso. A centralidade, a disponibilidade mais restrita de terrenos desocupados e a possibilidade de implantação de diferentes usos, observados o zoneamento e os parâmetros urbanísticos municipais, favorecem sua atratividade e preservação de valor.

Na data-base da avaliação, o mercado imobiliário nacional encontra-se condicionado pelo custo ainda elevado do crédito, com a taxa Selic em 14,00% ao ano, circunstância que restringe parcialmente a capacidade de investimento e alonga os prazos de negociação. Em contrapartida, a atividade econômica permanece positiva, com crescimento de 1,1% do PIB no primeiro trimestre de 2026, enquanto a redução gradual dos juros apresenta perspectiva moderadamente favorável ao setor. O ambiente político-eleitoral de 2026 também acrescenta cautela às decisões de investimento de maior valor.

Para terrenos situados na região central de Cianorte, o desempenho do mercado é classificado como normal, sem evidências de retração expressiva ou aquecimento acentuado. A quantidade de ofertas de bens com características semelhantes é considerada média, enquanto a absorção tende a ocorrer de forma moderada, condicionada principalmente à localização específica, potencial construtivo, dimensões, topografia, regularidade documental e compatibilidade do preço solicitado com o mercado.

Diante do contexto econômico municipal e nacional, da localização central e da atratividade comercial e imobiliária da região, o terreno avaliando é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 30 dados com características semelhantes ao imóvel avaliando, dentre eles, 25 dados foram efetivamente utilizados.

As variáveis e dados desabilitados apresentavam, respectivamente, alta significância e alto resíduo relativo, não contribuindo para os cálculos e resultados do presente laudo. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- [HABILITADO] **Área total**: Variável independente quantitativa, decrescente, que representa a área total da amostra (m2). Amplitude das amostras: 358,75m² a 2.321,70m².
- [DESABILITADO] **Frente**: Variável independente quantitativa, crescente, que representa a metragem de frente da amostra (m). Amplitude das amostras: 11,00m a 32,52m.
- [HABILITADO] **Bairro**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em bairro com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em bairro com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Município**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em município com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e

menor atratividade; (1) Amostra situada em município com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade. Amplitude das amostras: 0 a 1.

- [DESABILITADO] **Formato**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra de formato irregular, sem formato definido; (1) Amostra de formato regular, retangular. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Murado**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não murada em todo o seu perímetro; (1) Amostra murada em todo o seu perímetro. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [HABILITADO] **Acesso**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra situada em vias de acesso local, ruas ou servidões; (1) Amostra situada em vias de acesso principal, avenidas ou rodovias. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Topografia**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em terreno predominantemente em aclive ou declive; (1) Amostra está situada em terreno predominantemente plano. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **Esquina**: Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada no meio da quadra; (1) Amostra está situada na esquina. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- [DESABILITADO] **IDHM**: Variável independente proxy, crescente, que representa o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM). Amplitude das amostras: 0,755 a 0,755.
- [HABILITADO] **Valor unitário**: Variável dependente quantitativa, crescente, que representa o valor total da amostra dividido pela área total (R$/m2). Amplitude das amostras: 375,43R$/m² a 2.200,00R$/m².

Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras encontram-se detalhadamente apresentados no Anexo II.

8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: Tabela de Fundamentação MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

8.2 GRAU DE PRECISÃO MÉTODO COMPARATIVO (MCDDM)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Tabela de Grau de Precisão MCDDM, ABNT NBR 14653-2, 2011.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

- Atributos de entrada (variáveis habilitadas):

Variáveis	
Área total	1.060,65
Bairro	1
Acesso	1

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para a moda, com Intervalo de Confiança ao nível de 80%:

Intervalo de Confiança			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-3,31%	2.114.076,97	1.993,19
Valor Médio	**---**	***2.186.434,51***	***2.061,41***
Valor Máximo	+3,31%	2.258.792,06	2.129,63

Fonte: Autor, 2026.

- Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo de Arbítrio			
	Amplitude	**Total (R$)**	**Unitário (R$/m²)**
Valor Mínimo	-15,00%	1.858.469,34	1.752,19
Valor Médio	**---**	***2.186.434,51***	***2.061,41***
Valor Máximo	+15,00%	2.514.399,69	2.370,62

Fonte: Autor, 2026.

- Coeficiente de Correlação: 0,9631437 / 0,9631437
- Coeficiente de Determinação: 0,9276459
- Fisher-Snedecor: 89,75
- Significância do Modelo: 0,00%
- Outliers: 1 (4,00%)
- Equação da Regressão Linear: Valor unitário = 2504,158094 - 264,665729 * ln (Área total) + 948,480986 * Bairro + 452,6038047 * Acesso

10 CONCLUSÃO

Foi utilizado o arredondamento de até 1% como preconizado na norma ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1 "Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%."

Total Adotado	Arredondamento	Total Arredondado
R$ 2.186.434,51	Até 1%	**R$ 2.186.435,00**

Fonte: Autor, 2026.

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação e utilizado o ajuste (arredondamento) de até 1% como preconizado na norma NBR 14.653, foi atribuído ao imóvel em questão o valor de mercado:

R$ 2.186.435,00 (dois milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais).

- Valores Admissíveis:

O intervalo de valores admissíveis foi adotado por meio do intervalo de confiança onde o valor médio refere-se ao valor de mercado avaliado e atribuído ao imóvel:

Valores Admissíveis		
	Amplitude	**Total (R$)**
Valor Mínimo	-3,31%	2.114.064,00
Valor Médio	**---**	***2.186.435,00***
Valor Máximo	+3,31%	2.258.806,00

Fonte: Autor, 2026.

11 ANEXOS

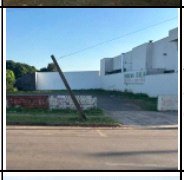
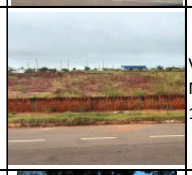
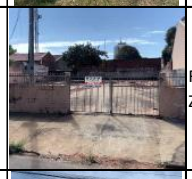
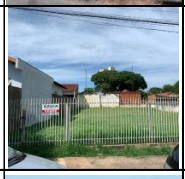
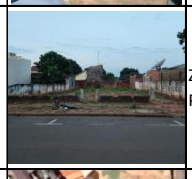
- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos, modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor
- Anexo III: Documentação fotográfica
- Anexo IV: Documentação do imóvel

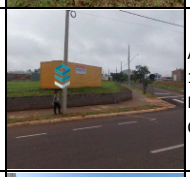
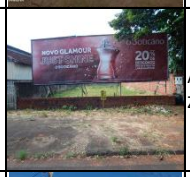
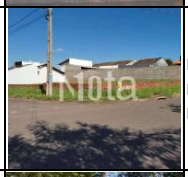
Responsável Técnico:
Gustavo Dalla Vecchia Lourenço
Graduado em Engenharia Civil
Pós-Graduado em Perícias e Avaliação de Imóveis
CREA-SC: 206464-3
IBAPE-SC: 744

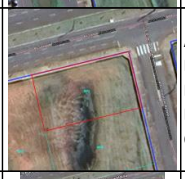
11.1 ANEXO I – TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Amostras	Desabilitado [*]	Endereço	Informante	Telefone do informante	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso	Topografia	Esquina	IDHM	Valor unitário
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	Khouri Imóveis	(44) 9983867738	612,50	17,50	0	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 702,04
2	*	Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	1047,10	32,52	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 764,01
3		Via Vereador Osilho Meilão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	2321,70	20,51	0	1	1	1	0	0	0	0,755	R$ 409,18
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 999670795	358,75	17,50	0	1	1	1	0	1	1	0,755	R$ 836,24
5	*	Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 998549360	586,00	13,50	0	1	0	0	0	0	0	0,755	R$ 375,43
6	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 998549360	490,00	14,00	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 1.632,65
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	Águia Imobiliaria	(44) 3401-1300	546,00	15,00	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 824,18
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Águia Imobiliaria	(44) 3401-1300	650,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.846,15
9	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Imobiliária NacleTod	(44) 3401-0070	490,00	12,50	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 816,33
10	*	Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	450,00	12,00	0	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 777,78
11	*	Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	525,00	30,00	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 1.047,62
12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	747,50	29,37	0	0	0	0	1	1	1	0,755	R$ 1.070,23
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	1225,69	18,02	0	1	1	0	1	0	0	0,755	R$ 1.060,63
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233	829,09	16,00	0	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 1.200,00
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 998322200	590,00	17,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.186,44
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 998322200	490,00	12,00	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.530,61
17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	805,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.552,80
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	400,00	12,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 1.625,00
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	450,00	11,00	0	1	0	1	0	1	1	0,755	R$ 1.222,22
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Lorenzo Torres	(44) 999348997	612,50	18,00	1	1	1	1	1	1	1	0,755	R$ 2.122,45
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1016,16	23,14	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	831,51	25,42	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 2.000,00
23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	19,97	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovet, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	927,10	22,63	1	1	0	1	1	1	1	0,755	R$ 2.200,00
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	700,00	20,07	1	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 2.200,00
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200,00
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	824,83	24,51	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 2.000,00
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	990,31	21,67	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00
29		Av. Lovet, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1280,60	20,07	1	1	0	1	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 999153413	1000,00	20,00	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 1.800,00

Fonte: Autor, 2026.

Amostra	Foto	Endereço	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso	Topografia	Esquina	IDHM	Valor Total	Valor Unitário
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	612,50	17,50	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 430.000,00	R$ 702,04
2		Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	1047,10	32,52	1	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 800.000,00	R$ 764,01
3		Via Vereador Osilho Melão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	2321,70	20,51	0	1	1	1	0	0	0	0,755	R$ 950.000,00	R$ 409,18
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	358,75	17,50	0	1	1	1	0	1	1	0,755	R$ 300.000,00	R$ 836,24
5		Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	586,00	13,50	0	1	0	0	0	0	0	0,755	R$ 220.000,00	R$ 375,43
6		Zona 01 - SN, Cianorte PR	490,00	14,00	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 800.000,00	R$ 1.632,65
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	546,00	15,00	0	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 450.000,00	R$ 824,18
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	650,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.200.000,00	R$ 1.846,15
9		Zona 01 - SN, Cianorte PR	490,00	12,50	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 400.000,00	R$ 816,33
10		Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	450,00	12,00	0	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 350.000,00	R$ 777,78
11		Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	525,00	30,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 550.000,00	R$ 1.047,62

12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	747,50	29,37	0	0	0	0	1	1	1	0,755	R$ 800.000,00	R$ 1.070,23
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	1225,69	18,02	0	1	1	0	1	0	0	0,755	R$ 1.300.000,00	R$ 1.060,63
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	829,09	16,00	0	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 994.908,00	R$ 1.200,00
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	590,00	17,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 700.000,00	R$ 1.186,44
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	490,00	12,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 750.000,00	R$ 1.530,61
17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	805,00	15,00	1	1	1	1	0	1	0	0,755	R$ 1.250.000,00	R$ 1.552,80
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	400,00	12,00	0	1	1	1	1	1	0	0,755	R$ 650.000,00	R$ 1.625,00
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	450,00	11,00	0	1	0	1	0	1	1	0,755	R$ 550.000,00	R$ 1.222,22
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	612,50	18,00	1	1	1	1	1	1	1	0,755	R$ 1.300.000,00	R$ 2.122,45
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	1016,16	23,14	1	1	0	0	1	1	0	0,755	R$ 2.235.552,00	R$ 2.200,00
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	831,51	25,42	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 1.663.020,00	R$ 2.000,00

23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200.000,00	R$ 2.200,00
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovat, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	927,10	22,63	1	1	0	0	1	1	1	0,755	R$ 2.039.620,00	R$ 2.200,00
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	700,00	20,07	1	1	1	0	1	1	1	0,755	R$ 1.540.000,00	R$ 2.200,00
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	19,97	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.200.000,00	R$ 2.200,00
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	824,83	24,51	1	1	0	0	1	1	0	0,755	R$ 1.649.660,00	R$ 2.000,00
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	990,31	21,67	1	1	0	0	0	1	0	0,755	R$ 1.782.558,00	R$ 1.800,00
29		Av. Lovat, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	1280,60	20,07	1	1	1	0	1	1	0	0,755	R$ 2.305.080,00	R$ 1.800,00
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	1000,00	20,00	1	1	1	0	0	1	0	0,755	R$ 1.800.000,00	R$ 1.800,00

11.2 ANEXO II - CÁLCULOS, MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	DVL ENGENHARIA LTDA
Modelo:	MCDDM_LOTE_URBANO
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de agosto de 2026
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	25

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa, decrescente, que representa a área total da amostra (m2).	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Variável independente quantitativa, crescente, que representa a metragem de frente da amostra (m).	Não
Bairro	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em bairro com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em bairro com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade.	Sim
Município	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em município com menor poder de valorização imobiliária, com menor infraestrutura e menor atratividade; (1) Amostra situada em município com maior poder de valorização imobiliária, com maior infraestrutura e maior atratividade.	Não
Formato	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra de formato irregular, sem formato definido; (1) Amostra de formato regular, retangular.	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Murado	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra não murada em todo o seu perímetro; (1) Amostra murada em todo o seu perímetro.	Não
Acesso	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra situada em vias de acesso local, ruas ou servidões; (1) Amostra situada em vias de acesso principal, avenidas ou rodovias.	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada em terreno predominantemente em aclive ou declive; (1) Amostra está situada em terreno predominantemente plano.	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Variável independente dicotômica, crescente, que representa: (0) Amostra está situada no meio da quadra; (1) Amostra está situada na esquina.	Não
IDHM	Numérica	Proxy	Variável independente proxy, crescente, que representa o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM).	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente quantitativa, crescente, que representa o valor total da amostra dividido pela área total (R$/m2).	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	358,75	2.321,70	1.962,95	826,37
Bairro	0,00	1,00	1,00	0,56
Acesso	0,00	1,00	1,00	0,56
Valor unitário	409,18	2.200,00	1.790,82	1.534,64

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9631437 / 0,9631437
Coeficiente de determinação:	0,9276459
Fisher - Snedecor:	89,75
Significância do modelo (%):	0,00

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7055107,628	3	2351702,543	89,746
Não Explicada	550281,257	21	26203,869	
Total	7605388,885	24		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +2504,158094 -264,665729 * ln (Área total) +948,480986 * Bairro +452,6038047 * Acesso

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-3,15	0,49
Bairro	x	13,77	0,00
Acesso	x	6,70	0,00
Valor unitário	y	4,61	0,02

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,30	0,23	0,15
Bairro	x2	0,30	0,00	0,19	0,87

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Acesso	x3	0,23	0,19	0,00	0,52
Valor unitário	y	0,15	0,87	0,52	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,61	0,55	0,57
Bairro	x2	0,61	0,00	0,76	0,95
Acesso	x3	0,55	0,76	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,57	0,95	0,83	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	702,04	805,65	-103,61	-14,7588%	-0,640075	0,01684100
3	409,18	452,98	-43,80	-10,7054%	-0,270603	0,06915100
4	836,24	947,23	-110,99	-13,2723%	-0,685640	0,03795400
7	824,18	836,07	-11,89	-1,4427%	-0,073456	0,00023100
8	1.846,15	1.738,41	107,74	5,8361%	0,665593	0,02262300
10	777,78	887,25	-109,47	-14,0746%	-0,676256	0,02421100
12	1.070,23	1.205,54	-135,31	-12,6430%	-0,835881	0,03355100
13	1.060,63	1.074,66	-14,03	-1,3224%	-0,086642	0,00067700
14	1.200,00	1.178,12	21,88	1,8232%	0,135158	0,00092300
15	1.186,44	1.268,16	-81,72	-6,8880%	-0,504844	0,01332500
16	1.530,61	1.813,19	-282,58	-18,4621%	-1,745670	0,22872400
17	1.552,80	1.681,80	-129,00	-8,3077%	-0,796921	0,03053000
18	1.625,00	1.371,03	253,97	15,6291%	1,568937	0,24138600
19	1.222,22	887,25	334,97	27,4067%	2,069301	0,22669400
20	2.122,45	2.206,74	-84,29	-3,9712%	-0,520692	0,01165100
21	2.200,00	2.072,75	127,25	5,7839%	0,786070	0,01856500
22	2.000,00	2.125,83	-125,83	-6,2915%	-0,777328	0,01731100
23	2.200,00	2.077,00	123,00	5,5911%	0,759860	0,01711100
24	2.200,00	2.097,03	102,97	4,6804%	0,636102	0,01149500
25	2.200,00	2.171,40	28,60	1,3002%	0,176700	0,00106100
26	2.200,00	2.077,00	123,00	5,5911%	0,759860	0,01711100
27	2.000,00	2.127,97	-127,97	-6,3983%	-0,790516	0,01797300
28	1.800,00	1.626,97	173,03	9,6128%	1,068903	0,06414100
29	1.800,00	2.011,54	-211,54	-11,7521%	-1,306786	0,07267600
30	1.800,00	1.624,39	175,61	9,7559%	1,084824	0,06685800

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

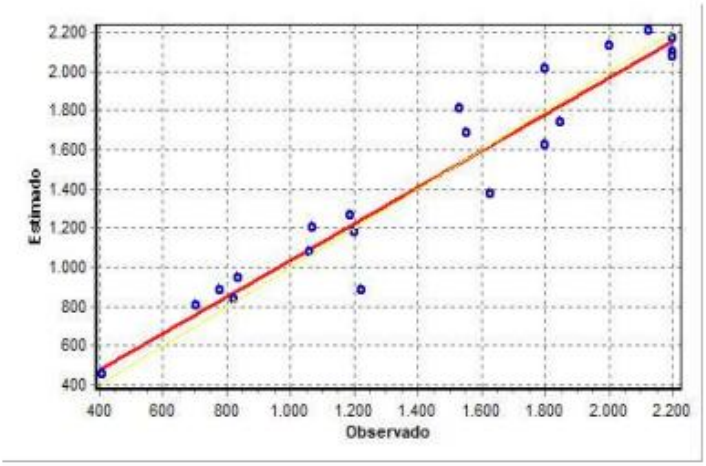
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDea

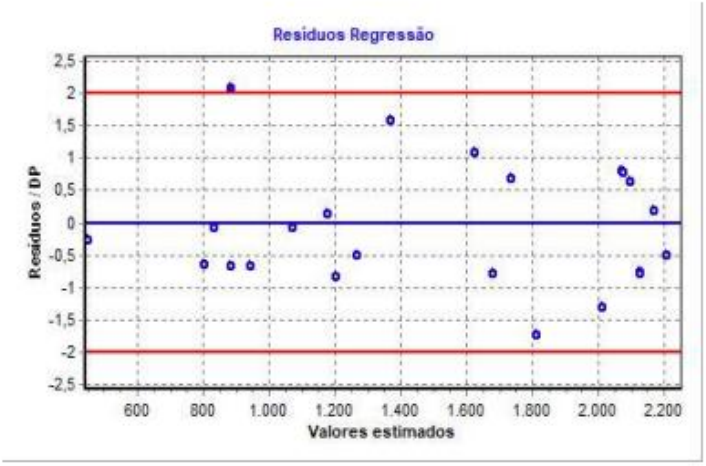
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



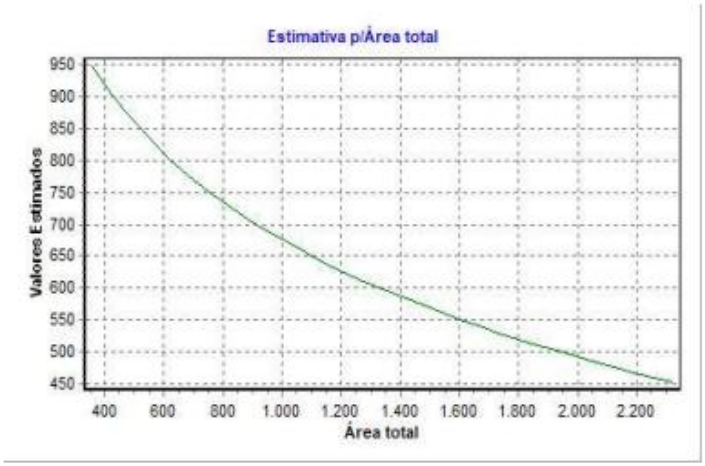
SisDEA Home – Versão 1.60

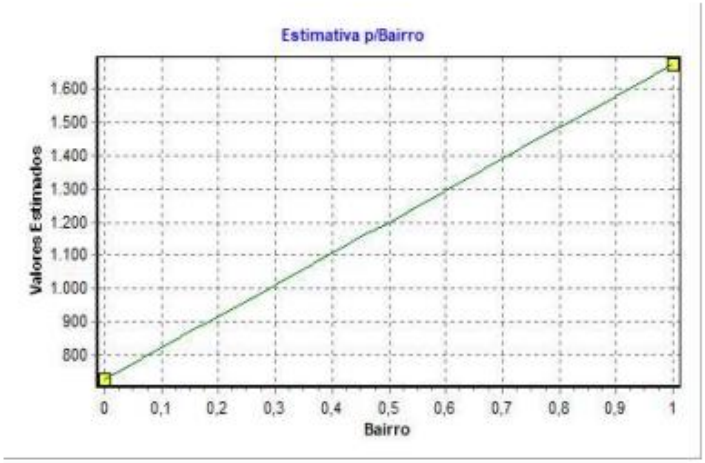
www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

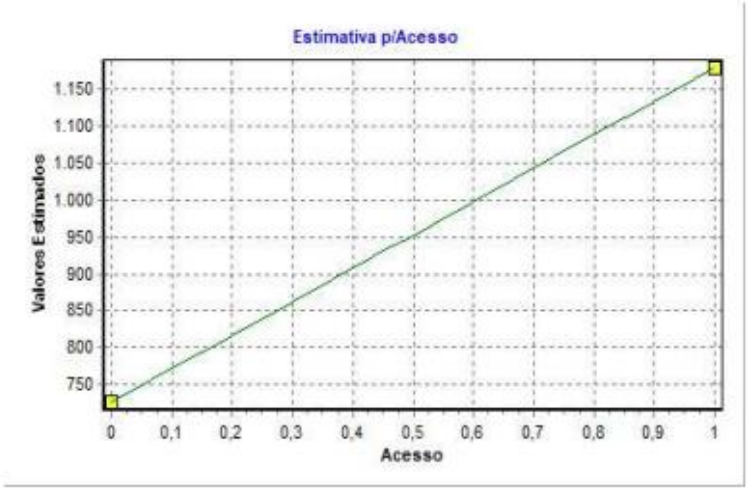
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Rua Vitória, 1570 - Zona 02, Cianorte - PR	Khouri Imóveis	(44) 99838-6738
2	*	Avenida Espírito Santo, 1268, Zona 01, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
3		Via Vereador Osilho Melão, 12315, Zona 11C, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
4		Rua Quinze de Novembro, 904, Zona 02, Cianorte - PR	Laerte Jacomini	(44) 99967-0795
5	*	Residencial Atlantico - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 99854-9360
6	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Bastos Imóveis	(44) 99854-9360
7		Rua Sorocaba, SN, Zona 03, Cianorte-PR	Aguia Imobiliaria	(44) 3401-1300
8		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Aguia Imobiliaria	(44) 3401-1300
9	*	Zona 01 - SN, Cianorte PR	Imobiliária NacleTod	(44) 3401-0070
10		Rua Bertioga, SN, Residencial Atlântico III, Cianorte-PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
11	*	Rua Abolição, 516, Zona 01 - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
12		Avenida Ilha do Mel, 5050, Residencial Parque do Bosque - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
13		Avenida Atlântica, 5050, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
14		Avenida Atlântica, 1212, Residencial Mediterrâneo - Cianorte - PR	Hugo Leonardo Imóveis	(44) 99877-2233
15		Avenida Brasil, SN, Zona 2, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 99832-2200
16		Travessa Vera Cruz, SN, Centro, Cianorte-PR	Imobiliária Beta	(44) 99832-2200

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17		Rua Guararapes, SN, Zona 1, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
18		Av. São Paulo, SN, Zona 2, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
19		Residencial Parque do Bosque, SN, Cianorte - PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
20		Rua Humaitá, SN, Zona 01, Cianorte-PR	Lorenzo Torres	(44) 99934-8997
21		Pça das Bandeiras, Quadra 25-D, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
22		Pça das Bandeiras com Rua Geraldo Bernardino, Quadra 25-D, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
23		Av. Leopoldina, Quadra 25-D, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
24		Pça das Bandeiras com Av. Lovat, Quadra 25-D, Lote 01, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
25		Av. Leopoldina com Rua Dr. Alfredo W. Nyffeler, Quadra 25-J, Lote 11, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
26		Av. Leopoldina, Quadra 25-J, Lote 12, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
27		Rua Geraldo Bernardino de Souza, Quadra 25-F, Lote 10, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
28		Travessa Imigrantes, Quadra 25-D, Lote 5, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
29		Av. Lovat, Quadra 25-F, Lote 02, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413
30		Travessa Pioneiros, Quadra 25-J, Lote 6, Zona 1, Cianorte-PR	Companhia Melhoramento Norte do Paraná (CMNP)	(44) 99153-2413

Variáveis Numéricas:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br| www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Área total	Frente	Bairro	Município	Formato	Murado	Acesso
1		612,50	17,50	0	1	1	1	0
2	*	1.047,10	32,52	1	1	1	1	1
3		2.321,70	20,51	0	1	1	1	0
4		358,75	17,50	0	1	1	1	0
5	*	586,00	13,50	0	1	0	0	0
6	*	490,00	14,00	1	1	0	0	1
7		546,00	15,00	0	1	1	1	0
8		650,00	15,00	1	1	1	1	0
9	*	490,00	12,50	1	1	1	0	0
10		450,00	12,00	0	1	0	0	0
11	*	525,00	30,00	1	1	1	1	0
12		747,50	29,37	0	0	0	0	1
13		1.225,69	18,02	0	1	1	0	1
14		829,09	16,00	0	1	0	0	1
15		590,00	17,00	0	1	1	1	1
16		490,00	12,00	1	1	1	1	0
17		805,00	15,00	1	1	1	1	0
18		400,00	12,00	0	1	1	1	1
19		450,00	11,00	0	1	0	1	0
20		612,50	18,00	1	1	1	1	1
21		1.016,16	23,14	1	1	0	0	1
22		831,51	25,42	1	1	0	0	1
23		1.000,00	19,97	1	1	1	0	1
24		927,10	22,63	1	1	0	0	1
25		700,00	20,07	1	1	1	0	1
26		1.000,00	19,97	1	1	1	0	1
27		824,83	24,51	1	1	0	0	1
28		990,31	21,67	1	1	0	0	0
29		1.280,60	20,07	1	1	1	0	1
30		1.000,00	20,00	1	1	1	0	0

ID	Desabilitado	Topografia	Esquina	IDHM	Valor unitário
1		1	0	0,755	702,04
2	*	1	0	0,755	764,01
3		0	0	0,755	409,18
4		1	1	0,755	836,24
5	*	0	0	0,755	375,43
6	*	1	1	0,755	1.632,65
7		1	0	0,755	824,18
8		1	0	0,755	1.846,15
9	*	1	0	0,755	816,33

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10		1	0	0,755	777,78
11	*	1	0	0,755	1.047,62
12		1	1	0,755	1.070,23
13		0	0	0,755	1.060,63
14		1	1	0,755	1.200,00
15		1	0	0,755	1.186,44
16		1	0	0,755	1.530,61
17		1	0	0,755	1.552,80
18		1	0	0,755	1.625,00
19		1	1	0,755	1.222,22
20		1	1	0,755	2.122,45
21		1	0	0,755	2.200,00
22		1	1	0,755	2.000,00
23		1	0	0,755	2.200,00
24		1	1	0,755	2.200,00
25		1	1	0,755	2.200,00
26		1	0	0,755	2.200,00
27		1	0	0,755	2.000,00
28		1	0	0,755	1.800,00
29		1	0	0,755	1.800,00
30		1	0	0,755	1.800,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.993,19	3,31%	
Valor Médio	2.061,41	-	III
Valor Máximo	2.129,63	3,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. América, Lote 05, Quadra 25-A, Zona 1, Centro, Cianorte-PR	-
Informante	Prefeitura de Cianorte-PR	-
Telefone do informante	-	-
Área total	1.060,65	Não
Bairro	1,00	Não
Acesso	1,00	Não

11.3 ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Imagem 01



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04

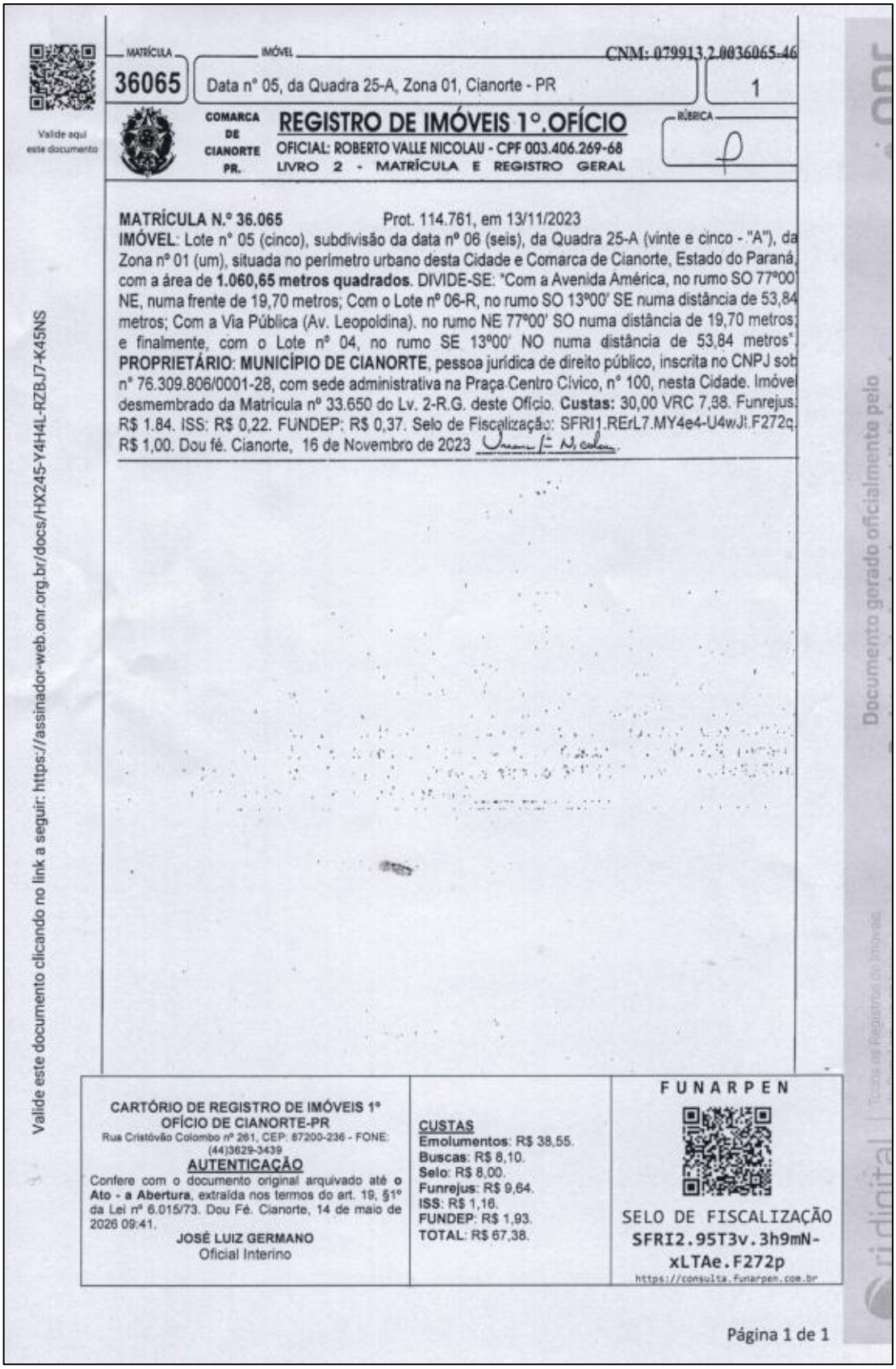


Imagem 05



Imagem 06

11.4 ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Valide aqui este documento

MATRÍCULA 36065 | IMÓVEL: Data nº 05, da Quadra 25-A, Zona 01, Cianorte - PR | CNM: 079913.2.0036065-46 | 1

COMARCA DE CIANORTE PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1°.OFÍCIO

OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 36.065 Prot. 114.761, em 13/11/2023

IMÓVEL: Lote nº 05 (cinco), subdivisão da data nº 06 (seis), da Quadra 25-A (vinte e cinco - "A"), da Zona nº 01 (um), situada no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de **1.060,65 metros quadrados**. DIVIDE-SE: "Com a Avenida América, no rumo SO 77°00' NE, numa frente de 19,70 metros; Com o Lote nº 06-R, no rumo SO 13°00' SE numa distância de 53,84 metros; Com a Via Pública (Av. Leopoldina), no rumo NE 77°00' SO numa distância de 19,70 metros; e finalmente, com o Lote nº 04, no rumo SE 13°00' NO numa distância de 53,84 metros". **PROPRIETÁRIO**: **MUNICÍPIO DE CIANORTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.309.806/0001-28, com sede administrativa na Praça Centro Cívico, nº 100, nesta Cidade. Imóvel desmembrado da Matrícula nº 33.650 do Lv. 2-R.G. deste Ofício. **Custas:** 30,00 VRC 7,38. Funrejus: R$ 1.84. ISS: R$ 0,22. FUNDEP: R$ 0,37. Selo de Fiscalização: SFRI1.RErL7.MY4e4-U4wJ!.F272q, R$ 1,00. Dou fé. Cianorte, 16 de Novembro de 2023

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1° OFÍCIO DE CIANORTE-PR
Rua Cristóvão Colombo nº 261, CEP: 87200-236 - FONE: (44)3629-3439

AUTENTICAÇÃO

Confere com o documento original arquivado até o **Ato - a Abertura**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Dou Fé. Cianorte, 14 de maio de 2026 09:41.

JOSÉ LUIZ GERMANO
Oficial Interino

CUSTAS
Emolumentos: R$ 38,55.
Buscas: R$ 8,10.
Selo: R$ 8,00.
Funrejus: R$ 9,64.
ISS: R$ 1,16.
FUNDEP: R$ 1,93.
TOTAL: R$ 67,38.

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95T3v.3h9mN-xLTAe.F272p
https://consulta.funarpen.com.br

Página 1 de 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HX245-Y4H4L-RZBJ7-K45NS

Documento gerado oficialmente pelo

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG



(Imagem do imóvel avaliado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2026

Endereço do Imóvel: Lote nº 04 da Quadra 25-A

Bairro: Zona 01

Cianorte/PR

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2026

Folha Resumo

Manhuaçu/MG, 09 de setembro de 2026

Endereço do imóvel:
Lote nº 04 da Quadra 25-A, Zona 01

Município:	**UF:**
Cianorte	PR

Objetivo da avaliação:
O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, utilizando critérios técnicos e metodologia reconhecida, conforme as normas vigentes.

Finalidade da avaliação:
A presente avaliação tem como finalidade apoiar decisões técnicas, administrativas ou patrimoniais, servindo como referência para análises internas, negociações, controles patrimoniais ou estudos de viabilidade, sem gerar, por si só, qualquer obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando especificamente determinado.



Proprietário:
Município de Cianorte

Tipo do imóvel:
Lote

Área do imóvel:
1.060,65 m²

Metodologia:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Especificação:
Grau de fundamentação II
Grau de precisão III

Pressupostos e ressalvas:
Inserido no Item 5, página 6.

Valores adotados na avaliação:
Ante o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado, com base no valor unitário de R$ 2.192,35/m² (dois mil, cento e noventa e dois reais e trinta e cinco centavos por metro quadrado) e na área total de 1.060,65 m², corresponde a **R$ 2.325.316,02 (dois milhões, trezentos e vinte e cinco mil, trezentos e dezesseis reais e dois centavos)**. Para fins de arbitramento, adota-se uma margem de variação de ±10%, em razão das características do mercado imobiliário e da precisão obtida no modelo avaliatório. Dessa forma, o valor de mercado do imóvel situa-se na faixa compreendida entre **R$ 2.092.784,41 (dois milhões, noventa e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e um centavos)** e **R$ 2.557.847,62 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos)**, na data-base da avaliação.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga - CREA/MG: 226908/D

LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE CIANORTE

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis tem por finalidade determinar o valor de mercado do lote urbano, com 1.060,65 m² de área, situado no Lote nº 04 da Quadra 25-A, Zona 01, no município de Cianorte/PR. A presente avaliação foi realizada por solicitação da Prefeitura Municipal de Cianorte no Estado do Paraná, inscrita no CNPJ nº 76.309.806/0001-28.

VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital por VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686
Dados: 2026.09.09 14:06:03 -03'00'

Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
M. Eng. em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA/MG: 226908/D
IBAPE 1074 MG

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

SUMÁRIO

1. **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE** 05
2. **IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA** 05
3. **OBJETIVO** 05
4. **FINALIDADE** 05
5. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES** 06
6. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL** 06
   - 6.1. Localização 06
   - 6.2. Caracterização da Região 07
   - 6.3. Caracterização do Imóvel 07
7. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO** 08
8. **METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO** 09
9. **METODOLOGIA DA PESQUISA** 09
   - 9.1. Lotes Urbanos 09
10. **RESULTADO DA AVALIAÇÃO** 12
11. **ANEXOS** 13

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Cianorte no Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 76.309.806/0001-28, com sede na Praça da República, 100, Zona 01, Cianorte - PR, CEP 87200-127.

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 19 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel, na data-base da avaliação, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologia reconhecida, em conformidade com as normas vigentes.

O valor apurado busca representar, de forma justa e tecnicamente fundamentada, as condições normais de mercado, considerando-se as características físicas, locacionais, legais e econômicas do bem avaliado, bem como as limitações inerentes ao procedimento avaliatório.

4. FINALIDADE

A presente avaliação tem como finalidade subsidiar tomadas de decisão de caráter técnico, administrativo ou patrimonial, servindo como referência para análises internas, negociações, controles patrimoniais, estudos de viabilidade ou outros fins compatíveis com a natureza do trabalho técnico desenvolvido, não implicando, por si só, obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando expressamente indicado.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, especialmente na Parte 1 - Procedimentos Gerais e na Parte 2 - Imóveis Urbanos. A avaliação refere-se a um lote urbano localizado no Lote nº 04 da Quadra 25-A, Zona 01, no município de Cianorte/PR, elaborada para fins de apuração do valor de mercado do imóvel na data-base da avaliação, mediante aplicação de critérios técnicos e metodologia reconhecida, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Cianorte/PR.

Não foram objeto desta avaliação aspectos jurídicos, tais como titularidade dominial, existência de ônus reais, restrições urbanísticas ou ambientais, sobreposição de divisas, ocupações irregulares ou outras questões de natureza legal, sendo tais verificações de responsabilidade dos órgãos competentes e/ou das partes interessadas.

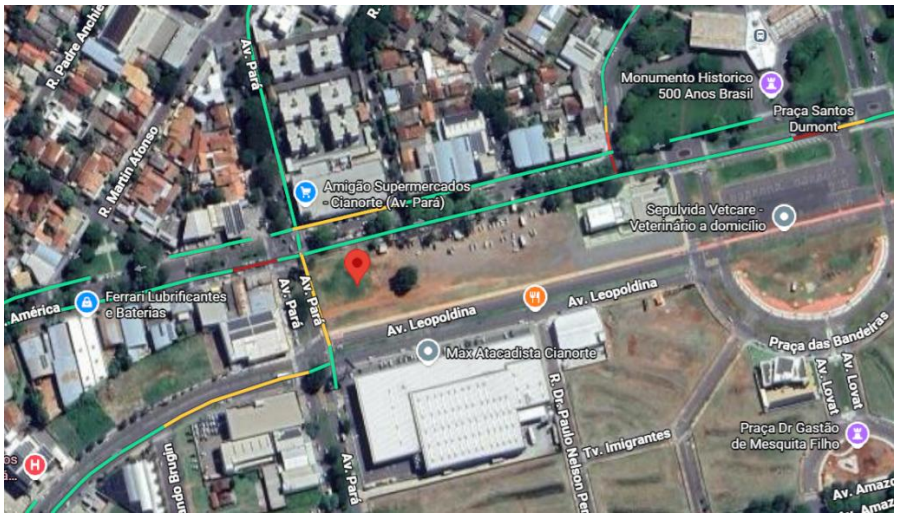
O valor apurado corresponde ao terreno urbano avaliado, considerando-o em condições cadastrais regulares, livre e desimpedido para negociação, com uso compatível com sua destinação urbana e características físicas aparentes observadas na data-base da avaliação.

A área adotada na avaliação foi definida com base na documentação do imóvel apresentada pela solicitante.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Localização

Imóvel localizado no Lote nº 04 da Quadra 25-A, Zona 01, no município de Cianorte/PR, CEP 87200-000.



Localização do imóvel avaliado
Fonte: Google Earth, 2026.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

6.2. Caracterização da Região

O município de Cianorte, localizado na região Noroeste do Estado do Paraná, apresenta infraestrutura urbana consolidada e desempenha papel de polo regional de comércio, serviços, agropecuária e indústria têxtil. A cidade é atendida por sistema viário estruturado, com acesso principal pelas rodovias PR-323, PR-082 e PR-567, que proporcionam integração com importantes centros regionais, como Maringá, Umuarama e Paranavaí.

A infraestrutura urbana é composta por rede de abastecimento de água tratada, sistema de energia elétrica, telefonia, internet, coleta de resíduos sólidos, serviços bancários e rede de drenagem pluvial. O município dispõe ainda de equipamentos públicos voltados à saúde, educação, segurança e administração pública, atendendo não apenas à população local, mas também municípios vizinhos.

No setor econômico, Cianorte destaca-se como importante centro da indústria de confecções, sendo reconhecida nacionalmente pelo setor de moda e vestuário. A atividade agropecuária regional possui forte participação na economia local, com destaque para produção de grãos, pecuária e atividades ligadas ao agronegócio.

A região conta com ampla oferta de comércio varejista e atacadista, prestadores de serviços especializados, cooperativas agropecuárias, instituições financeiras e centros de distribuição, proporcionando adequado suporte às atividades urbanas e rurais.

Quanto à infraestrutura de transportes, a malha rodoviária apresenta boas condições de circulação e permite o escoamento da produção agroindustrial regional. O município também possui terminal rodoviário e estrutura logística compatível com sua importância econômica regional.

De modo geral, a área urbana de Cianorte apresenta elevado grau de consolidação, com disponibilidade dos principais serviços públicos e infraestrutura básica, características que contribuem para a valorização imobiliária e para o desenvolvimento econômico do município e de sua região de influência.

6.3. Caracterização do Imóvel

O Lote nº 04 da Quadra 25-A, localizado na Zona 01 do Município de Cianorte/PR, corresponde a um terreno urbano não edificado, situado em região central e consolidada da cidade, com acesso pelas Avenidas Pará e Leopoldina, importantes vias de circulação urbana e comercial do município.

Conforme verificado nas imagens de vistoria, o imóvel apresenta topografia predominantemente plana, sem desníveis significativos aparentes que comprometam sua utilização

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ou potencial construtivo. O terreno encontra-se desocupado, com cobertura parcial de vegetação rasteira e áreas de solo exposto, não sendo observadas edificações, muros ou benfeitorias permanentes sobre o lote.

A área é servida por infraestrutura urbana completa, dispondo de pavimentação asfáltica, meio-fio, calçadas, rede de energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, abastecimento de água e demais serviços urbanos característicos da região central de Cianorte. Observa-se ainda a presença de sinalização viária e passeios públicos em bom estado de conservação.

O entorno imediato caracteriza-se por uso predominantemente comercial e de serviços, com estabelecimentos varejistas de médio e grande porte, edificações comerciais, estacionamentos e demais atividades compatíveis com a centralidade urbana da região. A localização proporciona elevada visibilidade, fácil acessibilidade e intensa circulação de veículos e pedestres, fatores que contribuem positivamente para a atratividade imobiliária do imóvel.

Em termos de configuração física, o lote apresenta formato regular e ampla frente para via pública, favorecendo sua ocupação e aproveitamento econômico. Não foram identificados, durante a vistoria visual, indícios de limitações físicas relevantes, restrições aparentes de acesso ou interferências que possam comprometer sua utilização para fins urbanos, observadas as disposições da legislação municipal vigente.

Diante das características observadas, o imóvel pode ser classificado como terreno urbano vago, inserido em área central consolidada, dotada de infraestrutura completa e com elevado potencial para desenvolvimento comercial, institucional ou de serviços, em função de sua localização estratégica e do padrão de ocupação predominante no entorno.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário de Cianorte/PR apresenta comportamento estável e liquidez moderada, sustentado pela relevância econômica do município como polo regional de comércio, serviços, agronegócio e indústria de confecções. A cidade exerce influência sobre diversos municípios da região Noroeste do Paraná, favorecendo a demanda por imóveis urbanos, comerciais e industriais.

O segmento residencial é caracterizado pela predominância de imóveis de padrão popular e médio padrão, com expansão gradual de loteamentos urbanos e empreendimento habitacionais. Já o mercado de terrenos urbanos mantém demanda vinculada ao crescimento da malha urbana e à instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

Os imóveis comerciais localizados em corredores de circulação, áreas centrais e vias estruturais apresentam maior atratividade mercadológica, impulsionados pela atividade econômica diversificada do município. O setor industrial também possui relevância local em função do arranjo produtivo ligado ao setor têxtil e de confecções.

De forma geral, observa-se um mercado imobiliário ativo, com oferta e demanda equilibradas, níveis de preços compatíveis com municípios de porte semelhante da região e perspectiva de valorização associada à expansão urbana, à manutenção da atividade econômica regional e aos investimentos em infraestrutura urbana e logística.

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em análise foi realizada em conformidade com os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos).

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método recomendado pelas normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, especialmente quando há disponibilidade de dados representativos de mercado.

O método consiste na coleta, seleção, análise e tratamento de dados de mercado referentes a imóveis similares ao bem avaliado, considerando-se as principais variáveis que influenciam sua formação de valor, tais como área, localização e potencial comercial.

As informações de mercado utilizadas no presente trabalho foram obtidas por meio de pesquisa direta junto ao mercado imobiliário local, sendo as amostras coletadas no período compreendido entre os dias 01/09/2026 e 02/09/2026.

Os dados levantados foram submetidos a procedimentos de análise, consistência e tratamento estatístico, visando assegurar sua representatividade e adequação às características do imóvel avaliando, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653 aplicáveis à avaliação de bens.

A metodologia adotada assegura coerência técnica, transparência e confiabilidade ao resultado obtido, atendendo aos critérios de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme previsto na ABNT NBR 14.653-2.

9. METODOLOGIA DE PESQUISA

9.1. Lotes Urbanos

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

As amostras de mercado utilizadas correspondem a lotes urbanos situados em regiões compatíveis e com características semelhantes às do imóvel avaliado. As informações coletadas foram analisadas considerando variáveis representativas da formação de valor no mercado imobiliário local, dentre as quais:

- Área do terreno;
- Localização;
- Potencial Comercial.

O valor unitário de terreno (R$/m²) foi adotado como variável dependente do modelo, representando a variável explicada pelo comportamento das características dos imóveis pesquisados.

As variáveis qualitativas localização e potencial comercial foram tratadas por meio de escalas ordinais discretas, estruturadas com base em critérios técnicos, observações de campo, características físicas dos terrenos e práticas consagradas de engenharia de avaliações, permitindo a adequada padronização e comparabilidade entre os elementos da amostra.

A variável localização foi classificada em escala ordinal crescente de 1 a 3, considerando aspectos relacionados à inserção urbana, acessibilidade, visibilidade, infraestrutura disponível, potencial comercial e integração ao fluxo urbano, representando desde localizações menos favorecidas (classe 1) até localizações de maior atratividade mercadológica (classe 3).

A variável foi classificada em escala ordinal de 1 a 3, considerando a vocação econômica da localização, a intensidade do fluxo de veículos e pedestres, a visibilidade urbana e a atratividade mercadológica do imóvel. A classe 1 corresponde a áreas predominantemente residenciais, com baixo potencial comercial; a classe 2 corresponde a regiões de uso misto, com potencial intermediário; e a classe 3 corresponde a avenidas, praças e corredores comerciais de grande circulação, com elevada visibilidade e potencial de valorização. Em razão de sua localização em área de destaque e forte atratividade mercadológica, o imóvel avaliando foi enquadrado na classe 3 (Alto Potencial Comercial).

Quando aplicável, os dados foram submetidos a tratamento estatístico por inferência, por meio do software SisDEA, possibilitando a identificação e análise de valores atípicos, a redução de discrepâncias e a obtenção de parâmetros estatísticos mais consistentes e representativos do mercado local.

Com base no tratamento das amostras, definiu-se o valor unitário de mercado mais provável (R$/m²), o qual, aplicado à área do imóvel avaliado, resultou na estimativa do valor de mercado, em conformidade com os princípios do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	**Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo**	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	**4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes**	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	**Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem**	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	**Não admitida**	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	**10%**	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	**1%**	2%	5%

Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos no Quadro 2.

Quadro 2 – Enquadramento do Grau de Fundamentação da Avaliação, conforme ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2011.

Graus	III	II	I

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

Pontos mínimos	**13**	**8**	**5**
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	**2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I**	Todos, no mínimo no grau I

Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653-2:2011).

Descrição	**Grau**		
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: ABNT NBR 14.653-2:2011.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando o valor unitário apurado para o imóvel avaliado, correspondente a R$ 2.192,35/m²(médio), e a área total de 1.060,65 m² do lote avaliado, obtém-se o valor de mercado conforme o cálculo a seguir:

Valor da Avaliação = Área do lote × Valor unitário (R$/m²)

Valor da Avaliação = 1.060,65 m² × R$ 2.192,35/m²

Valor da Avaliação = R$ 2.325.316,02

Para fins de arbitramento, adota-se uma margem de variação de ±10%, resultando nos seguintes valores de referência:

Valor com acréscimo de 10%: R$ 2.557.847,62

Valor com decréscimo de 10%: R$ 2.092.784,41

Dessa forma, o valor de mercado do imóvel avaliado situa-se no intervalo compreendido entre R$ 2.092.784,41 e R$ 2.557.847,62, tendo como valor base de referência R$ 2.325.316,02, na data-base da avaliação, considerando condições normais de mercado.

Manhuaçu/MG, 09 de setembro de 2026

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital por VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686
Dados: 2026.09.09 14:06:15 -03'00'

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng. em Avaliações e Perícias

De Engenharia

CREA/MG: 226908/D

IBAPE 1074 MG

11. ANEXOS

Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO
Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
Anexo IV – ART

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG



Figura 1 - Vista do imóvel avaliado



Figura 2 - Vista do imóvel avaliado

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG



Figura 3 - Vista do Imóvel Avaliado



Figura 4 - Vista do acesso lateral do Imóvel

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG



Figura 5 - Vista do Imóvel Avaliado



Figura 6 - Vista do Imóvel avaliado

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Vanessa Martins Fraga
Modelo:	Cianorte
Data do modelo:	quarta-feira, 9 de setembro de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto			Sim
Bairro	Texto			Sim
Município/Distrito	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Area do imovel medida em Metros	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Localização dos terrrenos com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 – Inferior, 2 – Intermediária, 3 – Alta	Sim
Potencial Comercial	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Potencial Comercial / Visibilidade: Classificação estabelecida com base na vocação econômica da localização, intensidade do fluxo de veículos e pedestres, visibilidade urbana e atratividade mercadológica do imóvel. Adotou-se a seguinte escala: 1 (Baixo Potencial Comercial) para áreas predominantemente residenciais; 2 (Potencial Comercial Intermediário) para regiões de uso misto e vias coletoras; e 3 (Alto Potencial Comercial) para avenidas, praças e corredores comerciais de grande circulação, com elevada visibilidade e potencial de valorização. Considerando as características do imóvel avaliando, atribui-se o enquadramento 3 (Alto Potencial Comercial).	Sim

Link	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	490,00	1.016,00	526,00	654,28
Localização	1,00	3,00	2,00	2,44
Potencial Comercial	1,00	3,00	2,00	2,25
Valor unitário	982,14	2.200,35	1.218,21	1.502,61

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9769935 / 0,9797513
Coeficiente de determinação:	0,9545162
Fisher - Snedecor:	83,94
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	83,943
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,001409222402 -2,987372348E-07 * Área -8,063322641E-05 * Localização -0,0001314453236 * Potencial Comercial

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-4,31	0,10
Localização	x	-3,15	0,83
Potencial Comercial	x	-5,13	0,02
Valor unitário	1/y	28,03	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	0,32	0,44	-0,64
Localização	x2	0,32	0,00	0,79	-0,84
Potencial Comercial	x3	0,44	0,79	0,00	-0,92
Valor unitário	y	-0,64	-0,84	-0,92	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	0,54	0,53	0,78
Localização	x2	0,54	0,00	0,24	0,67
Potencial Comercial	x3	0,53	0,24	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,78	0,67	0,83	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00070000	0,00070700	-0,00000700	-0,9937%	-0,140649	0,01062100
2	0,00045500	0,00047400	-0,00002000	-4,3349%	-0,398263	0,01799300
3	0,00045500	0,00047400	-0,00002000	-4,3349%	-0,398263	0,01799300
4	0,00061300	0,00062700	-0,00001400	-2,3027%	-0,285080	0,00788300
5	0,00099600	0,00104800	-0,00005200	-5,2587%	-1,058648	0,14492600
6	0,00072700	0,00074200	-0,00001500	-2,0581%	-0,302280	0,00875000

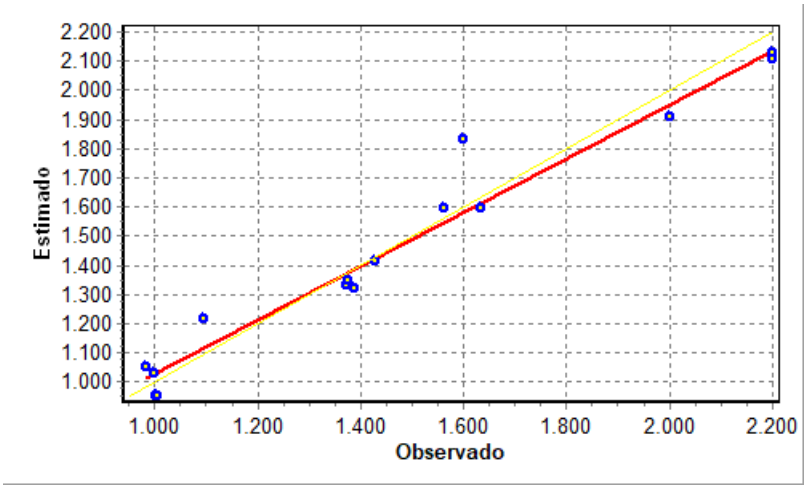
7	0,00100100	0,00097400	0,00002700	2,6964%	0,545367	0,06712800
8	0,00072100	0,00075800	-0,00003700	-5,1993%	-0,757254	0,06352200
9	0,00064100	0,00062700	0,00001400	2,1869%	0,283163	0,00777700
10	0,00091200	0,00082200	0,00009000	9,8734%	1,819351	0,10084300
11	0,00050000	0,00052500	-0,00002500	-4,9283%	-0,498004	0,01091800
12	0,00101800	0,00094900	0,00006900	6,7735%	1,393976	0,25457000
13	0,00072900	0,00075200	-0,00002400	-3,2262%	-0,475092	0,02351100
14	0,00045400	0,00046900	-0,00001500	-3,2998%	-0,303114	0,01166600
15	0,00062500	0,00054600	0,00007900	12,6486%	1,597848	0,09373700
16	0,00099900	0,00105000	-0,00005100	-5,0654%	-1,023058	0,13593400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

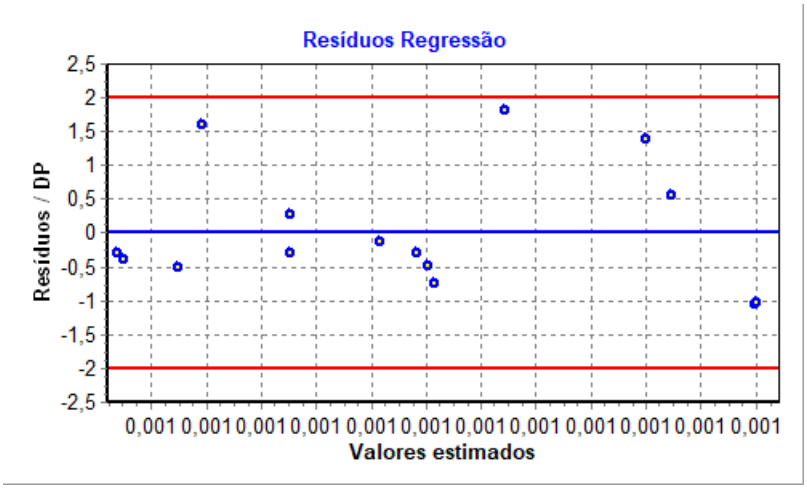
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

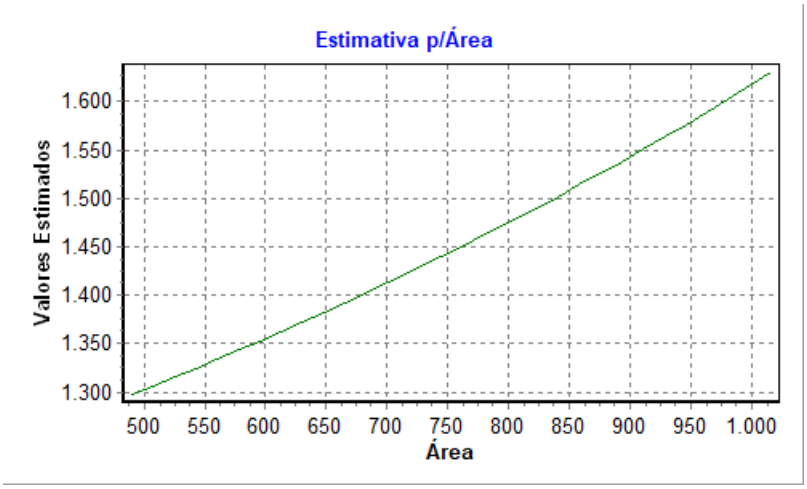
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

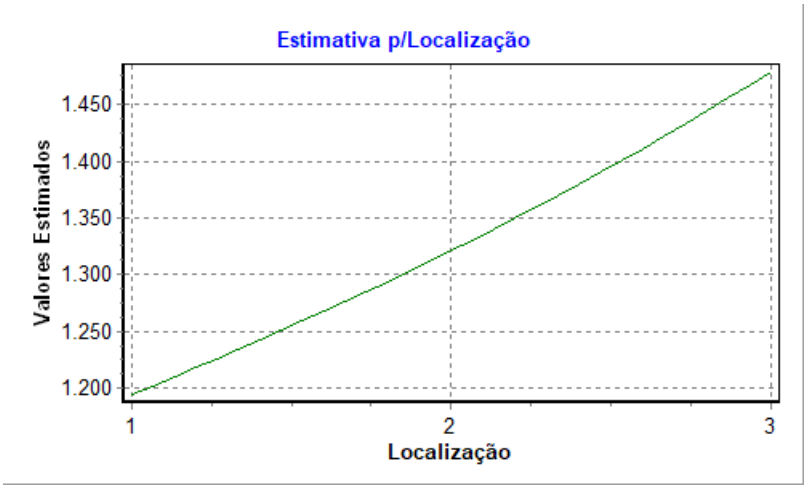


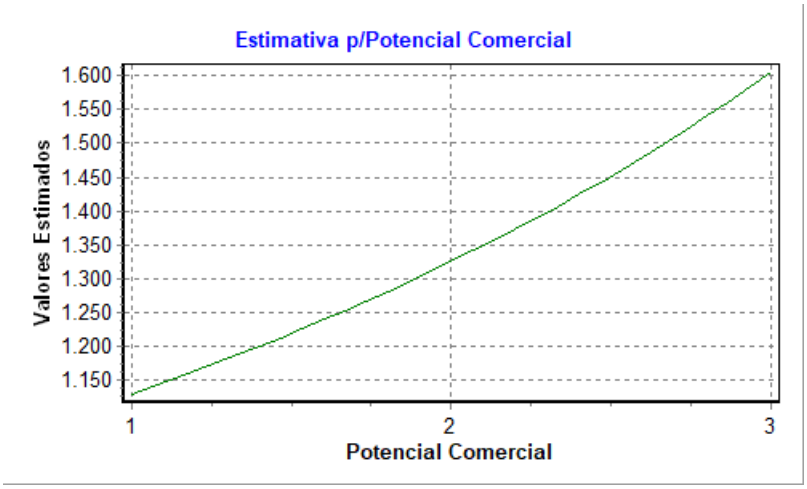
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:






Estimativa p/Potencial Comercial
Valores Estimados
1.600
1.550
1.500
1.450
1.400
1.350
1.300
1.250
1.200
1.150
1
2
3
Potencial Comercial

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Endereço	Bairro	Município/Distrito	Informante
1	Rua Abolição	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
2	Lote 12, Novo Centro	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
3	Lote 13, Novo Centro	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
4	Rua XV de Novembro	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
5	Av. Allan Kardec, 1036	Zona 07	Cianorte	Casado Imóveis
6	Avenida Doutor José Roberto Furquim de Castro, 14185	Zona 01	Cianorte	Casado Imóveis
7	Avenida Ilha Do Mel, 4587	Atlantico 1	Cianorte	Casado Imóveis
8	Rua Guararapes, 1472	Zona 01	Cianorte	Casado Imóveis
9	Rua Porto Seguro	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
10	Avenida das Fábricas, proximo ao numero 1638B	Zona de Armazem	Cianorte	Casado Imóveis
11	Pça das Bandeiras/ R. Geraldo Bernadino	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
12	Rua Alvares Cabral, 11156	Zona 01	Cianorte	Casado Imóveis
13	Avenida Doutor José Roberto Furquim de Castro, 15854	Zona 01	Cianorte	Casado Imóveis
14	Pça. das Bandeiras	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
15	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	Zona 01	Cianorte	Cia Melhoramentos Norte Parana
16	Rua Caiobá, 44469	Residencial Espanha	Cianorte	Casado Imóveis

ID	Telefone do informante	Link
1	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
2	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
3	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
4	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
5	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-498-m/TE0425-CBA2?from=sale

6	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-545-m/TE0400-CBA2?from=sale
7	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-748-m/TE0346-CBA2?from=sale
8	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-434-m/TE0409-CBA2?from=sale
9	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
10	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-547-m/TE0448-CBA2?from=sale
11	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
12	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-560-m/TE0246-CBA2?from=sale
13	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-510-m/TE0396-CBA2?from=sale
14	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
15	(44) 3628-8150	Dados da amostra consta em anexo no laudo
16	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-493-m/TE0319-CBA2?from=sale

Variáveis Numéricas:

ID	Área	Localização	Potencial Comercial	Valor unitário
1	490	2	3	1.428,00
2	1.000	3	3	2.200,00
3	1.000	3	3	2.200,00
4	490	3	3	1.632,65
5	498	1	1	1.004,02
6	545	3	2	1.376,15
7	748	1	1	999,33
8	490	3	2	1.387,76
9	490	3	3	1.561,00
10	547	2	2	1.096,89
11	832	3	3	2.000,22
12	560	2	1	982,14
13	510	3	2	1.372,55
14	1.016	3	3	2.200,35
15	760	3	3	1.600,00
16	493	1	1	1.000,75

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.023,01	7,72%	
Valor Médio	2.192,35	-	III
Valor Máximo	2.392,64	9,14%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Lote nº 04 da Quadra 25-A	-
Bairro	Zona 01	-
Município/Distrito	Cianorte	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área	1.060,65	Sim
Localização	3,00	Não
Potencial Comercial	3,00	Não
Link		-

MELHORAMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Zona Um de Cianorte - Comercial

Cidade	Bairro	Quadra	Imóvel	Área	Frente(M2)	Localização	Preço de Venda	ENTRADA 20%	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS
								ENTRADA	12	24	36	48	60	72	120	144	180
Cianorte	1	5-A	4	490,00	14,00	Rua Abolição	R$ 700.000,00	R$ 140.000,00	R$ 46.666,67	R$ 26.361,14	R$ 18.600,01	R$ 14.746,95	R$ 12.456,89	R$ 10.948,11	R$ 8.034,37	R$ 7.355,15	R$ 6.720,94
Cianorte	1	7	10	490,00	17,50	Rua Porto Seguro	R$ 765.000,00	R$ 153.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03
Cianorte	1	8	12	490,00	14,00	Rua Abolição	R$ 700.000,00	R$ 140.000,00	R$ 46.666,67	R$ 26.361,14	R$ 18.600,01	R$ 14.746,95	R$ 12.456,89	R$ 10.948,11	R$ 8.034,37	R$ 7.355,15	R$ 6.720,94
Cianorte	1	20	11	490,00	14,00	Rua XV de Novembro	R$ 800.000,00	R$ 160.000,00	R$ 53.333,33	R$ 30.127,02	R$ 21.257,16	R$ 16.853,65	R$ 14.236,45	R$ 12.512,12	R$ 9.182,14	R$ 8.405,88	R$ 7.681,08
Cianorte	1	22	11	560,00	16,00	Rua Alvares Cabral	R$ 500.000,00	R$ 100.000,00	R$ 33.333,33	R$ 18.829,39	R$ 13.285,72	R$ 10.533,53	R$ 8.897,78	R$ 7.820,08	R$ 5.738,84	R$ 5.253,68	R$ 4.800,67
Cianorte	1	62	3	509,95	15,50	Dr. José Roberto F. de Castro	R$ 561.000,00	R$ 112.200,00	R$ 37.400,00	R$ 21.126,57	R$ 14.906,58	R$ 11.818,63	R$ 9.983,31	R$ 8.774,13	R$ 6.438,98	R$ 5.894,63	R$ 5.386,35
Cianorte	1	62	4	509,95	15,50	Dr. José Roberto F. de Castro	R$ 561.000,00	R$ 112.200,00	R$ 37.400,00	R$ 21.126,57	R$ 14.906,58	R$ 11.818,63	R$ 9.983,31	R$ 8.774,13	R$ 6.438,98	R$ 5.894,63	R$ 5.386,35
Cianorte	1	102	3	490,00	14,00	Avenida Bahia	R$ 408.000,00	R$ 81.600,00	R$ 27.200,00	R$ 15.364,78	R$ 10.841,15	R$ 8.595,36	R$ 7.260,59	R$ 6.381,18	R$ 4.682,89	R$ 4.287,00	R$ 3.917,35
Cianorte	1	103	4	457,10	16,00	Avenida Espirito Santo	R$ 480.000,00	R$ 96.000,00	R$ 32.000,00	R$ 18.076,21	R$ 12.754,29	R$ 10.112,19	R$ 8.541,87	R$ 7.507,27	R$ 5.509,28	R$ 5.043,53	R$ 4.608,65
Cianorte	1	103	5	424,70	12,70	Avenida Espirito Santo	R$ 440.000,00	R$ 88.000,00	R$ 29.333,33	R$ 16.569,86	R$ 11.691,44	R$ 9.269,51	R$ 7.830,05	R$ 6.881,67	R$ 5.050,18	R$ 4.623,24	R$ 4.224,59
Cianorte	1	103	6	490,00	14,00	Avenida Espirito Santo	R$ 510.000,00	R$ 102.000,00	R$ 34.000,00	R$ 19.205,98	R$ 13.551,44	R$ 10.744,20	R$ 9.075,73	R$ 7.976,48	R$ 5.853,61	R$ 5.358,75	R$ 4.896,69
Cianorte	1	103	8	490,00	14,00	Avenida Bahia	R$ 450.000,00	R$ 90.000,00	R$ 30.000,00	R$ 16.946,45	R$ 11.957,15	R$ 9.480,18	R$ 8.008,00	R$ 7.038,07	R$ 5.164,95	R$ 4.728,31	R$ 4.320,61
Cianorte	1	103	9	490,00	14,00	Avenida Bahia	R$ 450.000,00	R$ 90.000,00	R$ 30.000,00	R$ 16.946,45	R$ 11.957,15	R$ 9.480,18	R$ 8.008,00	R$ 7.038,07	R$ 5.164,95	R$ 4.728,31	R$ 4.320,61
Cianorte	1	104	10	542,50	15,50	Avenida Espirito Santo	R$ 510.000,00	R$ 102.000,00	R$ 34.000,00	R$ 19.205,98	R$ 13.551,44	R$ 10.744,20	R$ 9.075,73	R$ 7.976,48	R$ 5.853,61	R$ 5.358,75	R$ 4.896,69
Cianorte	1	110	13	525,00	15,00	Avenida Espirito Santo	R$ 510.000,00	R$ 102.000,00	R$ 34.000,00	R$ 19.205,98	R$ 13.551,44	R$ 10.744,20	R$ 9.075,73	R$ 7.976,48	R$ 5.853,61	R$ 5.358,75	R$ 4.896,69
Cianorte	1	110	16	490,00	14,00	Avenida Espirito Santo	R$ 510.000,00	R$ 102.000,00	R$ 34.000,00	R$ 19.205,98	R$ 13.551,44	R$ 10.744,20	R$ 9.075,73	R$ 7.976,48	R$ 5.853,61	R$ 5.358,75	R$ 4.896,69
Cianorte	1	114	4	462,83	15,00	Avenida Rio Grande do Sul	R$ 561.000,00	R$ 112.200,00	R$ 37.400,00	R$ 21.126,57	R$ 14.906,58	R$ 11.818,63	R$ 9.983,31	R$ 8.774,13	R$ 6.438,98	R$ 5.894,63	R$ 5.386,35
Cianorte	1	137	3	556,90	14,70	Avenida Espirito Santo	R$ 460.000,00	R$ 92.000,00	R$ 30.666,67	R$ 17.323,04	R$ 12.222,87	R$ 9.690,85	R$ 8.185,96	R$ 7.194,47	R$ 5.279,73	R$ 4.833,38	R$ 4.416,62
Cianorte	1	140	14	525,00	15,00	Praca Osvaldo Cruz	R$ 398.000,00	R$ 79.600,00	R$ 26.533,33	R$ 14.988,19	R$ 10.575,44	R$ 8.384,69	R$ 7.082,63	R$ 6.224,78	R$ 4.568,11	R$ 4.181,93	R$ 3.821,34
Cianorte	1	140	15	525,00	15,00	Praca Osvaldo Cruz	R$ 398.000,00	R$ 79.600,00	R$ 26.533,33	R$ 14.988,19	R$ 10.575,44	R$ 8.384,69	R$ 7.082,63	R$ 6.224,78	R$ 4.568,11	R$ 4.181,93	R$ 3.821,34
Cianorte	1	148	3	525,00	15,00	Avenida Arthur Tomas	R$ 388.000,00	R$ 77.600,00	R$ 25.866,67	R$ 14.611,61	R$ 10.309,72	R$ 8.174,02	R$ 6.904,68	R$ 6.068,38	R$ 4.453,34	R$ 4.076,85	R$ 3.725,32

Notas:

A) Todos os valores desta tabela de preços estão expressos em REAIS (R$);

B) Para pagamento em ATO + 12 (doze) meses, as parcelas serão fixas e irreajustáveis, sem juros e sem correção;

C) Para pagamento acima de 24(vinte e quatro) meses, o valor da parcela sofrerá correção monetária pela variação do IGP-M, e será atualizada ANUALMENTE;

D) Para pagamento a partir de 13(treze) meses, ou mais, as parcelas contemplam juros de 1% a.m. (PRICE);

E) Entrada dos planos SEM JUROS deverá ser paga em uma única vez , no ATO;

F) Esta tabela poderá ser alterada sem prévio aviso.

G) Data da tabela 15/04/2024

MELHORAMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

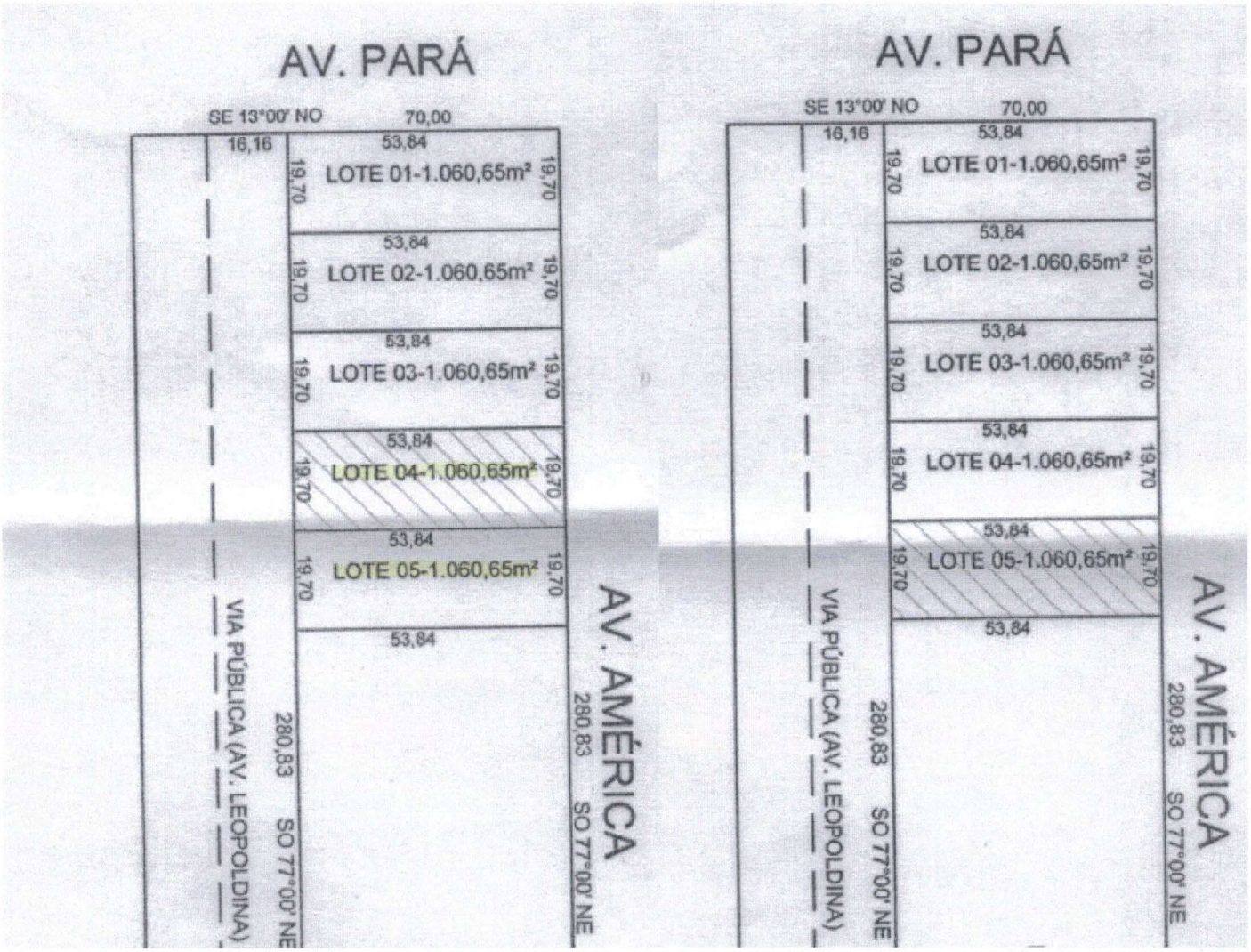
Centro Novo - CIANORTE

Preço m²	Quadra	Imovel	Area	Frente(M2)	Localização	Preço de VENDA	ENTRADA	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS	PARCELAS
							15%	6	12	24	36	48	60	72	120	144	180	204
2.200	25-D	2	1016,16	26,25	Pça das Bandeiras	R$ 2.235.552,00	R$ 335.332,80	R$ 372.592,00	R$ 158.351,60	R$ 89.449,92	R$ 63.114,47	R$ 50.040,06	R$ 42.269,33	R$ 37.149,65	R$ 27.262,63	R$ 24.957,84	R$ 22.805,82	R$ 21.875,62
2.000	25-D	3	831,51	25,36	Pça das Bandeiras/ R. Geraldo Bernadino	R$ 1.663.020,00	R$ 249.453,00	R$ 277.170,00	R$ 117.797,25	R$ 66.541,51	R$ 46.950,65	R$ 37.224,64	R$ 31.444,02	R$ 27.635,51	R$ 20.280,58	R$ 18.566,06	R$ 16.965,18	R$ 16.273,20
1.700	25-D	4	702,10	53,07	R. Geraldo Bernadino de Souza	R$ 1.193.570,00	R$ 179.035,50	R$ 198.928,33	R$ 84.544,54	R$ 47.757,66	R$ 33.697,06	R$ 26.716,58	R$ 22.567,76	R$ 19.834,34	R$ 14.555,62	R$ 13.325,09	R$ 12.176,12	R$ 11.679,48
1.800	25-D	5	990,31	15,44	Travessa Imigrantes	R$ 1.782.558,00	R$ 267.383,70	R$ 297.093,00	R$ 126.264,53	R$ 71.324,52	R$ 50.325,47	R$ 39.900,35	R$ 33.704,22	R$ 29.621,95	R$ 21.738,35	R$ 19.900,59	R$ 18.184,64	R$ 17.442,92
1.800	25-D	6	1000,00	20,00	Travessa Imigrantes	R$ 1.800.000,00	R$ 270.000,00	R$ 300.000,00	R$ 127.500,00	R$ 72.022,41	R$ 50.817,89	R$ 40.290,77	R$ 34.034,00	R$ 29.911,79	R$ 21.951,06	R$ 20.095,31	R$ 18.362,57	R$ 17.613,60
1.800	25-D	7	700,00	20,00	Trv Imigrantes/R Dr Paulo Nelson Pereira	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.800	25-D	8	700,00	20,00	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.800	25-D	9	700,00	20,00	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
2.200	25-D	12	1000,00	20,00	Av. Leopoldina	R$ 2.200.000,00	R$ 330.000,00	R$ 366.666,67	R$ 155.833,33	R$ 88.027,39	R$ 62.110,76	R$ 49.244,27	R$ 41.597,12	R$ 36.558,86	R$ 26.829,07	R$ 24.560,94	R$ 22.443,14	R$ 21.527,73
2.200	25-D	13	1000,00	20,00	Av. Leopoldina	R$ 2.200.000,00	R$ 330.000,00	R$ 366.666,67	R$ 155.833,33	R$ 88.027,39	R$ 62.110,76	R$ 49.244,27	R$ 41.597,12	R$ 36.558,86	R$ 26.829,07	R$ 24.560,94	R$ 22.443,14	R$ 21.527,73
1.600	25-B/25-C	3	760,00	19,00	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.216.000,00	R$ 182.400,00	R$ 202.666,67	R$ 86.133,33	R$ 48.655,14	R$ 34.330,31	R$ 27.218,65	R$ 22.991,86	R$ 20.207,08	R$ 14.829,16	R$ 13.575,50	R$ 12.404,94	R$ 11.898,96
1.600	25-B/25-C	4	640,00	16,00	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.024.000,00	R$ 153.600,00	R$ 170.666,67	R$ 72.533,33	R$ 40.972,75	R$ 28.909,74	R$ 22.920,97	R$ 19.361,57	R$ 17.016,49	R$ 12.487,71	R$ 11.432,00	R$ 10.446,26	R$ 10.020,18
1.600	25-B/25-C	5	500,00	20,00	Av. Amazonas	R$ 800.000,00	R$ 120.000,00	R$ 133.333,33	R$ 56.666,67	R$ 32.009,96	R$ 22.585,73	R$ 17.907,01	R$ 15.126,22	R$ 13.294,13	R$ 9.756,02	R$ 8.931,25	R$ 8.161,14	R$ 7.828,27
1.600	25-B/25-C	6	500,00	20,00	Av. Amazonas	R$ 800.000,00	R$ 120.000,00	R$ 133.333,33	R$ 56.666,67	R$ 32.009,96	R$ 22.585,73	R$ 17.907,01	R$ 15.126,22	R$ 13.294,13	R$ 9.756,02	R$ 8.931,25	R$ 8.161,14	R$ 7.828,27
1.600	25-B/25-C	7	450,00	15,00	Av. Amazonas	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	8	450,00	15,00	Av. Amazonas	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	9	450,00	15,00	Av. Amazonas	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	10	450,00	15,00	Av. Amazonas	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	11	450,00	15,00	Av. Amazonas	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	16	450,00	15,00	Travessa Imigrantes	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	17	450,00	15,00	Travessa Imigrantes	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	18	450,00	15,00	Travessa Imigrantes	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	19	450,00	15,00	Travessa Imigrantes	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.600	25-B/25-C	20	450,00	15,00	Travessa Imigrantes	R$ 720.000,00	R$ 108.000,00	R$ 120.000,00	R$ 51.000,00	R$ 28.808,97	R$ 20.327,16	R$ 16.116,31	R$ 13.613,60	R$ 11.964,72	R$ 8.780,42	R$ 8.038,13	R$ 7.345,03	R$ 7.045,44
1.800	25-E	1	700,00	20,00	Trv Imigrantes/R Geraldo Bernadino de So	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.800	25-E	2	700,00	20,00	R. Geraldo Bernadino de Souza	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.800	25-E	3	700,00	20,00	R Geraldo Bernadino de Souza/Av Amazonas	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.800	25-E	4	700,00	20,00	Av. Amazonas/R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.260.000,00	R$ 189.000,00	R$ 210.000,00	R$ 89.250,00	R$ 50.415,69	R$ 35.572,53	R$ 28.203,54	R$ 23.823,80	R$ 20.938,26	R$ 15.365,74	R$ 14.066,72	R$ 12.853,80	R$ 12.329,52
1.700	25-E	5	700,00	20,00	R. Dr. Paulo Nelson Pereira	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
1.700	25-E	6	700,00	20,00	R Dr Paulo Nelson Pereira/Trv Imigrantes	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
1.800	25-F	2	1280,60	20,00	Av. Lovat	R$ 2.305.080,00	R$ 345.762,00	R$ 384.180,00	R$ 163.276,50	R$ 92.231,90	R$ 65.077,40	R$ 51.596,36	R$ 43.583,95	R$ 38.305,04	R$ 28.110,52	R$ 25.734,06	R$ 23.515,11	R$ 22.555,97
1.800	25-F	3	903,92	31,23	Pça. Dr. Gastão de Mesquita Filho	R$ 1.627.056,00	R$ 244.058,40	R$ 271.176,00	R$ 115.249,80	R$ 65.102,50	R$ 45.935,31	R$ 36.419,63	R$ 30.764,02	R$ 27.037,87	R$ 19.842,00	R$ 18.164,56	R$ 16.598,30	R$ 15.921,28
1.800	25-F	4	704,02	21,47	Pç Dr Gastão de Mesquita Filho/Av Amazon	R$ 1.267.236,00	R$ 190.085,40	R$ 211.206,00	R$ 89.762,55	R$ 50.705,22	R$ 35.776,81	R$ 28.365,51	R$ 23.960,62	R$ 21.058,50	R$ 15.453,98	R$ 14.147,50	R$ 12.927,62	R$ 12.400,32
1.600	25-F	5	700,19	24,27	Av. Amazonas	R$ 1.120.304,00	R$ 168.045,60	R$ 186.717,33	R$ 79.354,87	R$ 44.826,11	R$ 31.628,61	R$ 25.076,62	R$ 21.182,46	R$ 18.616,84	R$ 13.662,14	R$ 12.507,14	R$ 11.428,70	R$ 10.962,55
1.600	25-F	6	700,19	24,27	Av Amazonas/R Geraldo Bernardino de Souz	R$ 1.120.304,00	R$ 168.045,60	R$ 186.717,33	R$ 79.354,87	R$ 44.826,11	R$ 31.628,61	R$ 25.076,62	R$ 21.182,46	R$ 18.616,84	R$ 13.662,14	R$ 12.507,14	R$ 11.428,70	R$ 10.962,55
1.600	25-F	7	794,40	20,00	R. Geraldo Bernardino de Souza	R$ 1.271.040,00	R$ 190.656,00	R$ 211.840,00	R$ 90.032,00	R$ 50.857,43	R$ 35.884,21	R$ 28.450,65	R$ 24.032,55	R$ 21.121,72	R$ 15.500,37	R$ 14.189,97	R$ 12.966,42	R$ 12.437,55
1.600	25-F	8	794,06	19,21	R. Geraldo Bernardino de Souza	R$ 1.270.496,00	R$ 190.574,40	R$ 211.749,33	R$ 89.993,47	R$ 50.835,66	R$ 35.868,85	R$ 28.438,48	R$ 24.022,26	R$ 21.112,68	R$ 15.493,74	R$ 14.183,90	R$ 12.960,87	R$ 12.432,23
1.600	25-F	9	703,33	53,11	R. Geraldo Bernardino de Souza	R$ 1.125.328,00	R$ 168.799,20	R$ 187.554,67	R$ 79.710,73	R$ 45.027,13	R$ 31.770,44	R$ 25.189,07	R$ 21.277,45	R$ 18.700,32	R$ 13.723,41	R$ 12.563,23	R$ 11.479,95	R$ 11.011,71
2.000	25-F	10	824,83	24,46	R. Geraldo Bernardino de Souza	R$ 1.649.660,00	R$ 247.449,00	R$ 274.943,33	R$ 116.850,92	R$ 66.006,94	R$ 46.573,47	R$ 36.925,59	R$ 31.191,41	R$ 27.413,49	R$ 20.117,65	R$ 18.416,91	R$ 16.828,89	R$ 16.142,47
2.200	25-J	1	927,10	20,51	Pça. das Bandeiras/ Av. Lovat	R$ 2.039.620,00	R$ 305.943,00	R$ 339.936,67	R$ 144.473,08	R$ 81.610,20	R$ 57.582,88	R$ 45.654,36	R$ 38.564,69	R$ 33.893,72	R$ 24.873,23	R$ 22.770,45	R$ 20.807,04	R$ 19.958,36
2.200	25-J	2	1016,16	26,25	Pça. das Bandeiras	R$ 2.235.552,00	R$ 335.332,80	R$ 372.592,00	R$ 158.351,60	R$ 89.449,92	R$ 63.114,47	R$ 50.040,06	R$ 42.269,33	R$ 37.149,65	R$ 27.262,63	R$ 24.957,84	R$ 22.805,82	R$ 21.875,62
1.800	25-J	3	831,51	25,36	R. Dr. Jorge de Macedo Vieira	R$ 1.496.718,00	R$ 224.507,70	R$ 249.453,00	R$ 106.017,53	R$ 59.887,36	R$ 42.255,59	R$ 33.502,18	R$ 28.299,62	R$ 24.871,96	R$ 18.252,52	R$ 16.709,45	R$ 15.268,66	R$ 14.645,88
1.600	25-J	4	702,10	53,07	R. Dr. Jorge de Macedo Vieira	R$ 1.123.360,00	R$ 168.504,00	R$ 187.226,67	R$ 79.571,33	R$ 44.948,39	R$ 31.714,88	R$ 25.145,02	R$ 21.240,24	R$ 18.667,62	R$ 13.699,41	R$ 12.541,26	R$ 11.459,88	R$ 10.992,45
1.800	25-J	5	990,31	15,44	R Dr Jorge de Macedo Vieira/Trv Pioneiro	R$ 1.782.558,00	R$ 267.383,70	R$ 297.093,00	R$ 126.264,53	R$ 71.324,52	R$ 50.325,47	R$ 39.900,35	R$ 33.704,22	R$ 29.621,95	R$ 21.738,35	R$ 19.900,59	R$ 18.184,64	R$ 17.442,92
1.800	25-J	6	1000,00	20,00	Trv. Pioneiros	R$ 1.800.000,00	R$ 270.000,00	R$ 300.000,00	R$ 127.500,00	R$ 72.022,41	R$ 50.817,89	R$ 40.290,77	R$ 34.034,00	R$ 29.911,79	R$ 21.951,06	R$ 20.095,31	R$ 18.362,57	R$ 17.613,60
1.700	25-J	7	700,00	20,00	Trv. Pioneiros/ R Dr Alfredo W. Nyffeler	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
1.700	25-J	8	700,00	20,00	R. Dr. Alfredo W. Nyffeler	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
1.700	25-J	9	700,00	20,00	R. Dr. Alfredo W. Nyffeler	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
1.700	25-J	10	700,00	20,00	R. Dr. Alfredo W. Nyffeler	R$ 1.190.000,00	R$ 178.500,00	R$ 198.333,33	R$ 84.291,67	R$ 47.614,82	R$ 33.596,27	R$ 26.636,67	R$ 22.500,26	R$ 19.775,02	R$ 14.512,09	R$ 13.285,23	R$ 12.139,70	R$ 11.644,55
2.200	25-J	11	700,00	20,00	R. Dr. Alfredo W. Nyffeler/Av Leopoldina	R$ 1.540.000,00	R$ 231.000,00	R$ 256.666,67	R$ 109.083,33	R$ 61.619,18	R$ 43.477,53	R$ 34.470,99	R$ 29.117,98	R$ 25.591,20	R$ 18.780,35	R$ 17.192,66	R$ 15.710,20	R$ 15.069,41
2.200	25-J	12	1000,00	20,00	Av. Leopoldina	R$ 2.200.000,00	R$ 330.000,00	R$ 366.666,67	R$ 155.833,33	R$ 88.027,39	R$ 62.110,76	R$ 49.244,27	R$ 41.597,12	R$ 36.558,86	R$ 26.829,07	R$ 24.560,94	R$ 22.443,14	R$ 21.527,73
2.200	25-J	13	1000,00	20,00	Av. Leopoldina	R$ 2.200.000,00	R$ 330.000,00	R$ 366.666,67	R$ 155.833,33	R$ 88.027,39	R$ 62.110,76	R$ 49.244,27	R$ 41.597,12	R$ 36.558,86	R$ 26.829,07	R$ 24.560,94	R$ 22.443,14	R$ 21.527,73

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL


AV. PARÁ
SE 13°00' NO
70,00
16,16
53,84
19,70
LOTE 01-1.060,65m²
19,70
53,84
LOTE 02-1.060,65m²
53,84
LOTE 03-1.060,65m²
53,84
LOTE 04-1.060,65m²
53,84
LOTE 05-1.060,65m²
53,84
VIA PÚBLICA (AV. LEOPOLDINA)
280,83
SO 77°00' NE
AV. AMÉRICA
280,83
SO 77°00' NE
AV. PARÁ
SE 13°00' NO
70,00
16,16
LOTE 01-1.060,65m²
LOTE 02-1.060,65m²
LOTE 03-1.060,65m²
LOTE 04-1.060,65m²
LOTE 05-1.060,65m²
VIA PÚBLICA (AV. LEOPOLDINA)
280,83
SO 77°00' NE
AV. AMÉRICA
280,83
SO 77°00' NE

Valide aqui este documento

MATRÍCULA	IMÓVEL	CNM: 079913.2.0036064-49
36064	Data nº 04, da Quadra 25-A, Zona 01, Cianorte - PR	1

COMARCA DE CIANORTE PR.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1º.OFÍCIO

OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RÚBRICA

MATRÍCULA N.º 36.064 Prot. 114.761. em 13/11/2023

IMÓVEL: Lote nº 04 (quatro), subdivisão da data nº 06 (seis), da Quadra 25-A (vinte e cinco - "A"), da Zona nº 01 (um), situada no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de **1.060,65 metros quadrados**. DIVIDE-SE: "Com a Avenida América, no rumo SO 77°00' NE, numa frente de 19,70 metros; Com o Lote nº 05, no rumo SO 13°00' SE numa distância de 53,84 metros; Com a Via Pública (Av. Leopoldina), no rumo NE 77°00' SO numa distância de 19,70 metros; e finalmente, com o Lote nº 03, no rumo SE 13°00' NO numa distância de 53,84 metros". **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CIANORTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.309.806/0001-28, com sede administrativa na Praça Centro Cívico, nº 100, nesta Cidade. Imóvel desmembrado da Matrícula nº 33.650 do Lv. 2-R.G. deste Ofício. **Custas:** 30,00 VRC 7,38. Funrejus: R$ 1,84. ISS: R$ 0,22. FUNDEP: R$ 0,37. Selo de Fiscalização: SFRI1.REUL7.MY4e4-s4QJI.F272q. R$ 1,00. Dou fé. Cianorte, 16 de Novembro de 2023 Roberto V. Nicolau

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE CIANORTE-PR
Rua Cristóvão Colombo nº 261, CEP: 87200-236 - FONE: (44)3629-3439

AUTENTICAÇÃO

Confere com o documento original arquivado até o Ato - a Abertura, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Dou Fé. Cianorte, 14 de maio de 2026 09:39.

JOSÉ LUIZ GERMANO
Oficial Interino

CUSTAS
Emolumentos: R$ 38,55.
Buscas: R$ 8,10.
Selo: R$ 8,00.
Funrejus: R$ 9,64.
ISS: R$ 1,16.
FUNDEP: R$ 1,93.
TOTAL: R$ 67,38.

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95f3v.3h9mN-oLTAe.F272p
https://consulta.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PPNMP-Z5EG7-6UBFV-GXDY9

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

ridigital

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ANEXO IV

ART

AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG°KEYLA DUARTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Informações Gerais: Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI

Revisão: 1° Revisão

Contratada: Keyla Maria Duarte da Silva Reis

CNPJ: 29.703.168/0001-45

CONTRATO Nº 023/2026 – CAPSECI

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

AVALIAÇÕES & ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

ENG°KEYLA DUARTE

QUADRO SÍNTESE DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Data da avaliação: 11/09/2026 **Data da vistoria:** 02/09/2026 **Matrícula n° 36.065** **Endereço:** Av. América, Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000 **Coordenadas Geográficas:** -23.663467392765973, -52.61276211877365	
Objetivo da avaliação: Determinar o valor de mercado para venda do imóvel objeto da Matrícula nº 36.065.	
Finalidade da avaliação: Subsidiar a tomada de decisão da Administração Pública quanto à eventual alienação do imóvel.	
Solicitante: Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte - CAPSECI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.909.245/0001-75. **Proprietário:** Municipio de Cianorte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.309.806/0001-28.	**Checklist Laudos de Avaliação** Tipo de imóvel: ☐ Casa ☐ Terreno ☐ Galpão ☐ Outros Tipo de construção: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Outros Finalidade da avaliação: ☐ Venda ☐ Aluguel Realizada vistoria in loco no imóvel avaliando? ☐ Sim ☐ Não O imóvel possui benfeitorias? ☐ Sim ☐ Não As benfeitorias foram utilizadas para compor o valor final de comercialização? ☐ Sim ☐ Não
Tipologia bem avaliado: Terreno urbano sem benfeitorias Lote n°05, subdivisão da data n° 06, da Quadra 25-A – Zona 01	

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para apuração do valor de venda, conforme ABNT NBR 14.653. **Especificação (fundamentação/ precisão):** Grau Fundamentação III / Precisão III	Áreas consideradas na avaliação: **Área do terreno:** 1.060,65 m² **Valor considerado na avaliação do bem avaliado:** **R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos reais)**
Responsável técnico e Legal: Keyla Maria Duarte da Silva Reis CNPJ: 29.703.168/0001-45	**REGISTRO CREA:** CREA SP 5069829445 **N°ART OBRA / SERVIÇO: 2620262883086**

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

SUMÁRIO

1 DADOS INSTITIUCIONAIS DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO.....4
2 FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA.....4
3 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....5
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 6
5 ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.....10
6 METODOLOGIA APLICADA.....12
6.1 NORMATIZAÇÃO 12
6.2 METODOLOGIA 12
6.3 LEVANTAMENTO E TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO 13
6.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS 13
7 ANÁLISE DO DESEMPENHO ESTATÍSTICO E ENQUADRAMENTO NORMATIVO 17
8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....19
9 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....20
10 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO 21
11 ANEXOS: CÁLCULOS E ELEMENTOS DE MERCADO - SISDEA.....22
12 MAPA DO ZONEAMNTO DE CIANORTE/PR. 48
13 DOCUMENTOS DO AVALIANDO. 49
14 ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA. 51

1 DADOS INSTITIUCIONAIS DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi solicitado pela Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.909.245/0001-75, na condição de órgão interessado na apuração do valor de mercado do imóvel.

Conforme as informações constantes na documentação disponibilizada para a elaboração deste trabalho, o imóvel objeto da Matrícula nº 36.065 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cianorte/PR pertence ao Município de Cianorte, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.309.806/0001-28.

2 FUNDAMENTAÇÃO DA DEMANDA AVALIATÓRIA

A presente demanda avaliatória decorre da necessidade da Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte – CAPSECI de obter uma estimativa técnica e fundamentada do valor de mercado para venda do imóvel constituído pelo Lote nº 05, subdivisão da Data nº 06, da Quadra 25-A, Zona 01, situado na Avenida América, no Município de Cianorte/PR, objeto da Matrícula nº 36.065 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cianorte/PR.

A avaliação visa fornecer subsídios técnicos para a tomada de decisão e para a instrução do procedimento administrativo relacionado à eventual alienação do bem, garantindo que o valor de referência seja estabelecido com base nas características físicas, locacionais e urbanísticas do terreno, bem como no comportamento do mercado imobiliário local na data de referência.

Para tanto, a apuração foi realizada mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência, considerando-se elementos amostrais com características semelhantes às do imóvel avaliando e os procedimentos estabelecidos pelas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, aplicáveis à avaliação de bens e imóveis urbanos.

3 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as disposições da **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1:Procedimentos Gerais** e da **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos,** observados os procedimentos técnicos aplicáveis à natureza e à finalidade da avaliação.

As atividades desenvolvidas no presente processo avaliatório fundamentaram-se, essencialmente, nos seguintes elementos:

- Informações informações e características verificadas *in loco* durante a vistoria realizada em 02/09/2026;
- Documentação disponibilizada pelo solicitante;
- Consulta à legislação urbanística e ao mapa de zoneamento municipal;
- Pesquisa de elementos comparativos ofertados no mercado imobiliário local; e
- Informações obtidas junto a imobiliárias, corretores, proprietários e demais agentes atuantes no mercado da região.

Para subsidiar a elaboração do presente Laudo Técnico de Avaliação, foi disponibilizada pelo solicitante a certidão da Matrícula nº 36.065, expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/PR, referente ao Lote nº 05, subdivisão da Data nº 06, da Quadra 25-A, Zona 01, com área registrada de 1.060,65 m².

O referido documento foi adotado como referência para a identificação registral do imóvel, de sua titularidade, localização, área, dimensões, confrontações e demais elementos necessários à sua caracterização. As informações documentais foram complementadas pelas condições constatadas durante a vistoria, pela consulta ao Mapa de Zoneamento de Cianorte e Distritos – 2025, à Lei Complementar Municipal nº 177, de 6 de junho de 2022, e suas alterações posteriores, bem como pela pesquisa realizada no mercado imobiliário local.

A vistoria teve caráter predominantemente visual, sem a realização de levantamento topográfico ou cadastral e sem o emprego de instrumentos destinados à aferição precisa das dimensões e da área do imóvel. Consequentemente, foram adotadas, para fins de cálculo, as medidas e a área constantes na documentação disponibilizada pelo solicitante.

Ressalta-se que a presente avaliação possui natureza estritamente técnica e não contempla investigação dominial, análise jurídica da propriedade, levantamento topográfico, certificação de limites ou auditoria cartorial. Não compete à engenheira avaliadora dirimir eventuais divergências registrais ou validar juridicamente possíveis inconsistências entre a situação física observada, o cadastro fiscal e o registro imobiliário.

Eventuais divergências identificadas posteriormente entre as informações utilizadas e documentos oficiais supervenientes poderão ensejar a revisão dos cálculos e das conclusões deste laudo. Para o desenvolvimento da avaliação, pressupôs-se que a documentação e as informações fornecidas são autênticas, suficientes e adequadas à finalidade do trabalho.

Os dados de mercado utilizados no tratamento tratam-se a ofertas disponíveis ou confirmadas no período da pesquisa, tendo como referência o mês de setembro de 2026.

Declara-se, ainda, que a profissional responsável não possui interesse presente ou futuro na aquisição, alienação ou comercialização do imóvel avaliando, tendo conduzido o trabalho com imparcialidade, independência técnica e observância aos princípios éticos aplicáveis ao exercício profissional. A remuneração pelos serviços prestados não está condicionada ao valor apurado nem ao resultado da avaliação.

4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando corresponde ao Lote nº 05, subdivisão da Data nº 06, da Quadra 25-A, Zona 01, situado no perímetro urbano do Município de Cianorte/PR, objeto da Matrícula nº 36.065 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cianorte. Possui área territorial registrada de 1.060,65 m², com frente de 19,70 m para a Avenida América, profundidade aproximada de 53,84 m e confrontação também com a Avenida Leopoldina, apresentando configuração predominantemente retangular e condições favoráveis de aproveitamento.

Na data da vistoria, o terreno encontrava-se sem edificações ou benfeitorias incorporadas, com superfície predominantemente descoberta, constituída por solo exposto e trechos pontuais de cobertura vegetal. A topografia apresenta-se predominantemente plana, embora tenham sido observadas pequenas irregularidades superficiais e movimentações localizadas de terra, sem evidências visuais de declividade acentuada que comprometa significativamente seu aproveitamento. O imóvel não apresenta fechamento integral e,

aparentemente, vem sendo utilizado informalmente como área de estacionamento e circulação de veículos.

A existência de acesso por duas vias amplia sua exposição, acessibilidade e flexibilidade de ocupação, constituindo característica potencialmente favorável ao desenvolvimento de atividades compatíveis com o zoneamento municipal. Ressalta-se, contudo, que eventual implantação de empreendimento deverá observar os parâmetros urbanísticos, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e usos permitidos pela legislação vigente

FIGURA 01 – Localização do imóvel avaliando – Cianorte/PR



Fonte: *Google Maps – 2026*

- **CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO E DO CONTEXTO URBANO:**

O imóvel está inserido em área urbana consolidada da Zona 01 de Cianorte, em trecho caracterizado pela ocupação predominantemente mista, com presença expressiva de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços, equipamentos urbanos e imóveis residenciais. Nas proximidades encontram-se supermercados e atacadistas, estabelecimentos

automotivos, restaurantes, unidades de atendimento à saúde, praças públicas e outros serviços de apoio à população.

A região apresenta boa acessibilidade viária, especialmente pelas avenidas América e Leopoldina, que promovem integração com diferentes setores da cidade. Os logradouros do entorno possuem pavimentação asfáltica, sinalização viária e iluminação pública, verificando-se também a presença de redes aéreas de energia elétrica e serviços urbanos compatíveis com a ocupação consolidada da região. Os passeios públicos apresentam condições variáveis de execução e continuidade, sendo observados, junto ao terreno, trechos ainda não integralmente urbanizados.

A proximidade de corredores viários, áreas comerciais e equipamentos públicos proporciona ao imóvel boa visibilidade e facilidade de acesso, atributos favoráveis à sua inserção no mercado imobiliário local, especialmente para usos comerciais, institucionais ou de serviços, desde que compatíveis com o zoneamento e com as demais disposições da legislação municipal.

FIGURA 02 – Inserção geográfica do município de Cianorte no estado do Paraná.



FONTE: *https://www.mapchart.net/*

- **ZONEAMENTO E USO DO SOLO:**

De acordo com o Mapa de Zoneamento de Cianorte e Distritos – 2025 e com a Lei Complementar Municipal nº 177, de 6 de junho de 2022, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cianorte, o imóvel avaliando encontra-se inserido na ZCS1 – Zona Comercial e de Serviços 1.

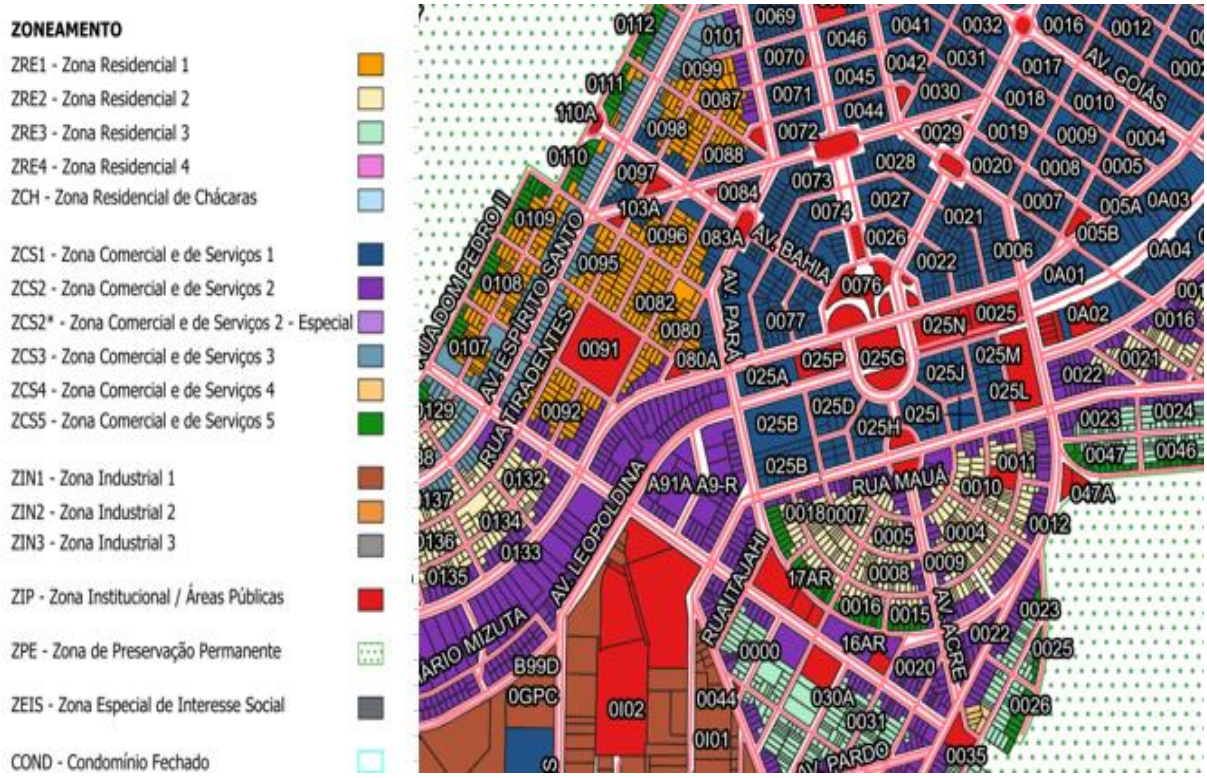
Conforme estabelece o artigo 6º, inciso I, da Lei Complementar Municipal nº 177/2022, com suas alterações posteriores, a ZCS1 caracteriza-se como zona destinada predominantemente às atividades comerciais e de prestação de serviços, varejistas e atacadistas, de baixo e médio risco, sendo típica das áreas centrais do município. A legislação também admite uso residencial de baixa, média e alta densidade populacional.

Quanto ao potencial construtivo, a referida norma permite edificações verticalizadas de até 25 pavimentos nos lotes situados em grandes eixos arteriais e de até 15 pavimentos nas demais áreas compreendidas pela zona, observados os parâmetros urbanísticos e demais condicionantes previstos na legislação municipal.

Dessa forma, o enquadramento na ZCS1, conforme o mapa municipal de 2025 e a Lei Complementar Municipal nº 177/2022, evidencia a aptidão do terreno para atividades comerciais, de serviços, atacadistas, residenciais ou de uso misto. Tal condição, aliada à localização junto às avenidas América e Leopoldina, proporciona boa acessibilidade, exposição e potencial de aproveitamento, constituindo aspecto favorável à sua atratividade no mercado imobiliário local.

Ressalta-se que qualquer projeto ou empreendimento deverá ser previamente submetido à análise do Município de Cianorte, para confirmação dos usos permitidos, parâmetros construtivos, recuos, exigências de estacionamento e eventuais alterações introduzidas na legislação após a data de referência da avaliação.

FIGURA 03 – Mapa de Zoneamento Cianorte - PR



FONTE: https://cianorte.pr.gov.br/uploads/publicacao/Mapa-Zoneamento-2025.pdf

5 ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

O mercado imobiliário de Cianorte/PR apresenta dinâmica compatível com o porte e a relevância regional do município, cuja economia é sustentada principalmente pelos setores de comércio, serviços, indústria e atividades relacionadas ao agronegócio. A concentração de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços e equipamentos urbanos contribui para a manutenção da demanda por terrenos situados em áreas consolidadas e dotadas de boa acessibilidade.

No segmento de terrenos urbanos com potencial comercial, observa-se que a formação dos preços é influenciada principalmente pela localização, área total, testada, formato, topografia, disponibilidade de infraestrutura, posição na quadra, intensidade de ocupação do entorno e possibilidades de aproveitamento previstas no zoneamento municipal. Imóveis situados em avenidas e corredores de circulação, com maior exposição e facilidade de acesso, tendem a apresentar maior atratividade para atividades comerciais e de serviços.

O imóvel avaliando encontra-se inserido na Zona 01, em setor urbano consolidado e com ocupação predominantemente mista, caracterizada pela presença de comércio, serviços, equipamentos urbanos e imóveis residenciais. Sua localização junto às avenidas América e Leopoldina, associada ao enquadramento na ZCS1 – Zona Comercial e de Serviços 1, favorece a visibilidade, a acessibilidade e a diversificação dos usos potenciais, observadas as disposições da legislação municipal.

A pesquisa de mercado identificou disponibilidade de terrenos ofertados, porém com diferenças relevantes quanto às dimensões, localização, zoneamento, características físicas e potencial de aproveitamento. Essa heterogeneidade torna necessária a utilização de tratamento técnico para a comparação entre os elementos pesquisados e o imóvel avaliando.

A oferta de terrenos com características efetivamente semelhantes às do bem avaliando pode ser considerada limitada, especialmente quando são observados simultaneamente fatores como área aproximada, localização em zona comercial consolidada, acesso por vias relevantes e ausência de benfeitorias economicamente aproveitáveis. Tal condição tende a resultar em período de exposição mais prolongado e exige adequada estratégia de comercialização.

Diante das condições verificadas, o mercado aplicável ao imóvel avaliando pode ser classificado como de liquidez média, com desempenho estável e absorção condicionada ao preço ofertado, à compatibilidade do empreendimento pretendido com o zoneamento e ao perfil específico do potencial adquirente. A comercialização em prazo razoável dependerá, principalmente, da fixação de preço compatível com os valores praticáveis e com as características particulares do terreno.

Considerando que os elementos utilizados na amostra correspondem a valores de oferta, foi aplicado fator de ajuste para aproximá-los dos valores presumivelmente praticáveis em negociação. A apuração do valor de mercado foi realizada por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico por regressão inferencial, em conformidade com os procedimentos da ABNT NBR 14653-1 e da ABNT NBR 14653-2.

6 METODOLOGIA APLICADA

6.1 NORMATIZAÇÃO

A presente avaliação foi elaborada em conformidade com as disposições da **ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais** e da **ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, que estabelecem os critérios e procedimentos técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, assegurando rigor metodológico, fundamentação técnica e padronização dos parâmetros adotados neste estudo.

6.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela **ABNT NBR 14653-2** para a determinação do valor de um imóvel compreendem o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o Método Involutivo, o Método da Renda e o Método Evolutivo**. A escolha da metodologia avaliatória a ser aplicada depende, fundamentalmente, **da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado imobiliário local.**

No presente trabalho, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM),** considerado o mais adequado para a tipologia do imóvel avaliando e para a finalidade da avaliação, em razão da existência de elementos comparativos representativos no mercado imobiliário local. Tal método baseia-se na **comparação do imóvel avaliando com outros imóveis de características semelhantes,** cujos valores são conhecidos ou ofertados no mercado.

Para a aplicação do método, procedeu-se ao **tratamento técnico e estatístico dos elementos amostrais coletados,** por meio de **inferência estatística,** com apoio do **software SISDEA, ferramenta amplamente utilizada em avaliações imobiliárias para análise, modelagem e validação de dados de mercado,** permitindo a obtenção de estimativas consistentes para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

6.3 LEVANTAMENTO E TRATAMENTO DOS DADOS DE MERCADO

Os trabalhos de pesquisa de mercado tiveram por objetivo a coleta do maior número possível de elementos amostrais significativos e comparáveis, visando à composição de análises inferenciais consistentes, em conformidade com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653.

A pesquisa foi realizada no município de Cianorte/PR, abrangendo imóveis com tipologia comercial compatível com o imóvel avaliando. Os elementos amostrais foram coletados tanto na região central quanto em bairros periféricos do próprio município, observando-se critérios técnicos de comparabilidade quanto à área, padrão construtivo, localização e características físicas.

Nos termos da ABNT NBR 14.653, admite-se a delimitação da área de pesquisa conforme a dinâmica do mercado local, desde que preservada a homogeneidade e pertinência técnica dos dados, condição atendida na presente avaliação.

No total, foram coletados 41) elementos amostrais, dos quais 30 foram considerados válidos, após análise de consistência, compatibilidade e tratamento técnico dos dados, conforme demonstrado em planilha e relatório estatístico anexos. Todos os elementos utilizados referem-se a valores de oferta praticados no mercado local, devidamente tratados por inferência estatística, com apoio do software SISDEA, assegurando representatividade e confiabilidade aos resultados obtidos.

A data de referência da pesquisa de mercado é 06 de setembro de 2026, não havendo extrapolação das variáveis utilizadas.

6.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

A inferência estatística aplicada à presente avaliação tem por finalidade estimar o valor de mercado do imóvel a partir da análise de uma amostra representativa de dados, observando-se os preceitos da ABNT NBR 14.653.

No âmbito das avaliações imobiliárias, empregam-se técnicas de estatística paramétrica para modelar a relação entre a variável dependente (valor) e as variáveis independentes relevantes, com base nos dados amostrais coletados no mercado. Após a coleta, consistência e

tratamento preliminar dos dados, procedeu-se à definição de modelo explicativo por meio de regressão linear, visando representar o comportamento do mercado analisado.

O processamento estatístico foi realizado com o auxílio do software SISDEA, ferramenta especializada para avaliações imobiliárias, permitindo a modelagem inferencial, análise de significância das variáveis, verificação de coeficientes estatísticos, identificação de possíveis outliers e validação do modelo adotado.

O modelo final foi estruturado a partir das variáveis independentes que se mostraram estatisticamente significativas e tecnicamente pertinentes para a explicação da variação dos valores observados, garantindo coerência, consistência e representatividade em relação ao mercado local.

O modelo de regressão definido apresentou variáveis independentes estatisticamente significativas e tecnicamente pertinentes para a explicação da variação dos valores observados, conforme demonstrado nos resultados estatísticos apresentados a seguir:

VARIÁVEIS EXPLICATIVAS DO MODELO – VENDA

- Área Terreno: Variável numérica quantitativa crescente, expressa em metros quadrados (m²), que representa a dimensão da superfície do lote onde se implanta a edificação. Corresponde ao espaço físico disponível para ocupação, circulação e áreas descobertas, influenciando diretamente o potencial de aproveitamento do imóvel e sua funcionalidade. Apresenta relação direta com o valor de mercado, na medida em que terrenos com maior área tendem a possibilitar melhor organização espacial e maior flexibilidade de uso. Amplitude das amostras: 483,80m² a 3.090,26m².
- RENDA IBGE 2022: Variável numérica (proxy), crescente, derivada de dados oficiais do Censo Demográfico 2022 do IBGE, que representa características socioeconômicas do setor censitário no qual o imóvel está inserido, tais como renda média, padrão de ocupação e condições urbanas. Atua como variável de controle locacional, refletindo o nível socioeconômico do entorno e sua influência indireta sobre o valor de mercado do imóvel. Apresenta relação direta com a formação de preços, na medida em que áreas com melhores indicadores socioeconômicos tendem a apresentar maior atratividade e valorização imobiliária. Amplitude das amostras: R$ 1.766,67 a R$ 6.373,09.

- Fator Fonte (FF): Variável dicotômica destinada a identificar a natureza da informação pesquisada, atribuindo-se 0 aos dados provenientes de transações efetivamente realizadas e 1 aos dados de oferta.
- Potencial de Uso do Zoneamento: Variável qualitativa expressa por código alocado, destinada a representar o grau de aproveitamento permitido pelo zoneamento municipal para implantação de galpões e atividades comerciais ou industriais. A classificação considera os usos permitidos, as restrições urbanísticas, a intensidade de ocupação e a atratividade mercadológica, atribuindo-se códigos crescentes às condições de maior potencial de utilização. Sendo atribuído da seguinte forma:

  0 – Para elementos amostrais que pertence a ZRE1, ZRE2 e ZRE3.

  1 - Para elementos amostrais que pertence a ZIN2 E ZIN3.

  2 - Para elementos amostrais que pertence a ZCS3, ZCS4 E ZCS5.

  3 - Para elementos amostrais que pertence a ZCS2.

  4 - 3 - Para elementos amostrais que pertence a ZCS1.
- Testada: Variável numérica quantitativa crescente, que representa a largura do terreno voltada para a via pública, correspondendo à sua frente física. Influencia diretamente a acessibilidade, visibilidade, potencial de uso e aproveitamento do imóvel, especialmente em áreas com vocação comercial e institucional, refletindo-se de forma direta no valor de mercado. Amplitude das amostras: 14,00m a 53,07m.
- Profundidade: Variável numérica quantitativa crescente, expressa em metros, correspondente à distância aproximada entre as divisas frontal e posterior do terreno. Amplitude das amostras: 25,00 m a 181,78m
- Distância até o Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000: Variável numérica quantitativa decrescente, expressa em quilômetros ou metros, correspondente à distância linear aproximada entre o imóvel amostral e o ponto central de referência adotado (Santuário– coordenadas geográficas). Atua como variável locacional, refletindo grau de centralidade e acessibilidade urbana. Amplitude das amostras: 0,450km a 6,10km.
- Topografia: Variável numérica dicotômica crescente, condição topográfica do terreno. Adota-se 1 para terrenos planos e 0 para terrenos com aclividade/declividade relevante. A topografia influencia custos de implantação e potencial de aproveitamento.

- Esquina: Variável numérica dicotômica crescente, indicativa da posição do lote na quadra. A condição de esquina pode representar atributo valorizador, especialmente para imóveis com vocação comercial, sendo: 0 – Meio de Quadra e 1 – Esquina.
- Uso predominante no local: Variável numérica dicotômica crescente, destinada a classificar a destinação predominante do imóvel ou da zona onde se insere. Reflete compatibilidade de uso e potencial mercadológico, sendo: 0 – Uso residencial e 1 – Industrial e 2- Misto.
- Formato: Variável numérica dicotômica crescente, indicativa da configuração geométrica do lote. Terrenos regulares tendem a apresentar melhor aproveitamento construtivo, sendo: 0 – Irregular e 1 – Regular.
- Pavimentação: Variável dicotômica destinada a identificar a existência de pavimentação no logradouro de acesso ao imóvel, adotando-se 0 para logradouro não pavimentado e 1 para logradouro pavimentado.
- Benfeitoria: Variável dicotômica destinada a identificar a existência de edificações ou construções remanescentes sobre o terreno, ainda que apresentem condições precárias de conservação, obsolescência ou inadequação ao aproveitamento pretendido. Adotou-se 0 para terrenos sem construções e 1 para terrenos com benfeitorias existentes. Os imóveis classificados com benfeitoria são ofertados predominantemente pelo valor do terreno, considerando-se a provável demolição das construções pelo futuro adquirente, sem atribuição de valor econômico positivo às edificações existentes.
- Valor unitário: Variável numérica dependente, de natureza decrescente, que representa o valor unitário de mercado do imóvel, expresso em reais por metro quadrado (R$/m²), obtido a partir do tratamento estatístico dos elementos amostrais considerados na análise. Reflete o comportamento dos preços praticados no mercado para imóveis com características semelhantes, sendo influenciada pelo conjunto das variáveis físicas, funcionais e locacionais adotadas no modelo inferencial. Amplitude das amostras: R$129,44 a R$ 2.200,00.
- Valor Total: Variável numérica dependente, de natureza crescente, que representa o valor global do imóvel considerado na amostra, expresso em reais (R$). Corresponde ao resultado da composição entre o valor unitário de mercado e o parâmetro de área adotado no modelo (área do terreno, área construída ou outro critério definido), refletindo o valor total praticado no mercado para imóveis com características físicas,

funcionais e locacionais semelhantes ao imóvel avaliando. Amplitude das amostras: R$180.000,00 a R$ 2.305.080,00.

Após a etapa de validação estatística do modelo, as variáveis, fator de fonte,testada, topografia, esquina, formato, uso predominante no local, topografia, pavimentação, benfeitoria, renda IBGE 2022 e valor Unitário foram excluídas da modelagem final, por não apresentarem significância estatística adequada e/ou por evidenciarem dependência linear elevada em relação a outras variáveis independentes.

A exclusão fundamentou-se na análise dos coeficientes de correlação, testes de significância e verificação de multicolinearidade, uma vez que a permanência dessas variáveis comprometeria a estabilidade, a parcimônia e a confiabilidade do modelo inferencial adotado, conforme demonstrado nos cálculos e resultados estatísticos constantes em anexo.

7 ANÁLISE DO DESEMPENHO ESTATÍSTICO E ENQUADRAMENTO NORMATIVO

Para a modelagem estatística da presente avaliação, foram coletados 41 elementos amostrais, destinados à determinação do valor de venda, todos com características compatíveis ao imóvel avaliando. Após os procedimentos de consistência, depuração e validação estatísticas dos dados, permaneceram 30 elementos, os quais foram utilizados na modelagem inferencial.

Os cálculos, equações adotadas e resultados estatísticos encontram-se detalhados em anexo técnico.

O modelo referente à venda apresentou coeficiente de correlação de 0,9735060, indicando elevado grau de associação entre as variáveis independentes selecionadas e a variável dependente, representando aproximadamente 97,35% da variação observada nos valores de mercado.

No tocante à precisão estatística, o modelo apresentou amplitude percentual em torno do valor médio estimado de 14,53% para venda, considerando nível de confiança de 80%, o qual representa a probabilidade de o valor real situar-se dentro do intervalo estimado.

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve um total de **17 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação III.**

- **Grau de Fundamentação:** Grau II (venda)
- **Grau de Precisão:** Grau III (venda)

Os enquadramentos acima demonstram consistência técnica, adequação metodológica e representatividade estatística compatível com o mercado analisado.

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 no grau III e os demais no mínimo grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			**III**

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR		**III**	

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com a **ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** e a **ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**, observando-se os critérios técnicos aplicáveis à determinação do valor de mercado do imóvel.

Diante da consistência estatística alcançada e da adequada representatividade dos dados selecionados, adotou-se o **valor médio da estimativa inferencial** como o mais representativo do valor de mercado do imóvel na data de referência da avaliação.

Por fim, procedeu-se ao arredondamento do resultado final dentro do limite de **1%**, admitido pela **ABNT NBR 14653-1**, visando proporcionar maior objetividade e clareza à apresentação do valor, sem comprometer sua precisão ou representatividade mercadológica.

Assim, na data de referência de **11 de setembro de 2026,** conclui-se que o imóvel apresenta:

Valor de Mercado Adotado:

R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos reais)

9 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

O presente Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado em conformidade com os preceitos estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em suas Partes 1 e 2,** que tratam, respectivamente, dos procedimentos gerais e da avaliação de imóveis urbanos. A responsabilidade técnica pela elaboração deste documento é da Engenheira Civil Keyla Maria Duarte da Silva Reis, inscrita no CREA/SP sob o nº 5069829445, e portadora do CPF nº 328.228.998-78, profissional devidamente habilitada para o exercício de atividades técnicas de avaliação imobiliária.

KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS:32822899878

Assinado de forma digital por KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS:32822899878
Dados: 2026.09.11 17:27:43 -03'00'

Empresa: Keyla Maria Duarte da Silva Reis.
CNPJ: 29.703.168/0001-45

Responsável Legal e Técnico: Keyla Maria Duarte da Silva Reis.
Engenheira Civil
Registro CREA SP n° 5069829445
CONTRATO Nº 023/2026 – CAPSECI

CREA-SP

10 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



01- IDENTIFICAÇÃO DA VIA PÚBLICA



02- VIA PÚBLICA E AVALIANDO



03- VISTA DO AVALIANDO



04- VISTA DO AVALIANDO



05- VISTA DO AVALIANDO



06- VISTA DO AVALIANDO



07- VISTA DO AVALIANDO



08- VISTA DO AVALIANDO

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

11 ANEXOS: CÁLCULOS E ELEMENTOS DE MERCADO - SISDEA

ANEXO A: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.

ANEXO B: FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS.

ANEXO C: MAPA DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA E DO AVALIANDO.

ANEXO A: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS PARA VENDA

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

O software **SISDEA** foi utilizado como ferramenta de apoio estatístico à avaliação imobiliária, com a finalidade de organizar, tratar e analisar os dados de mercado coletados, permitindo a aplicação de modelos de regressão e inferência estatística.

Ressalta-se que o SISDEA não define valores de forma automática, tampouco substitui o juízo técnico do avaliador, sendo empregado exclusivamente como instrumento auxiliar para identificar padrões, relações entre variáveis e estimativas estatísticas coerentes com o comportamento do mercado.

A definição final do valor de mercado resulta da interpretação técnica dos resultados obtidos, em conformidade com os critérios da **ABNT NBR 14.653**, considerando a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel e a realidade do mercado local.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	ENG. KEYLA DUARTE
Modelo:	TERRENO URBANO
Data do modelo:	domingo, 6 de setembro de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
CIDADE UF	Texto	Texto	identificação do município onde está localizado o elemento pesquisado.	Sim
ENDEREÇO	Texto	Texto	identificação do logradouro, número e demais informações necessárias à localização do imóvel.	Sim
PONTO DE REFERÊNCIA	Texto	Texto	indicação de equipamento urbano, estabelecimento ou local conhecido próximo ao imóvel, utilizada para auxiliar sua localização.	Sim

BAIRRO	Texto	Texto	identificação do bairro ou setor urbano onde se localiza o elemento pesquisado.	Sim
MACRORREGIÃO	Texto	Texto	divisão territorial mais abrangente, utilizada para agrupar bairros com características semelhantes de localização, ocupação e valorização imobiliária.	Sim
ZONEAMENTO	Texto	Texto	identificação da zona urbanística incidente sobre o imóvel, conforme denominação estabelecida na legislação municipal vigente.	Sim
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Texto	Texto	coordenadas geográficas do elemento pesquisado, utilizadas para sua localização e conferência espacial.	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	identificação da imobiliária, corretor, proprietário ou responsável pelo fornecimento das informações do anúncio.	Sim
TELEFONE	Texto	Texto	número de contato do informante ou responsável pelo anúncio.	Sim
ÁREA TERRENO	Numérica	Quantitativa	variável quantitativa, expressa em metros quadrados, correspondente à superfície total do terreno informada no anúncio, documento cadastral ou levantamento disponível.	Sim
FATOR FONTE (FF)	Numérica	Dicotomica	variável destinada ao ajuste do valor anunciado, considerando a natureza da informação, a margem estimada de negociação e a diferença normalmente observada entre o preço ofertado e o efetivo valor de transação. variável dicotômica destinada a identificar a natureza da informação pesquisada, atribuindo-se 0 aos dados provenientes de transações efetivamente realizadas e 1 aos dados de oferta.	Não
TESTADA	Numérica	Quantitativa	variável quantitativa, expressa em metros, correspondente à extensão da divisa frontal principal do terreno junto ao logradouro público.	Não
PROFUNDIDADE	Numérica	Quantitativa	variável quantitativa, expressa em metros, correspondente à distância aproximada entre as divisas frontal e posterior do terreno.	Não
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	variável qualitativa expressa por código alocado, destinada a representar o grau de aproveitamento permitido pelo zoneamento municipal para implantação de galpões e atividades comerciais ou industriais. A classificação considera os usos permitidos, as restrições urbanísticas, a intensidade de ocupação e a atratividade mercadológica, atribuindo-se códigos crescentes às condições de maior potencial de utilização.	Sim
ESQUINA	Numérica	Dicotomica	variável dicotômica destinada a identificar a posição do imóvel na quadra, adotando-se 0 para imóvel situado no meio da quadra e 1 para imóvel de esquina.	Não
FORMATO	Numérica	Dicotomica	variável qualitativa expressa por código alocado, destinada a representar a	Não

			configuração geométrica do terreno, adotando-se 1 para formato irregular e 2 para formato regular ou retangular, considerando que formatos regulares geralmente proporcionam melhor aproveitamento construtivo.	
USO PREDOMINANTE NO LOCAL	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	variável qualitativa expressa por código alocado, destinada a representar a ocupação predominante observada no entorno do elemento pesquisado, adotando-se 0 para uso residencial predominante, 1 para uso industrial predominante e 2 para uso misto, incluindo a coexistência de atividades residenciais, comerciais ou industriais.	Não
TOPOGRAFIA	Numérica	Dicotomica	variável dicotômica destinada a representar a conformação superficial do terreno, adotando-se 1 para terreno predominantemente plano e 0 para terreno com aclive, declive ou outra condição que possa limitar seu aproveitamento ou exigir movimentação de terra.	Não
PAVIMENTAÇÃO	Numérica	Dicotomica	variável dicotômica destinada a identificar a existência de pavimentação no logradouro de acesso ao imóvel, adotando-se 0 para logradouro não pavimentado e 1 para logradouro pavimentado.	Não
BENFEITORIA	Numérica	Dicotomica	variável dicotômica destinada a identificar a existência de edificações ou construções remanescentes sobre o terreno, ainda que apresentem condições precárias de conservação, obsolescência ou inadequação ao aproveitamento pretendido. Adotou-se 0 para terrenos sem construções e 1 para terrenos com benfeitorias existentes. Os imóveis classificados com benfeitoria são ofertados predominantemente pelo valor do terreno, considerando-se a provável demolição das construções pelo futuro adquirente, sem atribuição de valor econômico positivo às edificações existentes. A variável também busca verificar eventual influência negativa decorrente dos custos de demolição, remoção e destinação dos resíduos das construções existentes.	Não
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	Numérica	Quantitativa	variável quantitativa, correspondente à distância entre o elemento pesquisado e o ponto de referência adotado, utilizada como indicador indireto de localização dentro da malha urbana. Os valores devem ser informados na mesma unidade para toda a amostra, preferencialmente em quilômetros.	Sim
RENDA IBGE 2022	Numérica	Proxy	variável proxy quantitativa, expressa em reais, correspondente ao indicador de renda do setor censitário onde se localiza cada elemento	Não

			pesquisado, conforme dados do Censo Demográfico de 2022. A variável busca representar o perfil socioeconômico e o poder aquisitivo predominante na região, admitindo-se sua possível influência sobre os valores imobiliários.	
LINK DO ANUNCIANTE	Texto	Texto	campo destinado ao registro de informações complementares relevantes sobre o imóvel, a oferta ou as condições da pesquisa.	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente	variável dependente, expressa em reais por metro quadrado (R$/m²), obtida pela divisão do valor total ajustado pela área do terreno.	Não
VALOR ANÚNCIO	Numérica	Dependente	ariável quantitativa, expressa em reais, correspondente ao valor total ofertado pelo imóvel na data da pesquisa.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA TERRENO	483,80	2.321,70	1.837,90	912,02
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	0,00	4,00	4,00	2,43
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	1,20	6,00	4,80	2,42
VALOR ANÚNCIO	260.000,00	2.235.552,00	1.975.552,00	999.640,53

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9735060 / 0,9528103
Coeficiente de determinação:	0,9477139
Fisher - Snedecor:	157,09
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,088	3	4,696	157,088
Não Explicada	0,777	26	0,030	
Total	14,865	29		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (VALOR ANÚNCIO) = +14,68145145 -915,6858465 / ÁREA TERRENO +0,2616465453 * POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO -0,2544059286 * Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

VALOR ANÚNCIO = +2307229,32 * e^(-915,6858465 / ÁREA TERRENO) * e^(+0,2616465453 * POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO) * e^(-0,2544059286 * Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

VALOR ANÚNCIO = +2377241,753 * e^(-915,6858465 / ÁREA TERRENO) * e^(+0,2616465453 * POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO) * e^(-0,2544059286 * Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR ANÚNCIO = +2413040,679 * e^(-915,6858465 / ÁREA TERRENO) * e^(+0,2616465453 * POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO) * e^(-0,2544059286 * Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TERRENO	1/x	-9,52	0,00
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	x	10,89	0,00
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	x	-9,14	0,00
VALOR ANÚNCIO	ln(y)	75,22	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA TERRENO	x1	0,00	-0,07	-0,38	-0,32
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	x2	-0,07	0,00	-0,45	0,84
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	x3	-0,38	-0,45	0,00	-0,59
VALOR ANÚNCIO	y	-0,32	0,84	-0,59	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA TERRENO	x1	0,00	0,74	0,80	0,88
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	x2	0,74	0,00	0,68	0,91
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	x3	0,80	0,68	0,00	0,87
VALOR ANÚNCIO	y	0,88	0,91	0,87	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	13,59	13,72	-0,13	-0,9366%	-0,736311	0,00992200
2	13,76	13,48	0,28	2,0635%	1,642751	0,24724300
3	14,08	13,80	0,28	2,0008%	1,629079	0,07003500
5	12,82	12,81	0,01	0,0940%	0,069721	0,00032600
6	12,49	12,55	-0,06	-0,5167%	-0,373164	0,02671100
7	12,47	12,57	-0,10	-0,7791%	-0,561860	0,01965800
11	12,82	12,94	-0,12	-0,9288%	-0,688727	0,02286600
13	13,96	14,29	-0,33	-2,3728%	-1,915181	0,12313900
14	13,08	12,98	0,10	0,7972%	0,603146	0,01542300
16	12,97	12,78	0,19	1,4812%	1,111271	0,08983100
17	12,77	12,65	0,11	0,8940%	0,660054	0,02740300
19	12,54	12,73	-0,19	-1,4942%	-1,083975	0,04653200
20	12,85	13,02	-0,18	-1,3674%	-1,016093	0,02906700
21	12,90	13,01	-0,11	-0,8913%	-0,664931	0,01807100
22	14,00	14,32	-0,32	-2,2701%	-1,837872	0,11874800
24	13,54	13,28	0,26	1,9114%	1,496955	0,12498300
27	13,12	13,17	-0,04	-0,3375%	-0,256124	0,00648300
28	12,79	12,83	-0,04	-0,3504%	-0,259083	0,00542600
29	14,01	14,14	-0,13	-0,9314%	-0,754792	0,01180300

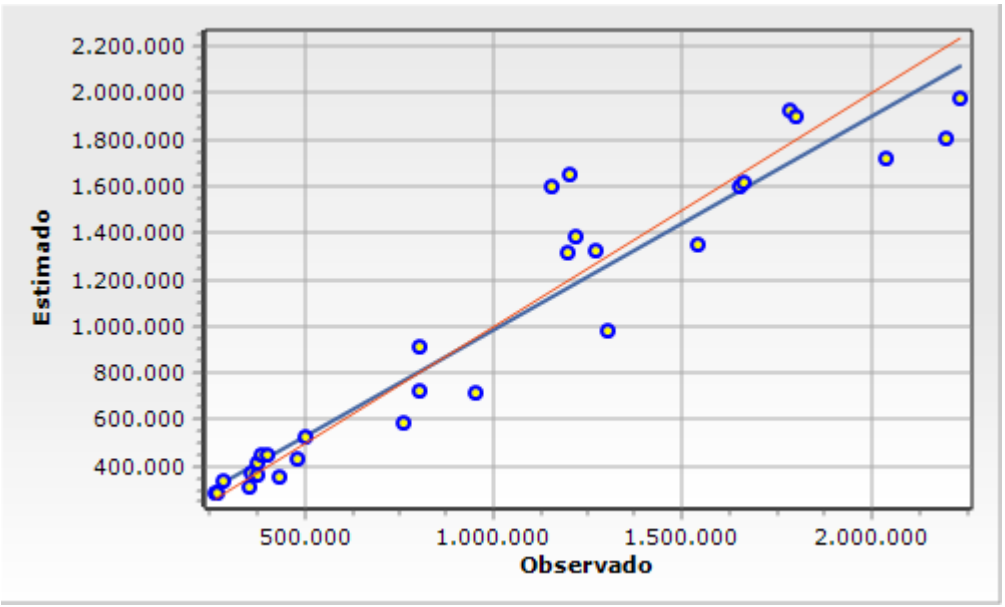
30	13,59	13,49	0,10	0,7559%	0,594286	0,04173200
32	14,62	14,50	0,12	0,8469%	0,716104	0,01476900
33	14,60	14,41	0,20	1,3604%	1,149038	0,03227400
34	14,32	14,30	0,03	0,1960%	0,162341	0,00055700
35	14,53	14,36	0,17	1,1669%	0,980545	0,02135100
36	14,39	14,47	-0,08	-0,5496%	-0,457522	0,00571600
37	14,25	14,11	0,13	0,9312%	0,767305	0,01431300
38	14,32	14,29	0,03	0,2020%	0,167272	0,00058900
39	14,05	14,10	-0,04	-0,3153%	-0,256268	0,00156200
40	14,40	14,46	-0,05	-0,3672%	-0,305882	0,00248100
41	13,99	14,09	-0,10	-0,7192%	-0,582082	0,00810600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

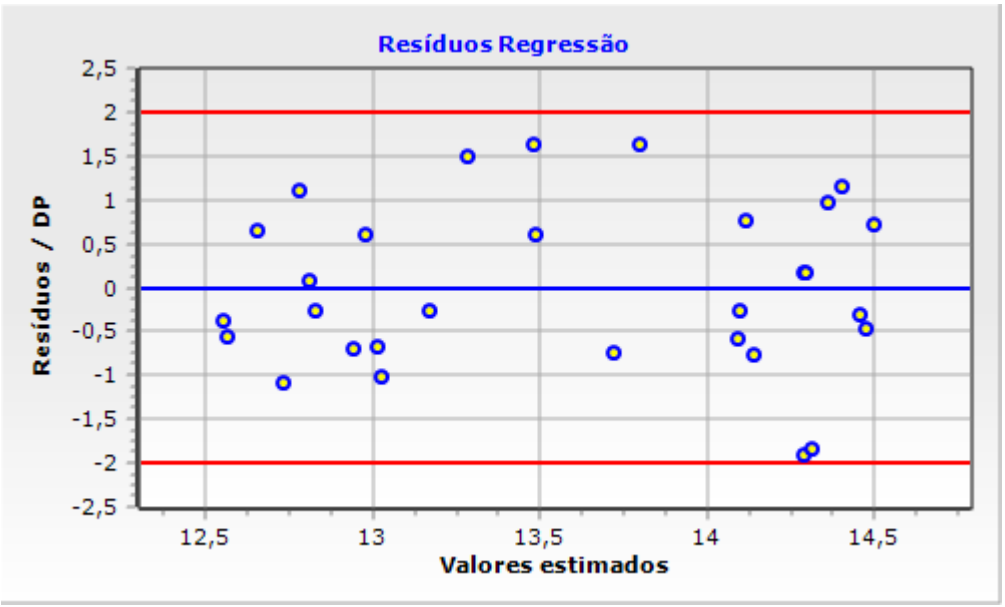
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

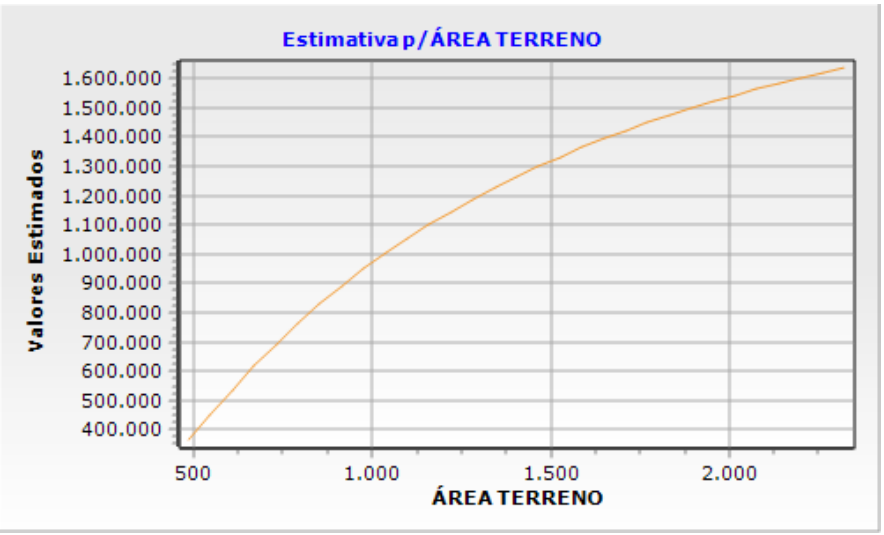
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

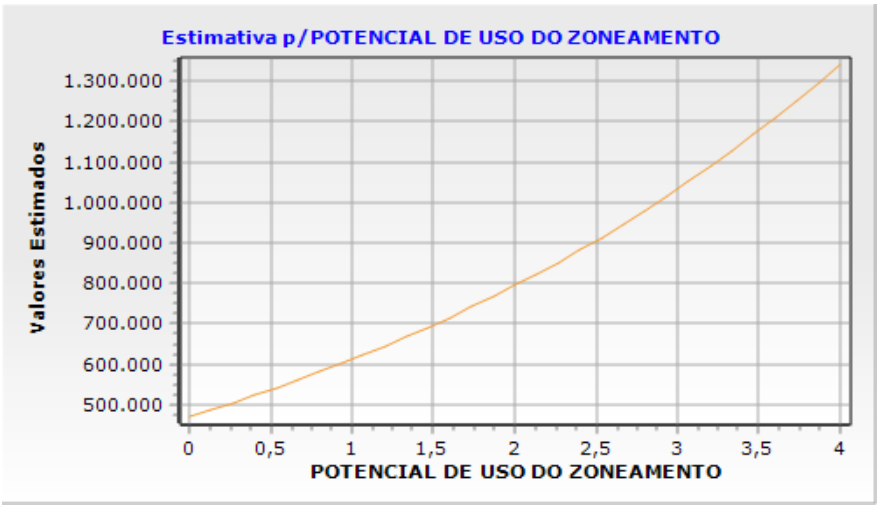


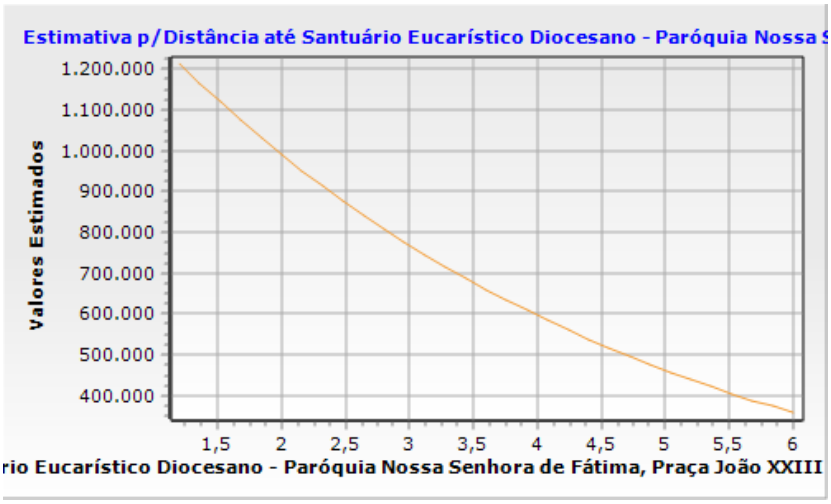
Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	CIDADE UF	ENDEREÇO	PONTO DE REFERÊNCIA	BAIRRO
1		CIANORTE PR	Av. Espírito Santo - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000 -	Ao lado da Pizzaria Taberna Itália	Zona 01
2		CIANORTE PR	R. Osilio Melão, 12675 - Zona 8, Cianorte - PR, 87207-490	NA PR-323 - KM 228	Zona 11C
3		CIANORTE PR	Av. Atlântica - Jardim Mediterraneo, Cianorte - PR, 87212-899	ao lado do SOL 7 Energia Solar	Residencial Mediterrâneo
4	*	CIANORTE PR	R. Abolição, 560 - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Rua Humaitá	Zona 01
5		CIANORTE PR	R. Niterói, 198 - Zona 2, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Av. Amapá	Zona 02
6		CIANORTE PR	R. Graça Aranha e R. Casimiro de Abreu - Cianorte, PR	Bairro Bem Viver Cianorte	Residencial Belas Artes
7		CIANORTE PR	R. Tijuco - Zona 7, Cianorte - PR, 87200-000	Praça José Gerônimo	Zona 07
8	*	CIANORTE PR	R. Tulipa esquina com a Av. Ilha do Mel - Zona 1, Cianorte - PR,	Supermercado Araucária	Residencial Parque do Bosque
9	*	CIANORTE PR	R. Guararapes, 1007 - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	Delegacia Da Mulher	Zona 01
10	*	CIANORTE PR	R. Guarapari, 610 - Cianorte, PR, 87200-000	Prox. Rua Espanha	Residencial Ilha do Mel
11		CIANORTE PR	R. Antonio Marchini - Industrial Cianorte, Cianorte - PR, 87200-000	Prox a Vigran	Loteamento Industrial Cianorte
12	*	CIANORTE PR	R. Cristóvão Colombo, 286 - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	ao lado BEST CAR WASH	Zona 01
13		CIANORTE PR	Av. Brasil, 1735 - Zona 2, Cianorte - PR, 87200-000	Próx Praça Rui Barbosa	Zona 02
14		CIANORTE PR	R. Bataglia, Complexo Industrial Bataglia, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Cartonagem Cianorte	Complexo Industrial Bataglia
15	*	CIANORTE PR	R. Humaitá, - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Rua Abolição	Zona 01
16		CIANORTE PR	R. Vitória, 1570 - Zona 2, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Avenida América	Zona 02
17		CIANORTE PR	R. Itajahi, Zona 7, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Av. Industrial	Zona 07
18	*	CIANORTE PR	R. Capixingui, Zona 6, Cianorte - PR, 87200-000	Campo de grama Beatriz Guimarães	Zona 6
19		CIANORTE PR	R. Izidoro Merlini - Cianorte, PR, 87200-000	Prox. R. Francisco Camargo	Parque Industrial e Comercial Abrão Nacles
20		CIANORTE PR	Av. do Médico esquina com a R. do Bancário - Cianorte - PR, 87200-000	Sorveteria Pik Bom	Jardim Universidade I
21		CIANORTE PR	R. Bataglia, Complexo Industrial Bataglia, Cianorte - PR, 87200-000	Prox. Cartonagem Cianorte	Complexo Industrial Bataglia
22		CIANORTE PR	Av. Espírito Santo - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	Clinica de tratamento de Hemodiálise	Zona 01

				Fundhospar - Nefroclinica	
23	*	CIANORTE PR	PR-082 - Cianorte, PR, 87200-000	Ao lado da VP Nutrição Animal	Alto da Bica
24		CIANORTE PR	Av. América, - Zona 6, Cianorte - PR, 87200-000	Mercado Parati	Zona 6
25	*	CIANORTE PR	R. Bataglia, Complexo Industrial Bataglia, Cianorte - PR, 87200-000	PERFILLUX DISTRIBUIDORA DE ALUMÍNIO	Complexo Industrial Bataglia
26	*	CIANORTE PR	Prolongamento Avenida Paraíba - Zona 3, Cianorte - PR, 87200-000	Rodonaves Cianorte	ZONA 03
27		CIANORTE PR	Av. Maranhão, 1132 - Zona 7, Cianorte - PR, 87208-080	MÓVEIS USADOS MARANHÃO	Zona 07
28		CIANORTE PR	R. Curitiba, 301 quadra 41, lote 16 - Zona 2, Cianorte - PR, 87200-000	DIRETRAN - Diretoria de Trânsito de Cianorte	Zona 2
29		CIANORTE PR	R. Dr. Paulo Nelson Pereira - Q. 025B/025C, Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 01
30		CIANORTE PR	Av. Amazonas, Q.025B - Parque Industrial, Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 01
31	*	CIANORTE PR	Av. Lovat -Q.25F, Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Praça Dr Gastão de Mesquita Filho	Zona 5 (Armazens),
32		CIANORTE PR	Praça das Bandeiras - Q.25-D, Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Praça Dr Gastão de Mesquita Filho	Zona 5 (Armazens)
33		CIANORTE PR	Av. Leopoldina Q.25-D- Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
34		CIANORTE PR	Praça das Bandeiras/R. Geraldo Bernadino - Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
35		CIANORTE PR	Pça. das Bandeiras/ Av. Lovat - Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
36		CIANORTE PR	Tv. Pioneiros Q. 25-J- Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
37		CIANORTE PR	R. Dr. Alfredo W. Nyffeler Q. 25-J- - Zona 7, Cianorte - PR, 87200-000	Praça Dr Gastão de Mesquita Filho	Zona 7
38		CIANORTE PR	Praça das Bandeiras /R. Geraldo Bernadino Q. 25-F - Zona 5 (Armazens), Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
39		CIANORTE PR	Pç Dr Gastão de Mesquita Filho 25-F/Av Amazonas	Praça Dr Gastão de Mesquita Filho	Zona 7
40		CIANORTE PR	Tv. Imigrantes 25-D- Zona 7, Cianorte - PR, 87200-000	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)
41		CIANORTE PR	R. Geraldo Bernadino, de Souza 25-D	Max Atacadista Cianorte	Zona 5 (Armazens)

ID	Desabilitado	MACRORREGIÃO	ZONEAMENTO	COORDENADAS GEOGRÁFICAS	INFORMANTE
1		CENTRAL	ZCS3 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 3	-23.66547235955897, -52.622129649928546	Laerte Jacomini Imóveis
2		SUL	ZIN2 - ZONA INDUSTRIAL 2	-23.68409291571027, -52.62041910744756	Laerte Jacomini Imóveis
3		NOROESTE	ZCS4 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 4	-23.650980694910704, -52.621007550305755	Hugo Leonardo Imóveis
4	*	CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.657154409512415, -52.60284991636833	Hugo Leonardo Imóveis
5		CENTRAL	ZRE2 - ZONA RESIDENCIAL 2	-23.64508400642782, -52.61095962768157	Hugo Leonardo Imóveis
6		NOROESTE	ZCS5 -ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 5	-23.63944011886395, -52.651311488111986	Hugo Leonardo Imóveis
7		SUL	ZRE3 - ZONA RESIDENCIAL 3	-23.670437711140643, -52.61087662185333	Hugo Leonardo Imóveis
8	*	NOROESTE	ZCS4 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 4	-23.651243048546927, -52.62981323249507	Hugo Leonardo Imóveis
9	*	CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.65759107189487, -52.60277718313551	Hugo Leonardo Imóveis
10	*	NOROESTE	ZRE2 - ZONA RESIDENCIAL 2	-23.64572586571211, -52.634128968499965	Hugo Leonardo Imóveis
11		LESTE	ZIN3 - ZONA INDUSTRIAL 3	-23.66587747762064, -52.56911852569326	Hugo Leonardo Imóveis
12	*	CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.660123238732186, -52.610150686648595	Hugo Leonardo Imóveis
13		CENTRAL	ZCS2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2	-23.647090925842956, -52.614748671662454	Valor Imóveis
14		LESTE	ZIN3 - ZONA INDUSTRIAL 3	-23.66749618089251, -52.57284745133263	Valor Imóveis
15	*	CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.657480095660627, -52.60217915815605	Imobiliária Nota 10
16		CENTRAL	ZRE1 - ZONA RESIDENCIAL 1	-23.652753664144317, -52.5987166750483	Khouri Imóveis
17		SUL	ZRE3 - ZONA RESIDENCIAL 3	-23.668654576946814, -52.613802741215046	Madeira ML Empreendimentos Imobiliários
18	*	OESTE	ZRE3 - ZONA RESIDENCIAL 3	-23.67198400452687, -52.638121513370145	Casado Imóveis
19		SUL	ZIN2 - ZONA INDUSTRIAL 2	-23.686127910006963, -52.62056715983667	Casado Imóveis
20		NOROESTE	ZCS4 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 4	-23.65716301683818, -52.63222552962492	Casado Imóveis
21		LESTE	ZIN3 - ZONA INDUSTRIAL 3	-23.667587120946408, -52.572688670037444	Casado Imóveis
22		CENTRAL	ZCS2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2	-23.65568574763162, -52.614035769297885	Casado Imóveis
23	*	NORTE	ZIN2 - ZONA INDUSTRIAL 2	-23.619527309422583, -52.636397301365406	Imobiliária Nobel
24		OESTE	ZCS2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2	-23.67522510272645, -52.63825415331551	Imobiliária Nota 10
25	*	LESTE	ZIN3 - ZONA INDUSTRIAL 3	-23.66639288340512, -52.573610633895655	Imobiliária Nota 10

26	*	LESTE	ZCS2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2	-23.66974137079742, -52.57707277937621	Nobel Imóveis
27		SUL	ZCS2 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 2	-23.667250530616744, -52.60669228139406	Dezco Imóveis
28		CENTRAL	ZRE2 - ZONA RESIDENCIAL 2	-23.64886549754961, -52.61482352777591	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
29		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66512449606254, -52.61193493466066	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
30		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.665687591826977, -52.612767295932215	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
31	*	CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.664628791883786, -52.610111080538275	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
32		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66407200437292, -52.610800680910884	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
33		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66393345457855, -52.61130986304003	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
34		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66420639973675, -52.61076739240652	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
35		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.663421420249826, -52.60905693559052	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
36		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.664022968804247, -52.6084609904763	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
37		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.663255505059148, -52.608203075943855	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
38		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66433326643738, -52.61052819273676	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
39		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66508390704322, -52.6102023478818	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
40		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.664622477454817, -52.611521915209806	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA
41		CENTRAL	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-23.66449672905236, -52.61099429910394	Melhoramentos Desenvolvimentos Imobiliarios LTDA

ID	Desabilitado	TELEFONE	LINK DO ANUNCIANTE
1		(44) 99967-0795	https://www.laertejacomini.com.br/imovel/156457/terreno_a-venda_cianorte-pr_zona-01
2		(44) 99967-0795	https://www.laertejacomini.com.br/imovel/155514/terreno_a-venda_cianorte-pr_zona-11c
3		(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-1225m2-cianorte-residencial-mediterraneo-TE0143
4	*	(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-525m2-cianorte-zona-01-TE0130
5		(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-636m2-cianorte-zona-02-TE0129
6		(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-813m2-cianorte-residencial-belas-artes-TE0124
7		(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-588m2-cianorte-zona-07-TE0126
8	*	(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-747m2-cianorte-residencial-parque-do-bosque-TE0141
9	*	(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-525m2-cianorte-zona-01-TE0139
10	*	(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-720m2-cianorte-residencial-ilha-do-mel-TE0127
11		(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-1210m2-cianorte-loteamento-industrial-cianorte-TE0123
12	*	(44) 99877-2233	https://www.hugoleonardo.com.br/imoveis/terreno-venda-560m2-cianorte-zona-01-TE0125
13		(44) 3401-0540	https://www.valorimoveispr.com.br/comprar/Cianorte/Terreno/Padrao/Zona-02/1045
14		(44) 3401-0540	https://www.valorimoveispr.com.br/comprar/Cianorte/Terreno/Padrao/Complexo-Industrial-Bataglia/910
15	*	(44) 99907-5742	https://imobiliaria10.com.br/imovel/18/2064
16		(44) 99838-6738	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-zona-02-cianorte-pr-612m2-id-2703276883/?_gl=1*1y2p71u*_up*MQ..*_gs*MQ..&gbraid=0AAAAAC8pHceXGuOS0Z8vZO3gwx2xrNmL3&source=ranking%2Crp&gclid=Cj0KCQjwteTUBhD4ARIsAEYjs3qJJVEQZpSgbtOxcW8ueKKYnhzpUEBvuYBzCuYOBLI6FLlAalJwaqoaAklDEALw_wcB
17		(44) 99103-9391	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cianorte-zona-07-RS350000/id-37842570/
18	*	(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-997-m/TE0444-CBA2?from=sale
19		(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-900-m/TE0451-CBA2?from=sale
20		(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-787-m/TE0265-CBA2?from=sale
21		(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-1-207-m/TE0183-CBA2?from=sale
22		(44) 3401-3404	https://www.casadoimoveis.com.br/imovel/terreno-cianorte-1-083-m/TE0341-CBA2?from=sale
23	*	(44) 3019-1022	https://imobiliarianobel.com.br/comprar/pr/cianorte/lote-comercial-e-industrial-pr-082-alto-da-bica/terreno-comercial/34473872
24		(44) 99907-5742	https://imobiliaria10.com.br/imovel/18/1145

25	*	(44) 99907-5742	https://imobiliaria10.com.br/imovel/venda/terrenos/terreno-industrial-bataglia-2217
26	*	(44) 3019-1022	Oportunidade imperdível: terreno comercial de 1.050m² à venda em Cianorte-PR, Avenida Paraíba Pr 082! lotes comerciais às margens da rodovia;
27		(44) 99171-6982	https://www.dezco.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-483m2-zona-07-cianorte-pr-id-64
28		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
29		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
30		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
31	*	(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
32		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
33		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
34		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
35		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
36		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
37		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
38		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
39		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
40		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br
41		(44) 9.9153-2413	cmnp.imobiliaria@cmnp.com.br

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ÁREA TERRENO	FATOR FONTE (FF)	TESTADA	PROFUNDIDADE	POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	ESQUINA	FORMATO
1		1.047,10	1,00	32,52	32,20	2,00	0,00	1,00
2		2.321,70	1,00	20,51	115,00	1,00	0,00	1,00
3		1.225,69	1,00	18,00	70,30	2,00	0,00	0,00
4	*	525,00	1,00	15,00	35,00	4,00	0,00	1,00
5		636,00	1,00	17,00	35,35	0,00	0,00	1,00
6		813,00	1,00	27,00	30,00	2,00	1,00	1,00
7		588,42	1,00	14,00	42,00	0,00	0,00	1,00
8	*	747,50	1,00	29,37	34,52	2,00	1,00	0,00
9	*	525,00	1,00	15,00	35,00	4,00	0,00	1,00
10	*	720,00	1,00	24,00	30,00	0,00	0,00	1,00
11		1.210,95	1,00	22,00	55,00	1,00	0,00	0,00
12	*	560,00	1,00	16,00	35,00	4,00	0,00	1,00
13		1.225,00	1,00	35,00	35,00	3,00	0,00	1,00
14		1.189,00	1,00	20,00	59,45	1,00	0,00	1,00
15	*	805,00	1,00	25,00	32,00	4,00	0,00	1,00
16		612,50	1,00	17,50	35,00	0,00	0,00	1,00
17		602,00	1,00	14,00	43,00	0,00	0,00	1,00
18	*	997,00	1,00	15,00	66,50	0,00	0,00	0,00
19		900,00	1,00	25,00	36,00	1,00	0,00	1,00
20		787,00	1,00	22,00	35,80	2,00	1,00	1,00
21		1.207,00	1,00	18,00	67,10	1,00	0,00	1,00
22		1.083,00	1,00	40,00	27,08	3,00	1,00	0,00
23	*	3.090,26	1,00	25,75	181,78	1,00	0,00	0,00
24		860,00	1,00	26,00	33,08	3,00	0,00	0,00

25	*	1.064,00	1,00	23,00	46,28	1,00	1,00	1,00
26	*	1.050,00	1,00	16,20	64,85	3,00	0,00	0,00
27		483,80	1,00	14,00	34,56	3,00	0,00	1,00
28		612,50	1,00	17,50	35,00	0,00	0,00	1,00
29		760,00	1,00	19,00	40,00	4,00	0,00	1,00
30		500,00	1,00	20,00	25,00	4,00	0,00	1,00
31	*	1.280,60	1,00	20,00	64,03	4,00	1,00	1,00
32		1.016,16	1,00	26,25	57,40	4,00	0,00	0,00
33		1.000,00	1,00	20,00	50,00	4,00	0,00	1,00
34		831,51	1,00	25,36	38,84	4,00	0,00	0,00
35		927,10	1,00	20,51	45,21	4,00	1,00	0,00
36		990,31	1,00	21,68	45,75	4,00	0,00	0,00
37		700,00	1,00	20,00	35,00	4,00	1,00	1,00
38		824,83	1,00	24,46	37,75	4,00	0,00	0,00
39		704,02	1,00	21,47	28,85	4,00	1,00	0,00
40		1.000,00	1,00	20,00	50,00	4,00	0,00	1,00
41		702,10	1,00	53,07	36,15	4,00	0,00	0,00

ID	Desabilitado	USO PREDOMINANTE NO LOCAL	TOPOGRAFIA	PAVIMENTAÇÃO	BENFEITORIA	Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	RENDA IBGE 2022	VALOR UNITÁRIO
1		2,00	1,00	1,00	0,00	2,400	3.813,56	764,02
2		1,00	0,00	1,00	0,00	4,200	2.853,93	409,18
3		2,00	0,00	1,00	0,00	2,600	4.358,12	1.060,63
4	*	0,00	1,00	1,00	0,00	0,500	4.728,37	1.047,62
5		0,00	1,00	1,00	0,00	1,700	5.961,08	581,76
6		0,00	1,00	1,00	0,00	6,000	2.369,21	325,95
7		0,00	1,00	1,00	0,00	2,200	3.052,35	441,86
8	*	2,00	1,00	1,00	0,00	3,000	3.593,01	1.070,23
9	*	2,00	1,00	1,00	0,00	0,450	4.728,37	914,29
10	*	0,00	0,00	1,00	0,00	3,600	3.630,35	250,00
11		1,00	1,00	0,00	0,00	4,900	1.766,67	305,55
12	*	2,00	1,00	1,00	1,00	0,900	4.420,68	1.071,43
13		2,00	1,00	1,00	0,00	1,700	5.167,81	938,78
14		1,00	1,00	1,00	0,00	4,700	1.766,67	403,70
15	*	2,00	1,00	1,00	1,00	0,850	4.728,37	1.552,80
16		0,00	1,00	1,00	0,00	1,600	3.556,94	702,04
17		0,00	1,00	1,00	0,00	2,000	3.052,35	581,40
18	*	0,00	1,00	1,00	0,00	4,200	2.216,49	200,60
19		1,00	1,00	1,00	0,00	4,700	2.853,93	311,11
20		0,00	1,00	1,00	0,00	4,000	6.373,09	482,85
21		1,00	1,00	1,00	0,00	4,600	1.766,67	331,40
22		2,00	0,00	1,00	0,00	1,200	4.169,38	1.108,03
23	*	1,00	1,00	1,00	0,00	6,100	3.158,48	129,44

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

24		2,00	0,00	1,00	0,00	4,400	2.216,49	883,72
25	*	1,00	1,00	1,00	0,00	4,600	1.766,67	357,14
26	*	2,00	1,00	1,00	0,00	4,000	2.696,41	371,43
27		2,00	1,00	1,00	1,00	1,600	2.674,49	1.033,49
28		0,00	1,00	1,00	0,00	1,400	5.167,81	582,86
29		2,00	1,00	1,00	0,00	1,500	1.957,14	1.600,00
30		2,00	1,00	1,00	0,00	1,600	1.957,14	1.600,00
31	*	2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	1.800,00
32		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	2.200,00
33		2,00	1,00	1,00	0,00	1,600	1.957,14	2.200,00
34		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	2.000,00
35		2,00	1,00	1,00	0,00	1,500	1.957,14	2.200,00
36		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	1.800,00
37		2,00	1,00	1,00	0,00	1,200	1.957,14	2.200,00
38		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	2.000,00
39		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	1.800,00
40		2,00	1,00	1,00	0,00	1,400	1.957,14	1.800,00
41		2,00	1,00	1,00	0,00	1,300	1.957,14	1.700,00

ID	Desabilitado	VALOR ANÚNCIO
1		800.000,00
2		950.000,00
3		1.300.000,00
4	*	550.000,00
5		370.000,00
6		265.000,00
7		260.000,00
8	*	800.000,00
9	*	480.000,00
10	*	180.000,00
11		370.000,00
12	*	600.000,00
13		1.150.000,00
14		480.000,00
15	*	1.250.000,00
16		430.000,00
17		350.000,00
18	*	200.000,00
19		280.000,00
20		380.000,00
21		400.000,00
22		1.200.000,00
23	*	400.000,00
24		760.000,00
25	*	380.000,00
26	*	390.000,00
27		500.000,00
28		357.000,00
29		1.216.000,00
30		800.000,00
31	*	2.305.080,00

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

32		2.235.552,00
33		2.200.000,00
34		1.663.020,00
35		2.039.620,00
36		1.782.558,00
37		1.540.000,00
38		1.649.660,00
39		1.267.236,00
40		1.800.000,00
41		1.193.570,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
CIDADE UF	CIANORTE PR	-
ENDEREÇO	LOTE 5, QUADRA 25-A - Av. América, Cianorte, PR, 87200-000	-
PONTO DE REFERÊNCIA	Amigão Supermercados - Cianorte (Av. Pará)	-
BAIRRO	Zona 1	-
MACRORREGIÃO	CENTRAL	-
ZONEAMENTO	ZCS1 - ZONA COMERCIAL E DE SERVIÇOS 1	-
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	-23.663477489567924, -52.61277759718529	-
ÁREA TERRENO	1.060,65	Não
POTENCIAL DE USO DO ZONEAMENTO	4,00	Não
Distância até Santuário Eucarístico Diocesano - Paróquia Nossa Senhora de Fátima, Praça João XXIII - Zona 1, Cianorte - PR, 87200-000	1,30	Não

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.851.526,67	1.907.710,89	1.936.439,14	7,00%	
Valor Médio	1.990.887,81	2.051.300,92	2.082.191,50	-	III
Valor Máximo	2.140.738,42	2.205.698,72	2.238.914,38	7,53%	

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	1.568.193,61	21,23%
Valor Máximo	2.527.515,90	26,95%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	1.692.254,64
Valor Máximo	2.289.520,98

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com a **ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais** e a **ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos**, observando-se os critérios técnicos aplicáveis à determinação do valor de mercado do imóvel.

Diante da consistência estatística alcançada e da adequada representatividade dos dados selecionados, adotou-se o **valor médio da estimativa central obtida pela Moda** como o mais representativo do valor de mercado do imóvel na data de referência da avaliação.

Por fim, procedeu-se ao arredondamento do resultado final dentro do limite de **1%**, admitido pela **ABNT NBR 14653-1**, visando proporcionar maior objetividade e clareza à apresentação do valor, sem comprometer sua precisão ou representatividade mercadológica.

Assim, conclui-se que o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, na data de referência da avaliação, corresponde a:

Valor de Mercado Adotado:

R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos reais)

ANEXO B: FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS.



1



2



3



4



5



6



7



8

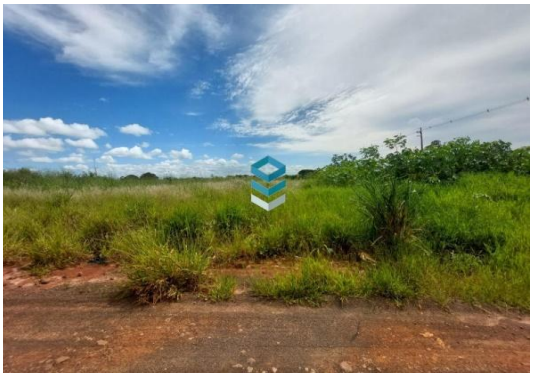
"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



9



10



11



12



13



14



15



16

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



17



18



19



20



21



22



23



24

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



25



26



27



28



29



30



31



32

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



33



34



35



36



37



38



39



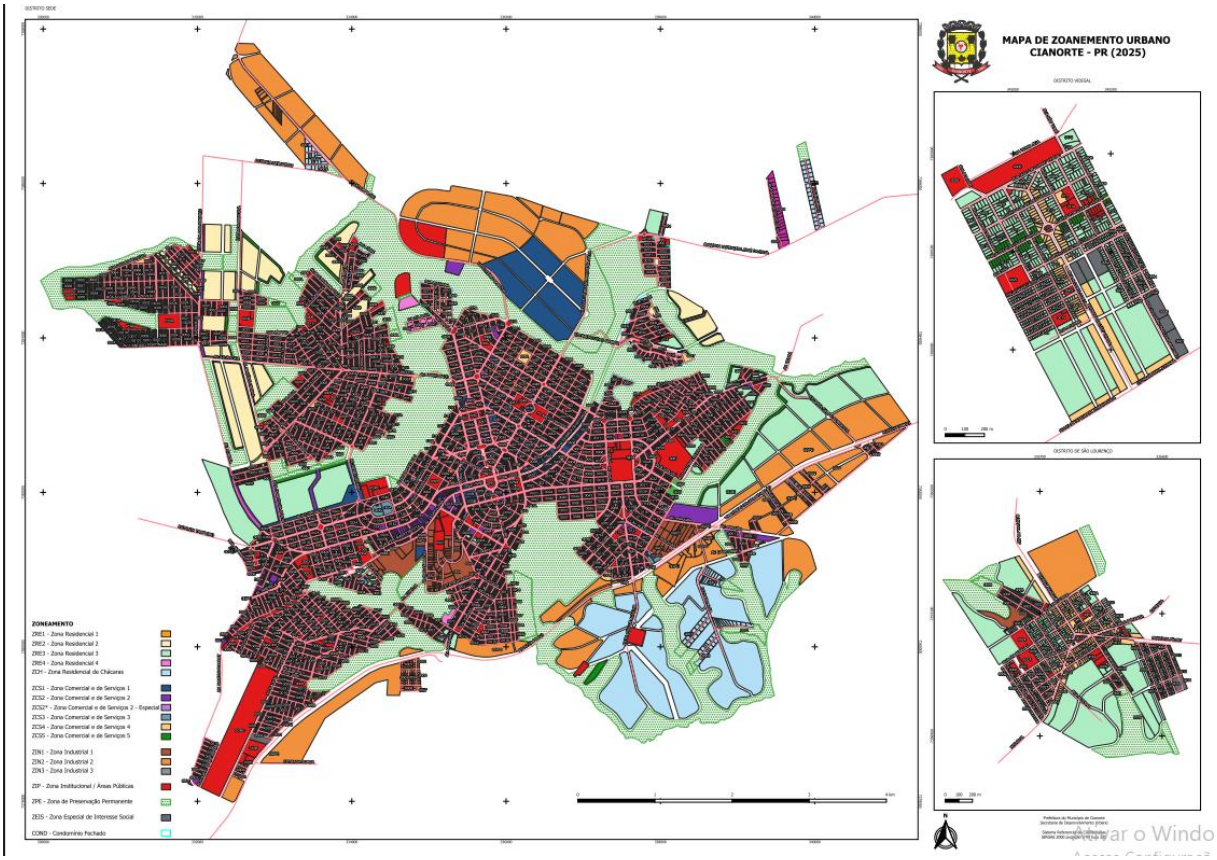
40

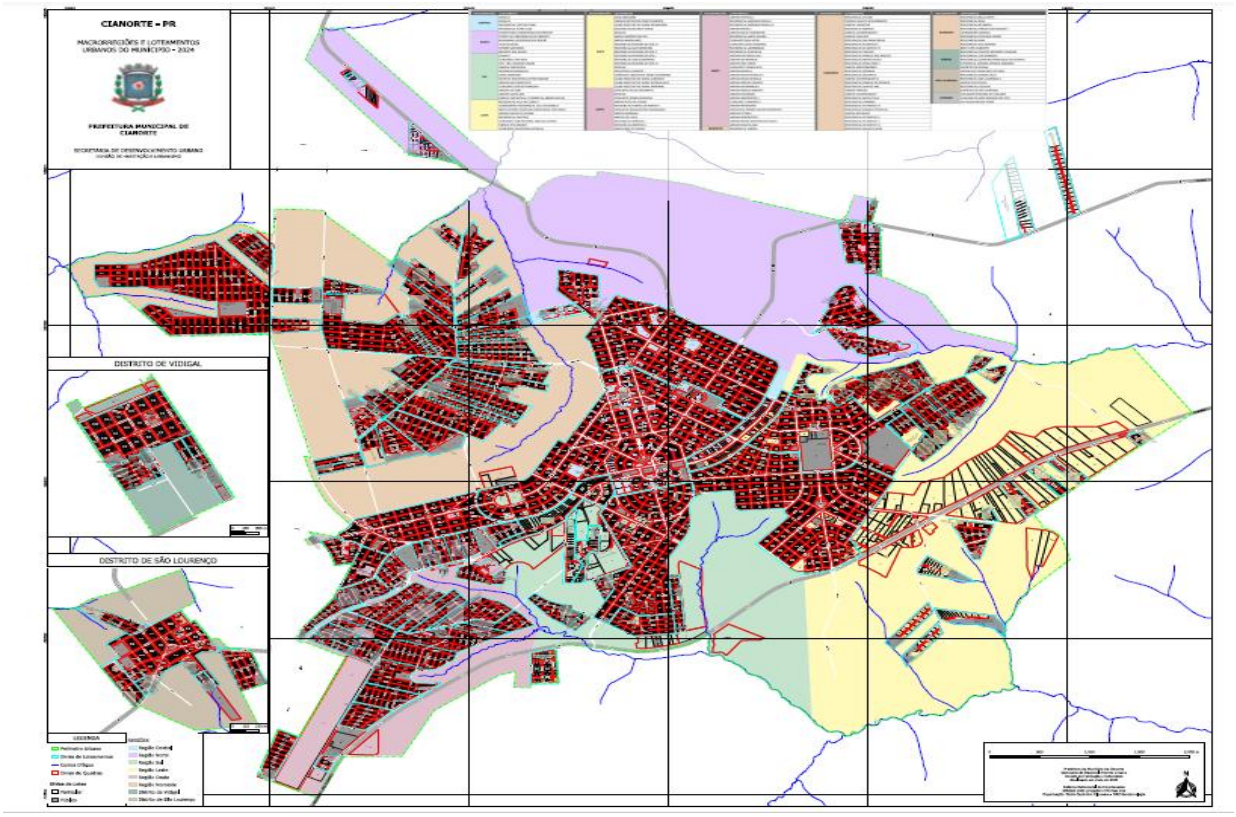


41

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

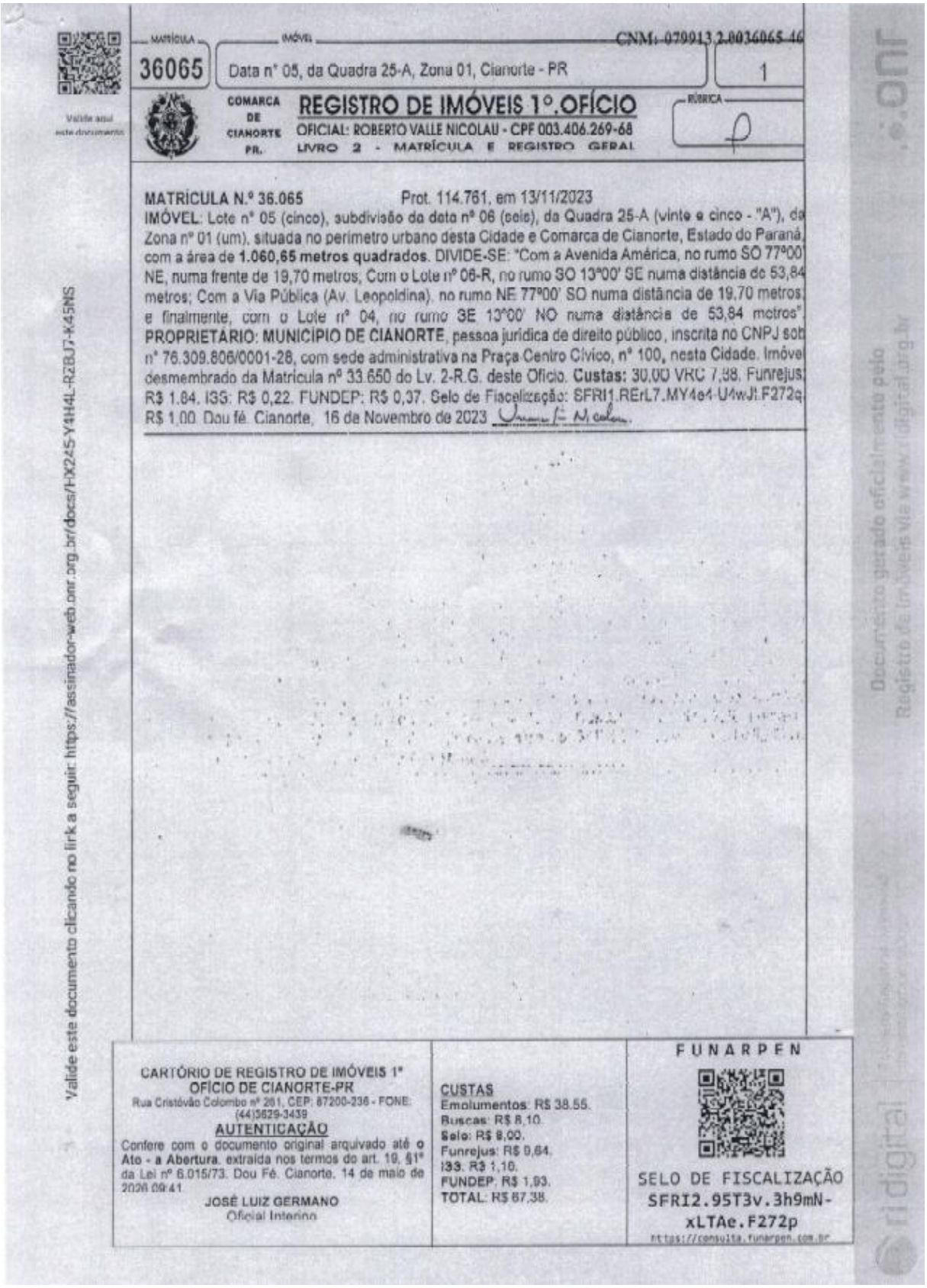
12 MAPA DO ZONEAMNTO DE CIANORTE/PR.





"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

13 DOCUMENTOS DO AVALIANDO.



MATRÍCULA 36065 | IMÓVEL: Data nº 05, da Quadra 25-A, Zona 01, Cianorte - PR | CNM: 079013.2.0036065-46 | 1

COMARCA DE CIANORTE PR. — REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
OFICIAL: ROBERTO VALLE NICOLAU - CPF 003.406.269-68
LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

RÚBRICA

MATRÍCULA N.º 36.065 Prot. 114.761, em 13/11/2023

IMÓVEL: Lote nº 05 (cinco), subdivisão da data nº 06 (seis), da Quadra 25-A (vinte e cinco - "A"), da Zona nº 01 (um), situada no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Cianorte, Estado do Paraná, com a área de **1.060,65 metros quadrados**. DIVIDE-SE: "Com a Avenida América, no rumo SO 77°00' NE, numa frente de 19,70 metros; Com o Lote nº 06-R, no rumo SO 13°00' SE numa distância de 53,84 metros; Com a Via Pública (Av. Leopoldina), no rumo NE 77°00' SO numa distância de 19,70 metros; e finalmente, com o Lote nº 04, no rumo SE 13°00' NO numa distância de 53,84 metros". **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CIANORTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.309.606/0001-26, com sede administrativa na Praça Centro Cívico, nº 100, nesta Cidade. Imóvel desmembrado da Matrícula nº 33.650 do Lv. 2-R.G. deste Ofício. **Custas:** 30,00 VRC 7,88. Funrejus: R$ 1,84. ISS: R$ 0,22. FUNDEP: R$ 0,37. Selo de Fiscalização: SFRI1.RErL7.MY4e4-U4wJI.F272q R$ 1,00. Dou fé. Cianorte, 16 de Novembro de 2023

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE CIANORTE-PR
Rua Cristóvão Colombo nº 261, CEP: 87200-236 - FONE: (44)3629-3439
AUTENTICAÇÃO
Confere com o documento original arquivado até o Ato - a Abertura, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Dou Fé. Cianorte, 14 de maio de 2026 09:41
JOSÉ LUIZ GERMANO
Oficial Interino

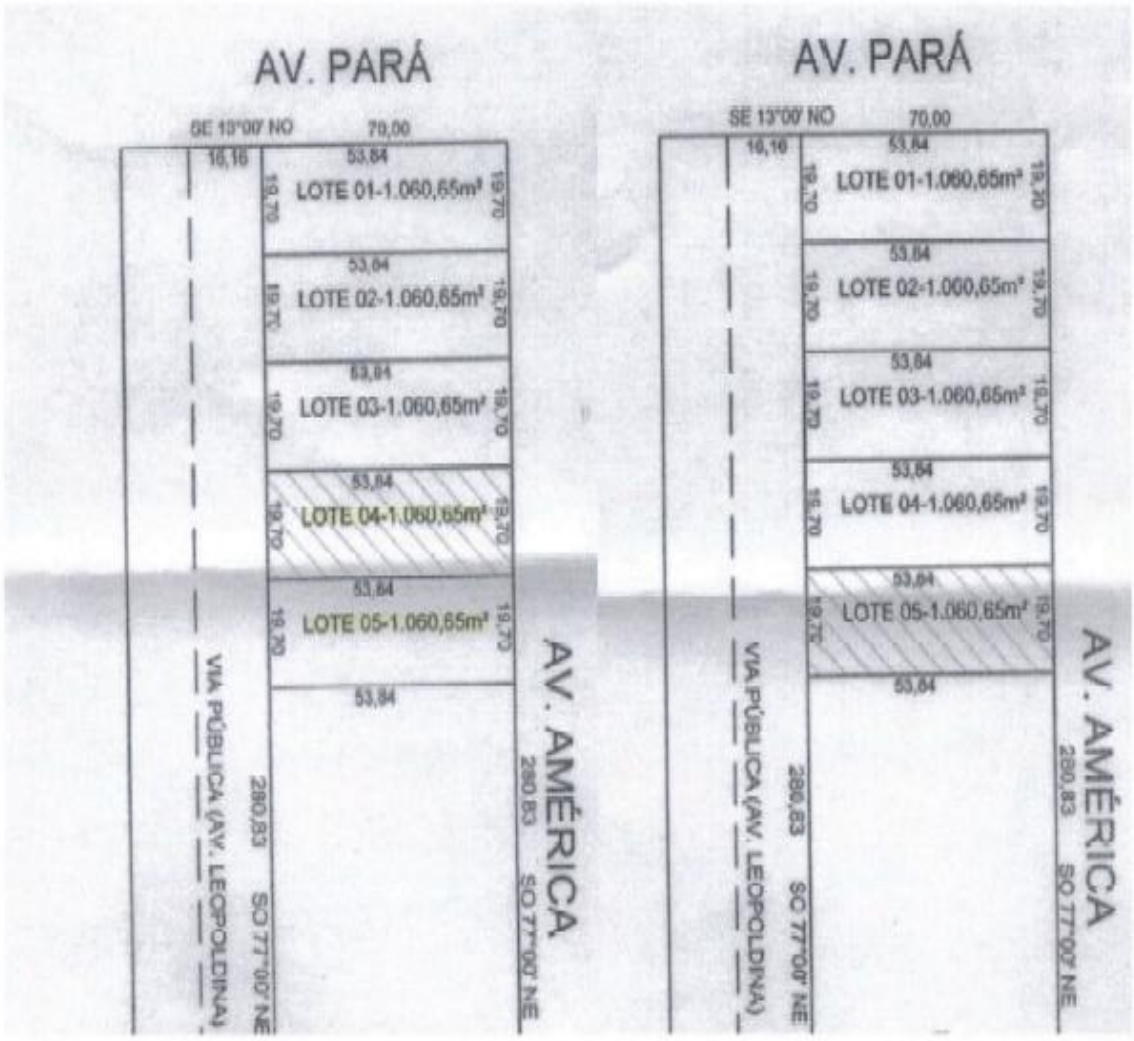
CUSTAS
Emolumentos: R$ 38,55.
Buscas: R$ 8,10.
Selo: R$ 8,00.
Funrejus: R$ 9,64.
ISS: R$ 1,10.
FUNDEP: R$ 1,93.
TOTAL: R$ 67,38.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95T3v.3h9mN-xLTAe.F272p
https://consulta.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HX245-Y4H4L-R2BJ7-K45NS

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

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."



"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."

14 ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo B
Página 4/5

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART Múltipla
2620262883086
Item 002

1. Responsável Técnico

KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS
Título Profissional: Engenheira Civil
RNP: 2615634585
Registro: 5069829445-SP
Empresa Contratada: KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS
Registro: 2624403-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte - CAPSECI CPF/CNPJ: 80.909.245/0001-75
Ação Institucional:
Valor do Contrato: 1000,00

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua Ipiranga
Nº: 629
Complemento:
Bairro: Zona 01
Cidade: Cianorte
UF: PR
CEP: 87200254
Data de Início: 01/09/2026 Previsão de Término: 10/09/2026 Documento 023/2026

Nível de Atuação	Atividade Profissional	Obra/Serviço		Qtde	Unidade
Elaboração	Avaliação	de imóveis	para fins institucionais	1,00000	UNIDADE

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação mercadológica do imóvel de 1.060,65 m², matrícula nº 36.065, em Av. América, Zona 1,Cianorte/PR,-23.66343816535599, -52.61276530982152 6,conforme Contrato nº 023/2026 CAPSECI.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

KEYLA MARIA DUARTE DA SILVA REIS - CPF: 328.228.998-78

Caixa de Aposentadorias e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Cianorte - CAPSECI - CPF/CNPJ: 80.909.245/0001-75

8. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 108,39 Registrada em: 10/09/2026 Valor Pago R$ Nosso Numero: 2620262883086 Versão do sistema

Impresso em: 10/09/2026 10:10:02

"Avaliação elaborada conforme os preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, assegurando rigor metodológico, imparcialidade e representatividade de mercado."