

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E ANÁLISE DO CENÁRIO DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO



MATRÍCULA Nº 1.482 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cambé-PR

Endereço: Rua Lagos Andios, Jardim Morada do sol,
Cambé – Paraná – Brasil.

Coordenadas geográficas: -23.291555, -51.288416

RESUMO EXECUTIVO

Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

CNPJ 20.237.599/0001-99

Contratada: Yasmim Isabella Moretti – Serviços de Engenharia – Moretti Engenharia, com sede na Avenida Paraná, 354, sala 106, CEP 86.010-390, na cidade de Londrina-PR.

CNPJ 34.762.941/0001-84

Objetivo da avaliação: Determinação do Valor de compra e venda de imóvel e Determinação do Valor Locatício de imóvel

Finalidade da avaliação: A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

Endereço completo: Rua Lagos Andios, Jardim Morada do sol, Cambé – Paraná – Brasil.

Data de Terras sob nº 2

Coordenadas geográficas: -23.291555, -51.288416 Data de Terras sob nº 2

Cidade: Cambé – Paraná - Brasil

Área total do terreno: 2,5 alqueires paulistas

Matrícula do imóvel: nº 1.482, do Registro de imóveis do 1º ofício comarca de Cambé/PR .

ART Nº 1720263794842 – link de acesso <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art/view>

Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Modelo de Regressão Linear com Inferência Estatística

METODOLOGIA APLICADA: REGRESSÃO LINEAR

NATUREZA DA METODOLOGIA APLICADA: ESTATÍSTICO CIENTÍFICO

Especificação da avaliação - venda: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO I.

Especificação da avaliação - locação: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II; GRAU DE PRECISÃO II.

Manifestação sobre a garantia sob os aspectos técnicos de engenharia:

O terreno encontra-se sem benfeitorias construtivas, vago para construção, contemplando divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente com manutenção da camada vegetativa, sem placa de identificação e sem calçamento.

RESULTADOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e sem benfeitorias construtivas.

- Valor mínimo de venda para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 3.029.031,48 (Três milhões, vinte e nove mil, trinta e um reais e quarenta e oito centavos);
- Valor máximo de venda para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 7.270.883,05 (Sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinco centavos);
- Valor médio de venda avaliado para o imóvel: R\$ 4.692.985,00 (Quatro milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 10%.

O valor arbitrado para o imóvel com fins de venda é de R\$ 4.223.686,50 (Quatro milhões, duzentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se a relação entre o valor de locação e o valor de mercado do imóvel, considerando o valor de venda arbitrado de R\$ 4.223.686,50. Aplicando-se taxa de rentabilidade mensal de aproximadamente 0,46% sobre o valor de mercado, obtém-se o valor locativo de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Valor mínimo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 16.613,25 (Dezesseis mil, seiscentos e treze reais e vinte e cinco centavos);

Valor máximo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 24.852,15 (Vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos);

Valor médio de locação avaliado para o imóvel: R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 0% – não adotado.

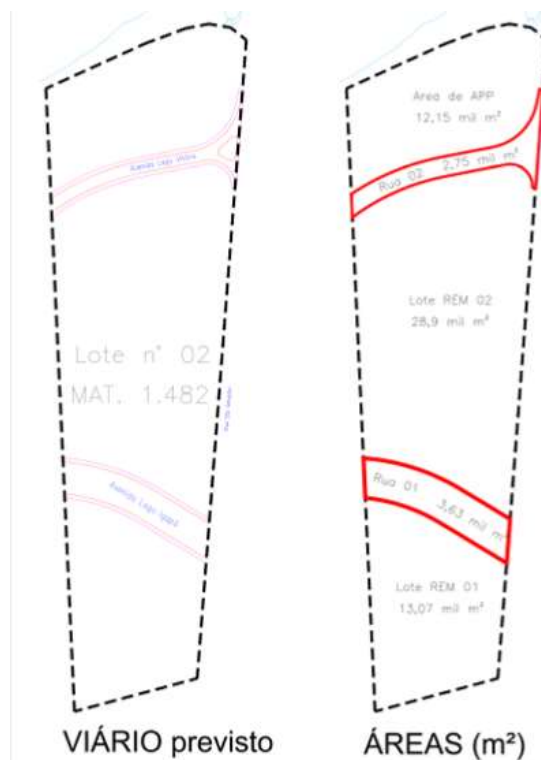
Diante do exposto, o valor locativo mensal arbitrado para o imóvel é de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), valor compatível com as condições de mercado observadas e com as características do bem avaliado.

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se como referência o valor de mercado do imóvel, uma vez que a pesquisa de locação apresentou quantidade reduzida de elementos amostrais efetivamente comparáveis ao bem avaliando.

Em atendimento à ABNT NBR 14.653, procedeu-se à análise do imóvel em dois cenários: antes e após a implantação do sistema viário projetado. Na situação original, considerou-se a área integral da matrícula. Na situação posterior, foram consideradas as áreas destinadas ao sistema viário, à APP e os lotes remanescentes resultantes da intervenção.

A implantação do sistema viário tende a conferir maior acessibilidade e potencial de aproveitamento aos lotes remanescentes, fatores que podem resultar em valorização unitária das áreas remanescentes.

Croqui esquemático do sistema viário



Fonte: Cedido por Cambé Previdência

Para fins de análise do impacto da implantação do sistema viário projetado, procedeu-se à avaliação do imóvel em dois cenários distintos, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653: situação original (antes da intervenção) e situação remanescente (após a implantação das vias previstas).

Na condição original, considerando a área integral da matrícula e suas características à época da avaliação, foi apurado valor de mercado correspondente a R\$ 4.692.985,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais).

Posteriormente, considerando a configuração resultante da implantação do sistema viário, as áreas remanescentes foram avaliadas individualmente, levando-se em conta suas novas características de acesso, formato, potencial de aproveitamento e condições de mercado. Nessa condição, foram apurados os seguintes valores:

- Lote Remanescente 01 (13,07 mil m²): R\$ 2.149.000,00;

- Lote Remanescente 02 (28,90 mil m²): R\$ 3.220.000,00;
- Área de Preservação Permanente – APP (12,15 mil m²): R\$ 1.368.000,00.

Dessa forma, o valor total do imóvel após a implantação do sistema viário corresponde a R\$ 6.737.000,00 (seis milhões, setecentos e trinta e sete mil reais).

Observa-se que a simples comparação entre a área original e a área remanescente não é suficiente para mensurar os efeitos da intervenção, uma vez que a implantação das vias públicas promove alteração das características econômicas do imóvel. A criação de novas frentes para acesso, a melhoria da circulação interna, a possibilidade de individualização das áreas remanescentes e o incremento do potencial de aproveitamento imobiliário constituem fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado.

Assim, embora tenha ocorrido destinação de parte da área para o sistema viário e manutenção de parcela sujeita às restrições ambientais da APP, verificou-se que os benefícios decorrentes da melhoria de acessibilidade e da reorganização fundiária superaram a perda física de área, resultando em valorização global do imóvel.

Comparando-se os cenários avaliados, constata-se que o valor de mercado passou de R\$ 4.692.985,00 para R\$ 6.737.000,00, representando acréscimo aproximado de 43,55%, evidenciando ganho econômico decorrente da implantação do sistema viário projetado.

Considerando o valor unitário apurado para a área original, correspondente a R\$ 77,57/m² (setenta e sete reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), e a área destinada à implantação do sistema viário, correspondente a 6.380,00 m² (seis mil trezentos e oitenta metros quadrados), obtém-se valor de R\$ 494.906,60 (quatrocentos e noventa e quatro mil, novecentos e seis reais e sessenta centavos) para a parcela efetivamente destinada ao sistema viário.

Ressalta-se que tal valor corresponde exclusivamente à área ocupada pela intervenção, não contemplando eventuais análises de valorização ou desvalorização das áreas remanescentes.

Cambé, 24 de Junho de 2026.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti

CREA P. FÍSICA PR 169.168/D

Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

Representante Legal

Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti

CREA P. JURIDICA PR 70.535/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO - ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO – IMÓVEL EXISTENTE

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR. CNPJ 20.237.599/0001-99

2. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor mercadológico de um imóvel, entendido como a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado, em uma data de referência, entre partes conhecedoras do mercado, agindo com prudência, sem compulsão e dentro das condições normais de oferta e demanda.

A unidade objeto deste relatório consiste em um terreno integrante do bairro Gleba Cambé, correspondente à Data de Terras nº 02, situado no Município de Cambé, Estado do Paraná, conforme informações e documentos fornecidos pelo contratante.

Além da determinação do valor de mercado do imóvel em sua configuração original, o presente trabalho contempla a análise comparativa dos cenários anterior e posterior à implantação do sistema viário projetado, visando verificar os impactos da intervenção sobre o valor econômico do bem. Para tanto, são avaliadas as condições de aproveitamento, acessibilidade, configuração das áreas remanescentes, áreas destinadas ao sistema viário e eventuais restrições ambientais incidentes sobre o imóvel, permitindo a identificação de possíveis ganhos ou perdas patrimoniais decorrentes da alteração da configuração fundiária.

Dessa forma, o estudo busca apurar não apenas o valor de mercado da área original, mas também o comportamento econômico das áreas remanescentes após a implantação das vias projetadas, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653.

Não está incluído no escopo deste trabalho verificar a existência de débitos, ônus, gravames, ações judiciais, restrições administrativas ou a situação dominial do imóvel, presumindo-se válidas e regulares as informações constantes nos documentos disponibilizados para a presente avaliação.



Frente ao imóvel, 2026.

3. FINALIDADE

A finalidade do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

- Solicitante: Autarquia Municipal de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Cambé no Estado do Paraná – Cambé Previdência, CNPJ 20.237599/0001-99, com sede na Rua Portugal, nº 58, Centro, CEP 86.181-310, na cidade de Cambé-PR.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no período de Maio/Junho de 2026 e essa avaliação tem como base a data de referência de Maio/Junho de 2026.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 IDENTIFICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel está registrado no 1º Serviço de Registro de imóveis de Cambé/PR sob Matrícula nº 1.482.

Os documentos de referência foram apresentados pelo solicitante e compõem o anexo.

4.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando em estudo e da presente avaliação, localiza-se na Próximo à São Salvador, 302, Gleba Cambé, Cambé – Paraná – Brasil.



Localização do imóvel avaliando, Google Maps (2026).

4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de Cambé, no bairro chamado de Parque Residencial Jardim Morada do sol é um bairro localizado na zona não Central de Cambé, isto é, região perimetral. Sendo considerado uma das regiões mediantemente valorizadas da cidade.

O bairro possui principalmente imóveis residenciais e comerciais, possui infraestrutura completa e outros melhoramentos, tais como:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Rede de esgoto;
- Farmácia;
- Mercados;
- Lojas de varejo;
- Postos de Gasolina;
- Colégios;
- Transporte coletivo;
- Pavimentação Asfáltica;
- Rede de águas Pluviais, dentre outros.

4.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis residenciais e comerciais em edificações horizontais, edificações térreas comerciais e diversas opções de infraestruturas antigas e modernas. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Entorno, Google imagens (2026).



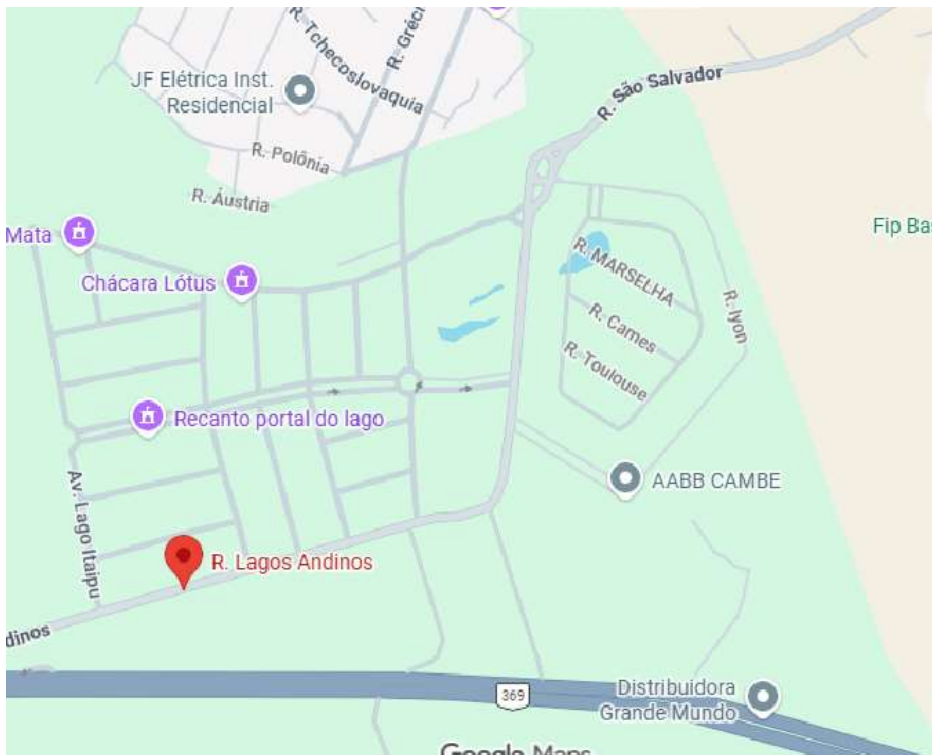
Entorno, Google imagens (2026).

4.5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado atualmente, sem benfeitorias construtivas, vago para construção, contemplando divisas e confrontações bem definidas pelos lotes lindeiros, aparentemente com manutenção da camada vegetativa, sem placa de identificação e sem calçamento.

O imóvel em análise tem as seguintes características conforme certidão de matrícula:

"...Lote de terras sob nº 2 (dois), com uma área de 2,50 (dois e meio) alqueires paulistas..."



Vista ampla aérea do avaliando e da região de entorno, *Google Earth*[®] (2026).

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Situado em localização economicamente ativa da cidade de Cambé, em região não central, próximo de mercados e comércios diversos, facilitando a vida de seus moradores e oferecendo lhes qualidade de vida.

Assim, conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliado, pode-se concluir que ele está situado numa área urbana consolidada, porém ainda em expansão e mediantemente valorizada, onde se observa em suas proximidades imóveis com características residenciais e comerciais, por fim trata-se de um imóvel com alta liquidez para fins de venda ou e baixa liquidez para fins de locação.

6. ASPECTOS INTRÍSECOS

As informações sobre os aspectos intrínsecos do imóvel foram observadas no local com base nos conhecimentos técnicos do profissional responsável por este laudo técnico. As áreas e demais dimensões físicas foram retiradas da documentação disponibilizada:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	
ÁREA	60.500,00 m ²
TOPOGRAFIA	2 – Ondulações
ZONEAMENTO	ZC
TESTADA	103,00 m
LOCALIZAÇÃO	dist. 17 km da igreja matriz

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um terreno/lote de terras, conforme mapa de implantação:



Mapa Básico de Cambé PR (2021) .

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada junto ao bairro ao qual o terreno pertence e também em bairros distintos da mesma cidade.

As áreas dos imóveis que serviram de amostra para o presente trabalho foram levantadas por medição direta pelo autor deste trabalho ou por documentações apresentadas pelos vendedores.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações de mercado, dentre as quais 40 (quarenta) eventos foram considerados aptos para aproveitamento na determinação do valor de venda do imóvel, sendo os demais descartados por apresentarem informações incompletas, inconsistentes ou incompatíveis com o mercado local (sem valor confirmado, supervalorizados, subvalorizados, entre outros).

Quanto ao valor locativo, em razão da insuficiência de elementos comparativos homogêneos e representativos para tratamento estatístico específico, optou-se pela sua estimativa a partir da aplicação de taxa de rentabilidade compatível com as características do imóvel e do mercado local, incidente sobre o valor de mercado apurado para venda, observando-se os princípios e procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653. Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se anexos a este trabalho.

8. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Nos ANEXOS, apresentamos a base amostral, coletadas nos meses de Maio a Junho de 2026, justificadas e analisadas segundo até seis variáveis de influência.

As variáveis utilizadas para o efeito de venda do imóvel estão discriminadas conforme:

ÁREA

Definição	Área total do imóvel em m ²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	465,00 a 266.200,00

LOCALIZAÇÃO

Refere-se ao bairro e logradouro onde se encontra localizado o imóvel.

Definição	Localização do imóvel no contexto urbano conforme distancia em quilometro da Igreja Matriz de Cambé Pr.
Tipo	Proxy
Amplitude	1,00 a 18,80

TOPOGRAFIA

Definição	Refere-se as características da topografia do imóvel
Tipo	Qualitativa
Amplitude	1,5 a 3

Topografia	Descrição	Valor
Plano	Mesmo nível	3
Leve ondulações e declive	Leves diferenças de níveis e/ou declives	2
Acentuadas ondulações e aclave	Acentuadas diferenças de níveis e/ou declives	1,5

VOCACÃO

Definição	Zoneamento do local
Tipo	Dicotomica isolada
Amplitude	1 a 2,00

Zona	Descrição	Valor
Residencial	Uso residencial	1
Comercial	Uso comercial	2

SITUAÇÃO

Definição	Situação na quadra
Tipo	Dicotomica isolada
Amplitude	0,00 a 1,00

Descrição	Valor
-----------	-------

Esquina	1
Meio	0

CONDOMÍNIO

Definição	Lot. Aberto ou fechado
Tipo	Dicotomica isolada
Amplitude	0,00 a 1,00

Descrição	Valor
Sim	1
Não	0

UNITÁRIO/M²

Valor por metro quadrado de construção;

Variável dependente;

Amplitude 37,19 a 2.580,64

8.1 MODELO INSERIDO

O modelo de inferência justificado que mostrou melhor aderência aos pontos de amostra, tem a seguinte forma estatística:

Equação da Reta - VENDA:

$$\text{UNITÁRIO} = 13964,079 * \text{ÁREA}^{-0,49030409} * e^{(0,60200163 * \text{SITUAÇÃO})} * e^{(-0,054315007 * \text{LOCALIZAÇÃO})} * e^{(0,26336285 * \text{TOPOGRAFIA})} * e^{(0,31218008 * \text{CONDOMÍNIO})}$$

9. POTENCIAL CONSTRUTIVO / VISÃO TÉCNICA

O imóvel encontra-se inserido no zoneamento denominado ZCS1, caracterizado como zona destinada predominantemente a atividades comerciais e de serviços, varejistas e atacadistas, de baixa e média incomodidade. Contudo, observa-se que a região apresenta ocupação predominantemente

residencial, composta por residências unifamiliares isoladas, além de áreas em processo de consolidação urbana.

Tal característica demonstra que, embora o zoneamento permita usos comerciais e de serviços, o entorno imediato mantém perfil essencialmente residencial, fator que contribui para a atratividade da região, disponibilidade de infraestrutura urbana e potencial de valorização imobiliária ao longo do tempo.

Destina-se também a abrigar uso residencial de alta densidade populacional, podendo ser ocupada por edificações horizontais e/ou verticais sem limite de altura, conforme o Projeto de Lei Complementar Nº 49/2019 que trata da revisão do ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO do Município de Cambé.

Diante das características do imóvel, da localização, da infraestrutura disponível e das permissões urbanísticas aplicáveis, verifica-se potencial para diferentes formas de aproveitamento imobiliário. Entre as possibilidades identificadas destacam-se a implantação de residências unifamiliares isoladas, loteamento residencial, condomínio horizontal de pequeno porte, bem como empreendimentos voltados ao comércio e prestação de serviços, tais como barracões ou unidades comerciais.

Ressalta-se que a definição do melhor aproveitamento econômico dependerá de estudos específicos de viabilidade técnica, urbanística, ambiental e mercadológica. Contudo, observa-se que o imóvel apresenta potencial para geração de renda e valorização patrimonial, em razão de sua localização e das características de ocupação verificadas na região.

10. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VENDA DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido ao imóvel avaliado exige a identificação das variáveis independentes. Assim, os atributos do imóvel avaliado foram definidos da seguinte forma:

VALORES DAS VARIÁVEIS PARA O TERRENO AVALIADO	
ÁREA	60.500,00 m ²
TOPOGRAFIA	2 – Ondulações
ZONEAMENTO	ZC
TESTADA	103,00 m
LOCALIZAÇÃO	Dist. 17 km do centro

A substituição dos atributos acima definidos no modelo justificado fornece a estimativa de *valor da moda* para o imóvel avaliado, bem como um ***intervalo de confiança de 80%*** para esta moda, calculado a partir da estatística “t” de Student, obtendo-se os seguintes resultados:

Valor unitário mínimo: R\$ 50,07/m²

Valor unitário médio: R\$ 77,57/m²

Valor unitário máximo: R\$ 120,18/m²

Valor unitário adotado: R\$ 69,81/m²

11. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CONCESSÃO REAL DE USO A TÍTULO ONEROSO DO IMÓVEL – VALOR DE LOCAÇÃO

Em razão da insuficiência de elementos comparativos homogêneos de locação na região e da dificuldade de obtenção de amostras representativas para tratamento estatístico específico, o valor locativo foi estimado a partir do valor de mercado apurado para venda do imóvel.

Para tanto, adotou-se o método da rentabilidade, amplamente utilizado em avaliações imobiliárias quando inexistem elementos suficientes de locação, aplicando-se taxa de retorno compatível com as características do imóvel, sua localização, liquidez e potencial de exploração econômica.

Considerando o valor de mercado arbitrado para venda de R\$ 4.223.686,50 e observando-se as características da área, especialmente sua baixa liquidez atual, a presença de área de preservação permanente e a necessidade de desenvolvimento futuro para pleno aproveitamento econômico, adotou-se taxa conservadora de rentabilidade.

Adicionalmente, foi considerado fator de comercialização correspondente a 10%, visando refletir as condições usuais de negociação observadas no mercado imobiliário local.

Dessa forma, o valor locativo foi estimado de forma indireta, tomando por base o valor de venda apurado, as condições de mercado vigentes e o potencial econômico do imóvel, resultando no valor locativo:

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se a relação entre o valor de locação e o valor de mercado do imóvel, considerando o valor de venda arbitrado de R\$ 4.223.686,50. Aplicando-se taxa de rentabilidade mensal de aproximadamente 0,46% sobre o valor de mercado, obtém-se o valor locativo de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Valor mínimo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 16.613,25 (Dezesseis mil, seiscentos e treze reais e vinte e cinco centavos);

Valor máximo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 24.852,15 (Vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos);

Valor médio de locação avaliado para o imóvel: R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 0% – não adotado.

Diante do exposto, o valor locativo mensal arbitrado para o imóvel é de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), valor compatível com as condições de mercado observadas e com as características do bem avaliado.

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se como referência o valor de mercado do imóvel, uma vez que a pesquisa de locação apresentou quantidade reduzida de elementos amostrais efetivamente comparáveis ao bem avaliando.

12. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





13. ANÁLISE DO CENÁRIO ANTES E APÓS A IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Para avaliação dos impactos decorrentes da implantação do sistema viário projetado, procedeu-se à análise comparativa do imóvel em sua condição original e na condição remanescente após a intervenção, em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653.

Na situação anterior à implantação da via, considerando a área integral da matrícula, foi apurado valor de mercado correspondente a **R\$ 4.692.985,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais)**.

Após a implantação do sistema viário e a redefinição das áreas remanescentes, verificou-se que os novos lotes passaram a apresentar melhores condições de acesso, maior potencial de aproveitamento econômico e maior atratividade imobiliária, fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado.

A avaliação individualizada das áreas resultantes indicou valor de **R\$ 2.149.000,00 (dois milhões, cento e quarenta e nove mil reais)** para o Remanescente 01, **R\$ 3.220.000,00 (três milhões, duzentos e vinte mil reais)** para o Remanescente 02 e **R\$ 1.368.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais)** para a Área de Preservação Permanente – APP, totalizando **R\$ 6.737.000,00 (seis milhões, setecentos e trinta e sete mil reais)**.

Observa-se, portanto, que a implantação da via proporcionou incremento do potencial econômico das áreas remanescentes, compensando a perda física da parcela destinada ao sistema viário. A valorização observada decorre principalmente da criação de novas frentes de acesso, melhoria da circulação, possibilidade de aproveitamento individualizado das áreas e ampliação das alternativas de desenvolvimento imobiliário.

Dessa forma, sob o ponto de vista estritamente mercadológico, verifica-se que a intervenção resultou em valorização do imóvel remanescente, não sendo constatada desvalorização patrimonial decorrente da implantação do sistema viário analisado. Comparando-se os cenários avaliados, verifica-se acréscimo patrimonial de aproximadamente **R\$ 2.044.015,00 (dois milhões, quarenta e quatro mil e quinze reais)**, correspondente a uma valorização aproximada de **43,55%** em relação ao valor inicialmente apurado.

14. CONCLUSÃO

A ABNT NBR 14.653-1, em seu item 7.7.1 – Procedimentos Gerais, recomenda o arredondamento do valor final da avaliação, admitindo tolerância máxima de 1% para mais ou para menos.

Para determinação do valor de mercado do imóvel foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante tratamento por inferência estatística, utilizando-se como variáveis independentes o valor unitário dos imóveis pesquisados, área do terreno, topografia, testada e localização.

Inicialmente foi avaliada a área em sua condição original, anteriormente à implantação do sistema viário projetado, considerando suas características físicas, localização e potencial de aproveitamento. Posteriormente, foi realizada análise da área remanescente após a implantação do sistema viário, contemplando as áreas destinadas às vias públicas, os remanescentes resultantes e a área de preservação permanente existente, em observância aos preceitos da ABNT NBR 14.653.

Verificou-se que a implantação do sistema viário proporcionou melhoria das condições de acesso, ampliação das frentes para futuras ocupações e incremento do potencial econômico das áreas remanescentes, fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado do imóvel.

Desta forma, conclui-se que:

Valor mínimo de venda para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 3.029.031,48 (três milhões, vinte e nove mil, trinta e um reais e quarenta e oito centavos);

Valor máximo de venda para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 7.270.883,05 (sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinco centavos);

Valor médio de venda avaliado para o imóvel: R\$ 4.692.985,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 10%.

O valor arbitrado para o imóvel, em sua condição original e para fins de venda, é de R\$ 4.223.686,50 (quatro milhões, duzentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos).

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se a relação entre o valor de locação e o valor de mercado do imóvel, considerando o valor de venda arbitrado de R\$ 4.223.686,50. Aplicando-se taxa de rentabilidade mensal de aproximadamente 0,46% sobre o valor de mercado, obtém-se o valor locativo de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Valor mínimo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 16.613,25 (Dezesseis mil, seiscientos e treze reais e vinte e cinco centavos);

Valor máximo de locação para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 24.852,15 (Vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos);

Valor médio de locação avaliado para o imóvel: R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais).

Fator de comercialização adotado: redução de 0% – não adotado.

Diante do exposto, o valor locativo mensal arbitrado para o imóvel é de R\$ 19.545,00 (Dezenove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), valor compatível com as condições de mercado observadas e com as características do bem avaliado.

Para a estimativa do valor locativo, adotou-se como referência o valor de mercado do imóvel, uma vez que a pesquisa de locação apresentou quantidade reduzida de elementos amostrais efetivamente comparáveis ao bem avaliando.

Quanto à análise da área remanescente após a implantação do sistema viário, foram apurados os seguintes valores:

Remanescente 01 (13.070,00 m²): R\$ 2.149.000,00 (dois milhões, cento e quarenta e nove mil reais);

Remanescente 02 (28.900,00 m²): R\$ 3.220.000,00 (três milhões, duzentos e vinte mil reais);

Área de Preservação Permanente – APP (12.150,00 m²): R\$ 1.368.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais).

Dessa forma, o valor total apurado para o imóvel após a implantação do sistema viário corresponde a R\$ 6.737.000,00 (seis milhões, setecentos e trinta e sete mil reais).

A comparação entre os cenários demonstra que a implantação do sistema viário resultou em valorização das áreas remanescentes, decorrente principalmente da melhoria da acessibilidade, da criação de novas frentes de acesso e do aumento do potencial de aproveitamento econômico da área, representando acréscimo patrimonial aproximado de R\$ 2.044.015,00 (dois milhões, quarenta e quatro mil e quinze reais), equivalente a aproximadamente 43,55% em relação ao valor da área em sua configuração original.

Considerando o valor unitário apurado para a área original, correspondente a R\$ 77,57/m² (setenta e sete reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), e a área destinada à implantação do sistema viário, correspondente a 6.380,00 m² (seis mil trezentos e oitenta metros quadrados), obtém-se valor de R\$ 494.906,60 (quatrocentos e noventa e quatro mil, novecentos e seis reais e sessenta centavos) para a parcela efetivamente destinada ao sistema viário.

Ressalta-se que tal valor corresponde exclusivamente à área ocupada pela intervenção, não contemplando eventuais análises de valorização ou desvalorização das áreas remanescentes.

15. ENCERRAMENTO

O presente LAUDO PERICIAL é composto por 39 (Trinta e nove) laudas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Cambé, 24 de Junho de 2026.

RESPONSÁVEL TÉCNICA

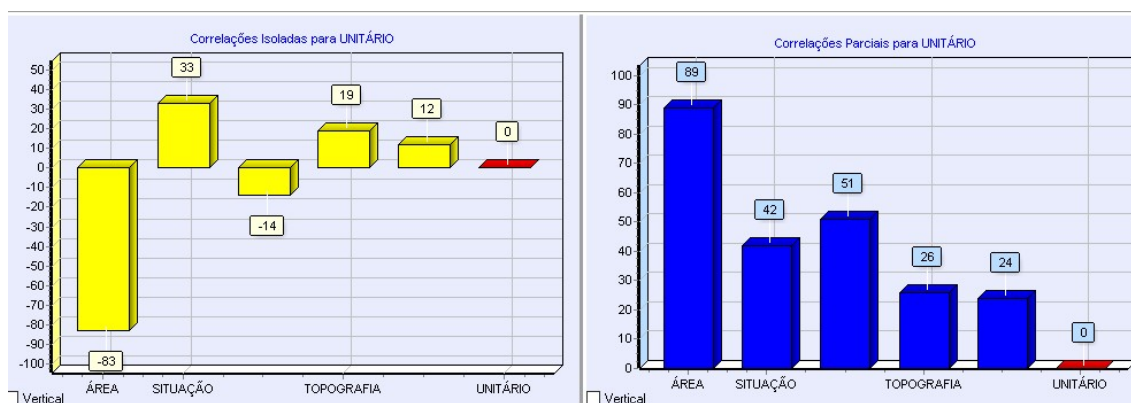
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. FÍSICA PR 169.168/D
Esp. em avaliações e perícias na construção

MORETTI ENGENHARIA

Representante Legal
Eng.^a Civil Yasmim Isabella Moretti
CREA P. JURIDÍCA PR 70.535/D

ANEXO II – GRÁFICOS DO RESULTADO ESTATÍSTICO - VENDA

CORRELAÇÕES

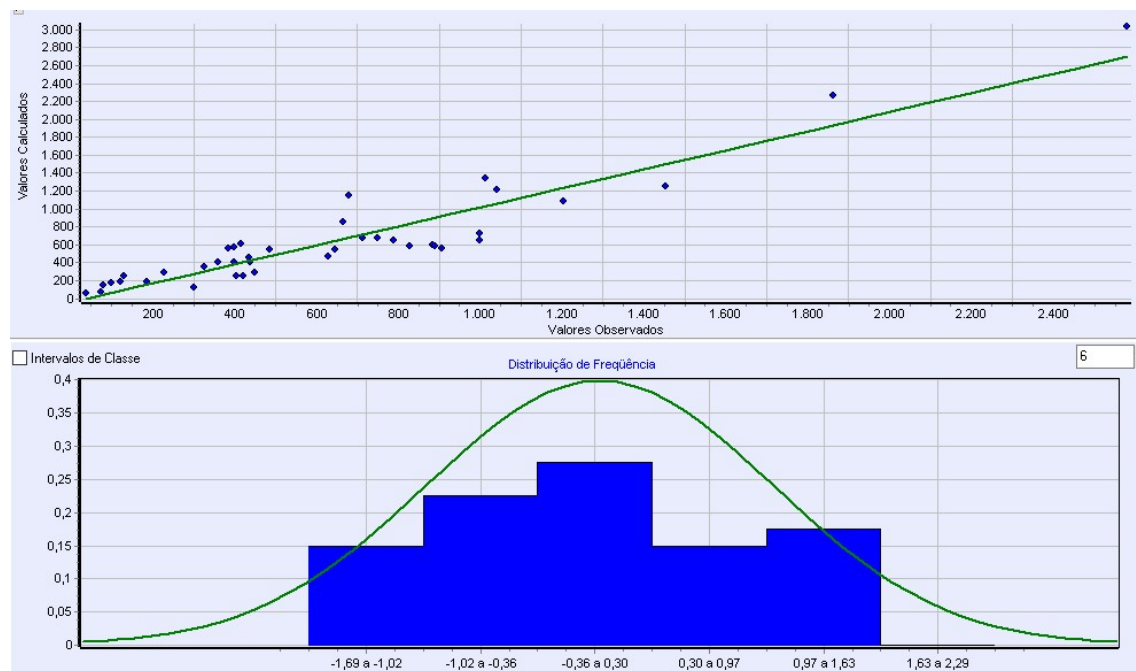


Observa-se que a variável Área apresentou correlação parcial de 89%, indicando forte capacidade explicativa dentro do modelo estatístico adotado. De acordo com a literatura estatística aplicada à engenharia de avaliações, correlações superiores a 80% são consideradas muito fortes, evidenciando elevada associação entre a variável analisada e o comportamento da variável dependente.

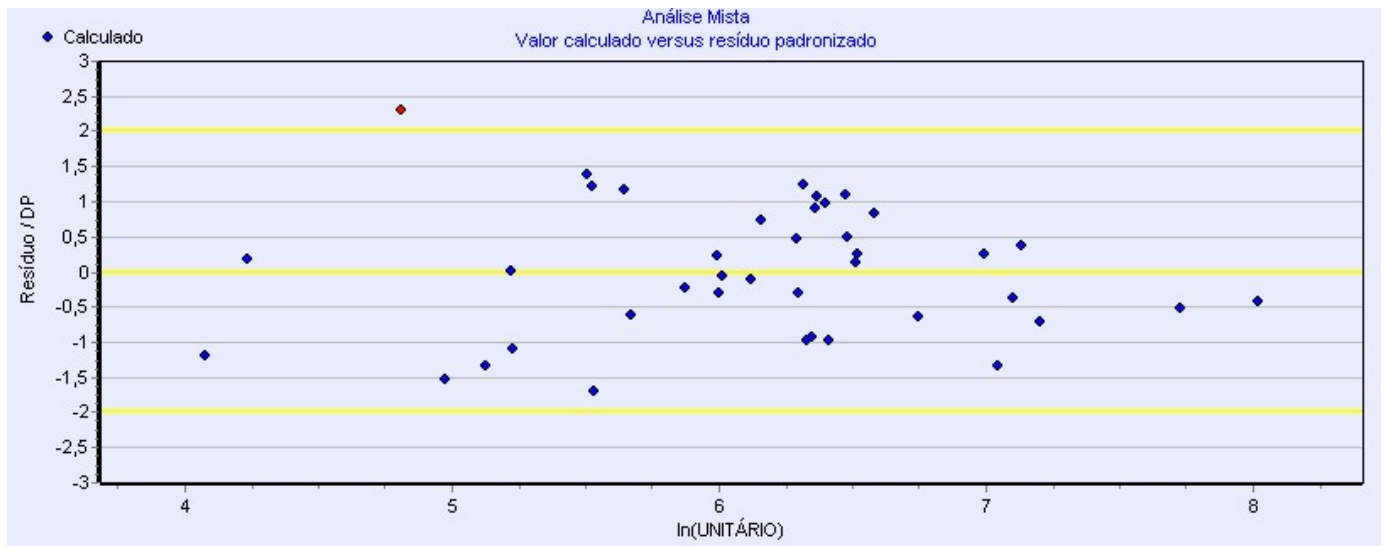
Embora a correlação isolada apresente sinal negativo, tal comportamento mostra-se compatível com o mercado imobiliário, especialmente em avaliações de grandes glebas e terrenos de maior porte, onde é comum a ocorrência do efeito de economia de escala, resultando na redução do valor unitário (R\$/m²) à medida que a área aumenta.

Dessa forma, a elevada correlação parcial obtida demonstra que a variável Área exerce influência significativa na formação dos valores de mercado, contribuindo de maneira relevante para a qualidade, representatividade e capacidade preditiva do modelo estatístico, em conformidade com os procedimentos preconizados pela ABNT NBR 14.653.

ADERÊNCIA

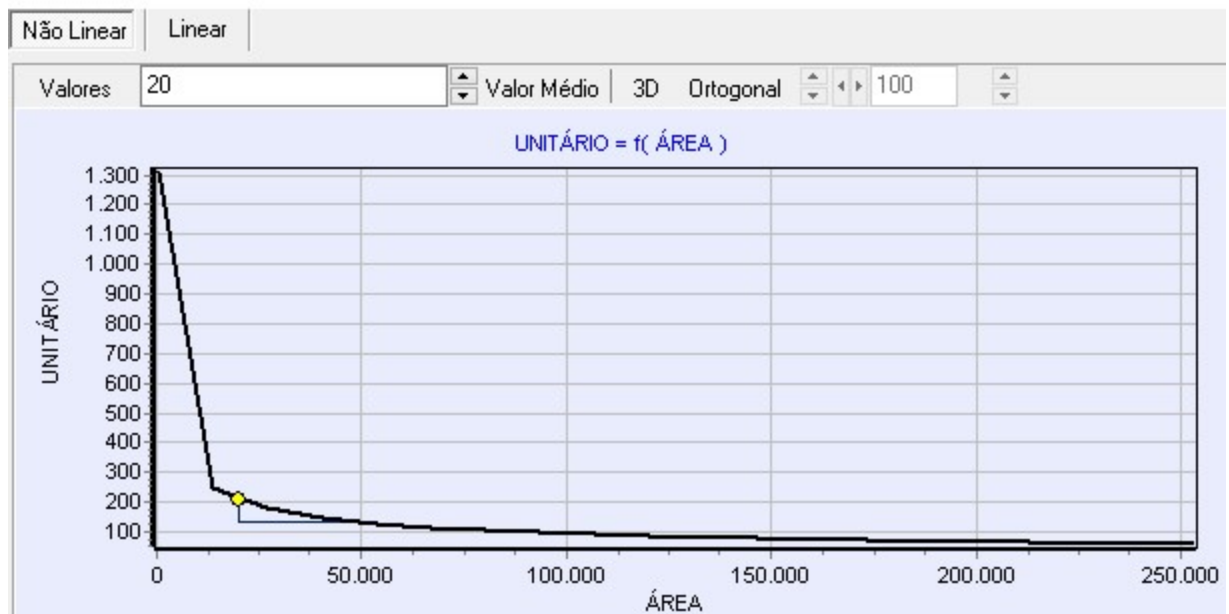


RESÍDUOS



TESTES DAS HIPÓTESES

NÃO LINEAR

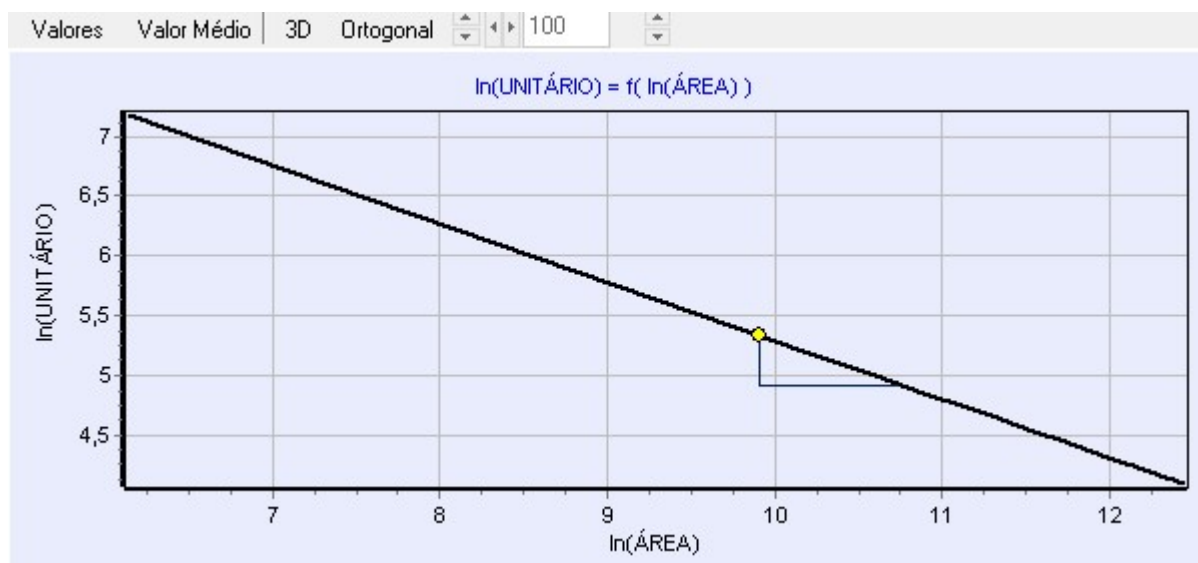


LINEAR



MORETTI

ENGENHARIA - PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



ANEXO III - RELATÓRIO DO SOFTWARE TS-SISREG PARA VENDA

MODELO: MODELO0

Data: 24/06/2026

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 43
Utilizados	: 40
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 34

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,91710
Determinação	: 0,84107
Ajustado	: 0,81770

VARIAÇÃO

Total	: 32,74574
Residual	: 26215555,82317
Desvio Padrão	: 0,39124

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 35,98559
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,34900
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	67
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 13964,078556 * X_1^{-0,490304} * 2,718^{(0,602002 * X_2)} * 2,718^{(-0,054315 * X_3)} * 2,718^{(0,263363 * X_4)} * 2,718^{(0,312180 * X_5)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média	: 642,88
Variação Total	: 10025691,53

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,83156
Variação Residual	: 1688749,21



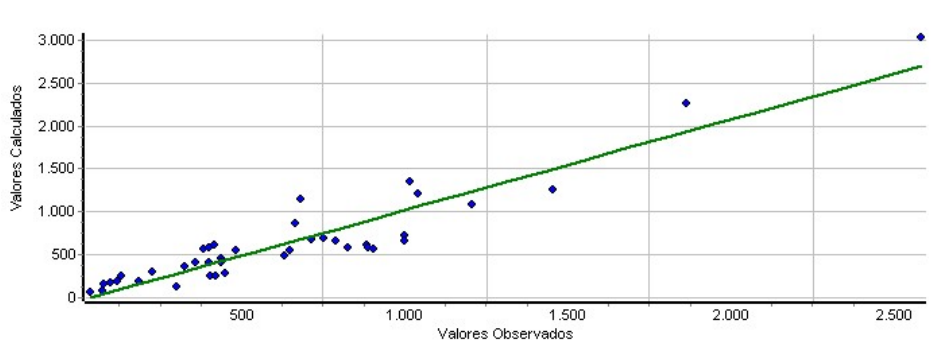
MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

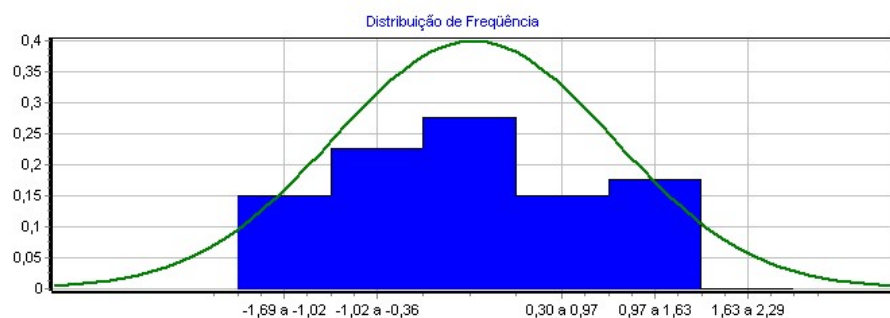
Variância	: 250642,29
Desvio Padrão	: 500,64

Variância	: 49669,09
Desvio Padrão	: 222,87

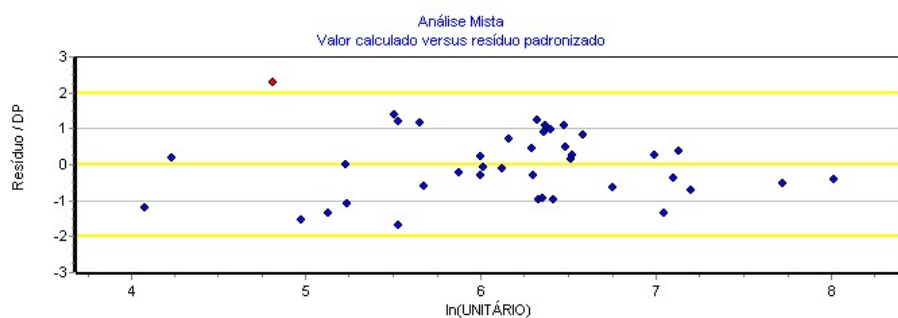
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



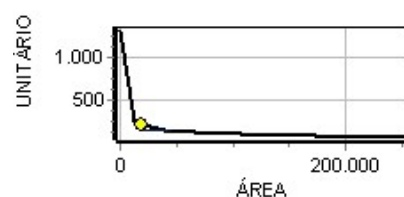
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

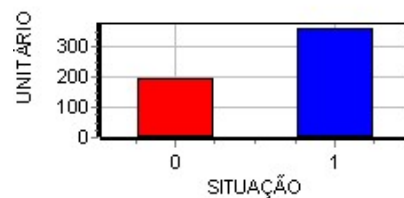
X₁ ÁREA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 465,00 a 266200,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -33,90 % na estimativa



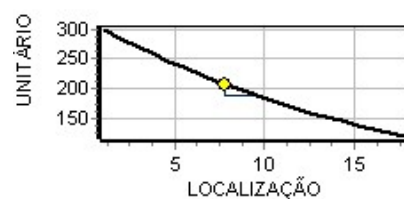
X₂ SITUAÇÃO

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 82,60 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₃ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Proxy
Amplitude: 1,00 a 18,80
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -9,22 % na estimativa



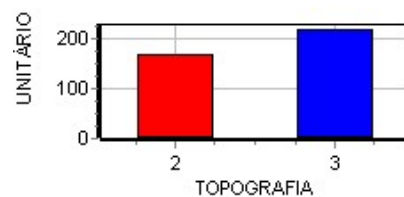
* VOCAÇÃO

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

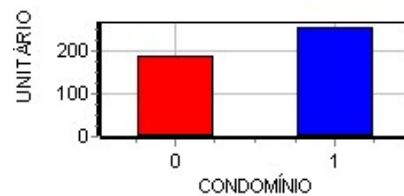
X₄ TOPOGRAFIA

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 30,10 % na estimativa



X₅ CONDOMÍNIO

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 36,60 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y UNITÁRIO

Tipo: Dependente
Amplitude: 37,19 a 2580,64

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	<i>T-Student</i> <i>Calculado</i>	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,81770)
X ₁ ÁREA	ln(x)	-11,10	0,01	0,18148
X ₂ SITUAÇÃO	x	2,74	0,98	0,78393
X ₃ LOCALIZAÇÃO	x	-3,47	0,14	0,76011
X ₄ TOPOGRAFIA	x	1,59	12,07	0,80970
X ₅ CONDOMÍNIO	x	1,46	15,25	0,81175

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	CONDOMÍNIO	UNITÁRIO
X ₁	ln(x)		30	44	20	9	89
X ₂	x	-8		8	19	16	42
X ₃	x	-21	-30		2	74	51
X ₄	x	-8	-7	-4		4	26
X ₅	x	-34	-24	77	6		24
Y	ln(y)	-83	33	-14	19	12	

ANEXO IV – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR PARA VENDA

Tabela - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel	Completa quanto todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação de 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	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



MORETTI

ENGENHARIA – PERÍCIAS
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

		observadas no local pelo autor do laudo		
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;	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;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15%	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor
4	Extrapolação	Não admitida	do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	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%

9.2.1.1. Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

Tabela - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	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 Grau I
Quanto a Fundamentação , o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU II

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Quanto a Precisão, o Laudo Foi enquadrado Como:			GRAU I

Trabalho enquadrado como: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU I DE PRECISÃO

ANEXO V – DADOS UTILIZADOS NO MODELO PARA VENDA

Ordem	Dados	Endereço	Observação	ÁREA	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	VALOR	TOPOGRAFIA	CONDOMÍNIO	UNITÁRIO
1		RUA +A2A34FAZENDA SÃO JOSÉ - J	IMOBILIÁRIA CASA GRAND	33.860,00	0,00	2,50	1,00	2,00	0,00	79,74
2		RODOVIA MELO PEIXOTO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	66.421,25	0,00	4,30	2,00	3,00	0,00	301,10
3		AVENIDA JOSÉ BONIFÁCIO - VILA AT	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	242.000,00	0,00	3,20	2,00	3,00	0,00	74,38
4		RUA NORUEGA - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	7.350,00	1,00	1,10	2,00	2,00	0,00	884,35
5		RODOVIA MELO PEIXOTO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	28.400,00	0,00	4,30	2,00	3,00	0,00	186,61
6		RUA DO BRAZ - JARDIM MARIA FLO	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	1.245,00	0,00	2,70	2,00	2,00	0,00	1.000,00
7		RUA FRANCA - CENTRO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA CONDOR - (43)	465,00	1,00	1,10	2,00	3,00	0,00	2.580,64
8		PARQUE INDUSTRIAL - CAMBÉ/PR	TESSERA NEGÓCIOS IMOB	266.200,00	0,00	5,20	2,00	3,00	0,00	37,19
9		ZONA RURAL - CAMBÉ/PR	MANAIA IMÓVEIS - (43) 996	40.000,00	0,00	3,00	2,00	3,00	0,00	100,00
10		ÁREA RURAL - PORTAL DO SOL - CAMBÉ/PR	IMOBSTORE IMOBILIÁRIA -	3.287,00	0,00	18,80	1,00	2,00	0,00	121,69
11		AVENIDA CANADÁ, 1334 - CAMBÉ/PR	DOMUS INTERMEDIADORA	12.868,00	0,00	1,00	1,00	2,00	0,00	404,10
12		AVENIDA PANTANEIRA - JARDIM CA	BR LUANI IMOBILIÁRIA - (4	5.000,00	0,00	10,70	1,00	3,00	0,00	27,77
13		RUA AVELINO JOSÉ DA SILVA - CAMBÉ/PR	ROGÉRIO DUTRA NEGÓCI	19.000,00	1,00	4,50	2,00	3,00	0,00	400,00
14		RODOVIA MELO PEIXOTO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA SANTAMERIC	12.000,00	0,00	4,30	1,00	3,00	0,00	450,00
15		PARQUE INDUSTRIAL JOSÉ GARCIA	BARRETO IMÓVEIS - (43)	2.000,00	0,00	5,20	1,00	3,00	0,00	1.000,00
16		RUA FOZ DO IGUAÇU - JARDIM SILV	FREDIMÓVEIS NEGÓCIOS I	1.102,00	0,00	10,50	1,00	3,00	0,00	789,47
17		RUA CARLOS SAWADE, 460 - CENTR	VILLAR - (43) 3323-6000	779,00	1,00	1,80	1,00	3,00	0,00	1.861,36
18		RUA STEFANO PARANZINI, 797 - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA INGLATERRA	800,00	1,00	3,20	2,00	3,00	0,00	750,00
19		RUA AVELINO JOSÉ DA SILVA, 100 - CAMBÉ/PR	NANTES IMÓVEIS - (43) 994	2.000,00	0,00	4,40	1,00	3,00	0,00	750,00
20		AVENIDA BRASIL - JARDIM DAS MAN	HUMAITÁ - NEGÓCIOS IMOB	2.224,00	1,00	1,30	1,00	3,00	0,00	2.697,84
21		Rua José Firmino de Sales, Jardim Taro	HUMAITÁ - NEGÓCIOS IMOB	5.735,00	0,00	2,30	2,00	3,00	0,00	435,91
22		VILA MESQUITA - CAMBÉ/PR	CRUCIOL IMOBILIÁRIA - (43)	1.080,00	0,00	1,30	1,00	3,00	0,00	1.203,70
23		RUA MATELÂNDIA, 700 - JARDIM AN	IMOBILIÁRIA HOPE - (43) 99	9.588,00	0,00	8,50	2,00	3,00	0,00	130,37
24		JARDIM SANTO ANTÔNIO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA MÔNACO - (43)	1.805,00	0,00	1,10	2,00	3,00	0,00	664,81
25		PARQUE MARACANÃ - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA INGLATERRA	2.403,00	0,00	5,70	1,00	3,00	0,00	826,88
26		RUA BELO HORIZONTE - CENTRO - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA VENEZA - (43)	825,00	0,00	1,10	1,00	3,00	0,00	1.452,54
27		CONJUNTO RESIDENCIAL ROBERTO	IMOBILIÁRIA INGLATERRA	1.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	680,00
28		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	BARRETO IMÓVEIS - (43)	1.320,00	0,00	15,90	2,00	3,00	1,00	416,66
29		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	AURORA IMB - (43) 3315-70	8.400,00	0,00	15,90	2,00	3,00	1,00	422,61
30		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	LONDON IMÓVEIS - (43) 331	1.500,00	0,00	15,90	2,00	3,00	1,00	399,33
31		CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAANA	IMOBILIÁRIA SANTAMERIC	1.526,00	0,00	16,70	2,00	3,00	1,00	484,92
32		CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAANA	GS& MARIN NEGÓCIOS IMOB	2.015,00	0,00	16,70	2,00	3,00	1,00	630,27
33		CONDOMÍNIO TERRAS DE CANAÃ - CAMBÉ/PR	OLX - DANILO FERREIRA	1.350,00	0,00	16,50	2,00	3,00	1,00	888,88
34		CONDOMÍNIO TERRAS DE CANAÃ - CAMBÉ/PR	RAUL FUGÊNCIO - (43) 337	1.490,00	0,00	16,50	2,00	3,00	1,00	906,04
36		PARQUE MARACANÃ - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA CRUCIOL - (43)	5.000,00	0,00	5,70	1,00	3,00	0,00	360,00
37		JARDIM SANTA ADEILADE - CAMBÉ/PR	ABREU IMÓVEIS - (43) 3321	2.104,00	0,00	4,10	1,00	3,00	0,00	712,92
38		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	IMOBILIÁRIA GEUM - (43) 3	1.800,00	0,00	15,90	2,00	2,00	1,00	438,88
39		CONDOMÍNIO VILLAGIO DO ENGENH	IMOBILIÁRIA GEUM - (43) 3	1.344,00	0,00	3,10	1,00	3,00	1,00	1.041,66
40		CONDOMÍNIO VILLAGIO DO ENGENH	IMOBILIÁRIA GEUM - (43) 3	1.085,00	0,00	3,10	1,00	3,00	1,00	1.013,82
41		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	MAGDA MENDES NAKAYAF	1.562,00	0,00	15,90	1,00	3,00	1,00	384,12
42		CONDOMÍNIO ESTÂNCIA CABRAL - CAMBÉ/PR	BR LUANI IMOBILIÁRIA LTD	3.500,00	0,00	15,90	1,00	2,00	1,00	228,57
43		CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAANA	IMOBILIÁRIA ATUAL - (43)	1.546,00	0,00	16,70	1,00	3,00	1,00	646,83