



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SANTA TEREZINHA DE ITAIPU – PR

2025



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

SUMÁRIO

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1. SOLICITANTE	3
1.2. PROPRIETÁRIOS	3
1.3. OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
1.4. FINALIDADE	3
1.5. OBJETIVO	3
1.6. COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	3
1.7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
2. VISTORIA	4
2.1. DATA E DILIGÊNCIAS	4
2.2. DO IMÓVEL	4
2.2.1. Do Local	4
2.2.2. Características da região	5
2.2.3. Zoneamento	5
2.2.4. Relevo e Topografia	5
2.2.5. Benfeitoria	6
2.2.6. Documentação fotográfica	6
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
4. METODOLOGIA UTILIZADA	7
4.1. AMOSTRAGEM	7
4.2. TRATAMENTOS DOS DADOS	8
5. AVALIAÇÃO	10
6. CONCLUSÕES	11
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	11



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1.1. SOLICITANTE

MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU.

1.2. PROPRIETÁRIOS

**CONGREGAÇÃO SERVOS DA CARIDADE – PROVINCIA NOSSA
SENHORA DE GUADALUPE – CNPJ 01.960.662/0001-76.**

1.3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: **LOTES URBANOS NºS 01 A 10, DA QUADRA 41**

Município: **SANTA TEREZINHA DE ITAIPU**

Matrículas: **31.330, 31.331, 31.332, 31.333, 31.334, 31.335, 31.336,
31.337, 31.338 e 31.339** (1º Ofício) de Foz do Iguaçu/PR

Área do Imóvel: **10.000,00m²**

1.4. FINALIDADE

Para fins de aquisição por parte do Município de Santa Terezinha de Itaipu.

1.5. OBJETIVO

Definição do valor de mercado da referida área.

1.6. COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

O Município através da Portaria nº 713, de 07 de julho de 2025, resolveu constituir e nomear Comissão Especial de avaliação de imóvel para fins de aquisição, que será composta pelos seguintes membros:

I – Lucille Pussinini Arndt – Presidente

II – Jerry Anderson Pinheiro – Secretário

III – Antônio Carlos Ortega – Membro

IV – Bruno Spricigo – Membro



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

1.7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes das matrículas nº 31.330, 31.331, 31.332, 31.333, 31.334, 31.335, 31.336, 31.337, 31.338 e 31.339, todas do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Foz do Iguaçu, da vistoria realizada e de pesquisa de mercado junto aos operadores do mercado imobiliário do município, tomando-se como verdadeiras e válidas.

2. VISTORIA

2.1. DATA E DILIGÊNCIAS

A vistoria do imóvel objeto do presente feito foi realizada no dia 09 de julho de 2025, oportunidade na qual foi realizado registro fotográfico e efetuado o levantamento dos dados físicos que levaram a identificação do imóvel.

2.2. DO IMÓVEL

2.2.1. Do Local

O imóvel objeto da presente demanda localiza-se na zona urbana do Município de Santa Terezinha de Itaipu, confrontando-se ao Norte com a Rua das Comunicações e a Quadra 52, ao Sul com a Rua dos Estudantes e a Quadra 30, ao Oeste com a Rua dos Expedicionários e a Quadra 40 e a Leste com a Rua Venâncio Smania e a Quadra 42, sendo as vias de acesso asfaltadas e servidas de rede energia elétrica, distribuição de água e esgoto, sem restrições físicas ou legais ao seus aproveitamento, conforme ilustra a imagem a seguir:





Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

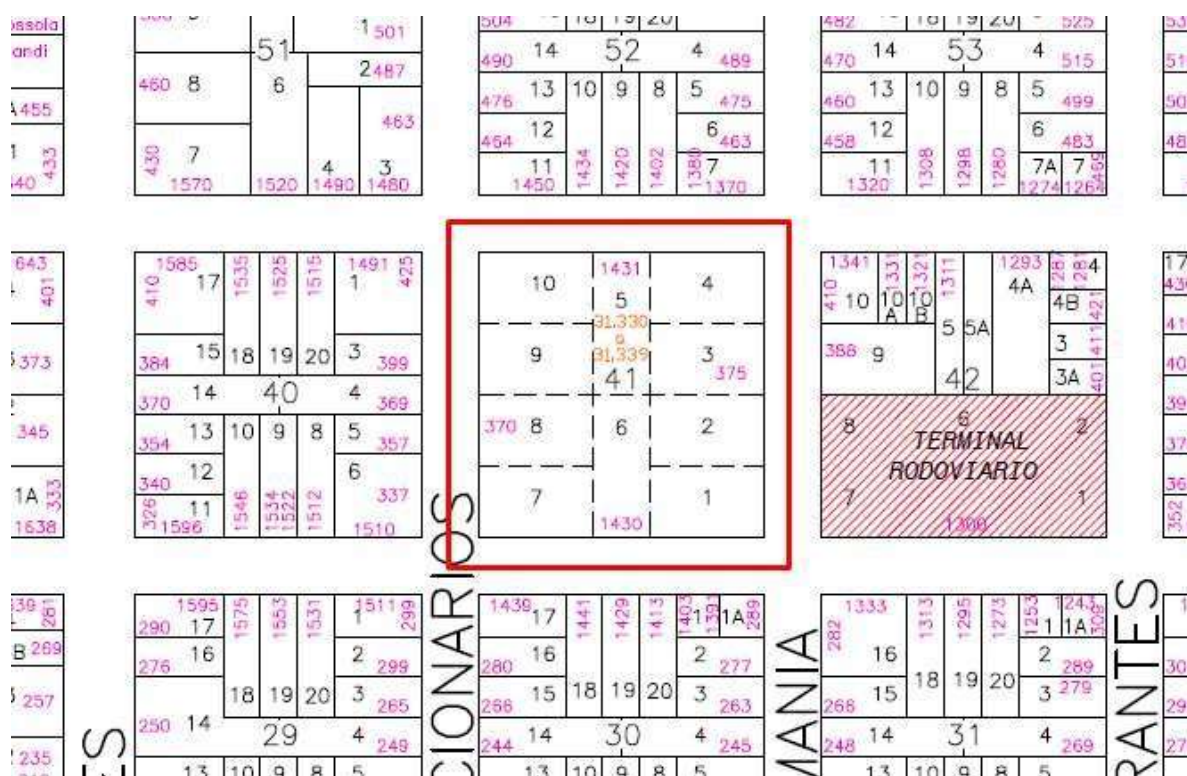
2.2.2. Características da região

O imóvel possui características de uso urbano, estando situado em área residencial. Nas proximidades encontra-se o Terminal Rodoviário à Leste e edificações residenciais e comerciais nos demais entornos.

2.2.3. Zoneamento

De acordo com o Anexo I da Lei Municipal nº 1.522, de 20 de março de 2014, o imóvel localiza-se na Zona Urbana, conforme ilustra a imagem a seguir, retirada do Mapa do Perímetro Urbano, disponível em

<https://www.stitaipu.pr.gov.br/files/Documentos/Planejamento/mapas-cidades/MAPA-CIDADE-ATUALIZADO.pdf>



2.2.4. Relevo e Topografia

Conforme pode ser apurado *in loco*, informações estas constantes também do cadastro imobiliário, a topografia do imóvel é plana e a pedologia é de terreno firme.



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

2.2.5. Benfeitoria

Não há benfeitorias sobre o imóvel.

2.2.6. Documentação fotográfica

As imagens a seguir ilustram a área vistoriada, bem como as informações descritas anteriormente:



3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Santa Terezinha de Itaipu é um Município situado no extremo oeste do Estado do Paraná, localizado entre Foz do Iguaçu e São Miguel do Iguaçu, e a cerca de 30Km da fronteira do Brasil com o Paraguai e Argentina. A população da cidade calculada segundo estimativa do IBGE para 2024 foi de 25.055 habitantes, sendo que o Município se encontra em expansão.

O imóvel avaliado encontra-se na zona urbana do Município de Santa Terezinha de Itaipu, tendo características eminentemente residenciais e comerciais, assim como suas áreas próximas, estando localizado na Zona Central, destinada, segundo a Lei Complementar Municipal nº 118, de 27 de novembro de 2006,



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

preferencialmente ao comércio varejista, serviços profissionais especializados e habitação coletiva, permitindo maior adensamento populacional pela infraestrutura existente.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

O presente trabalho avaliatório foi elaborado tomando por base as diretrizes das seguintes normas:

NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Tendo sido utilizado o “Método comparativo direto de dados de mercado”, que visa identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.1. AMOSTRAGEM

Para determinar o valor venal atual da área foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares e/ou próximos colocados à venda, guardando-se as diferenças existentes entre eles.

Realizou-se uma pesquisa de mercado a fim de coletar elementos de ofertas situados na mesma região do imóvel em foco. Valeu-se de elementos coletados *in loco* e consulta a operadores do mercado imobiliário do Município de Santa Terezinha de Itaipu, obtendo a seguinte amostragem:

AMOSTRA	LINK	ENDEREÇO	M ²	VALOR	VALOR M ²
A1	Clique aqui	Rua Venâncio Smânia, 744	559	R\$ 520.000,00	R\$ 930,23
A2	Clique aqui	Avenida 1º de Maio, 976	1000	R\$ 800.000,00	R\$ 800,00
A3	Clique aqui	Rua Padre Bernardo, 2240	500	R\$ 490.000,00	R\$ 980,00
A4	Clique aqui	Rua Renato Montemezzo, 598	480	R\$ 530.000,00	R\$ 1.104,17
A5	Clique aqui	Rua Manoel Moreira P. 2190	375	R\$ 280.000,00	R\$ 746,67
A6	Clique aqui	Rua Martin D'Stefani, 1940	500	R\$ 750.000,00	R\$ 1.500,00
A7	Clique aqui	Rua Leonizio Magagnin, 1569	550	R\$ 500.000,00	R\$ 909,09
A8	Clique aqui	Rua dos Estudantes, 1430	1000	R\$ 850.000,00	R\$ 850,00
A9	Clique Aqui	Rua dos Expedicionários, 713	1000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00
A10	Clique Aqui	Rua dos Expedicionários, 370	1000	R\$ 750.000,00	R\$ 750,00



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

O mapa abaixo reflete a localização dos imóveis referenciados na tabela anterior.



4.2. TRATAMENTOS DOS DADOS

A propriedade em questão apresenta característica singular e única, em comparação com os demais imóveis situados em seu entorno, haja vista constituir-se de imóvel com área de 10.000,00m².



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

Para que a avaliação de imóvel com área muito maior a metragem padrão do loteamento em que se situa (entendendo-se por “muito maior” 5x ou mais a metragem padrão), reflita a realidade do mercado, parte-se do pressuposto de avaliar pelo valor médio de mercado do loteamento, com redução de 20% sobre o valor apurado. Isso ocorre por dois fatores principais:

1. Fator escala e custo: Terrenos com grandes áreas implicam em custos de compra e manutenção elevados;
2. Fator demanda específica: A demanda por terrenos tende a ser direcionada a tamanhos específicos. Terrenos com grandes áreas exigem projetos específicos o que resulta em uma menor demanda do que os terrenos com área padrão.

No mesmo sentido, para garantir a homogeneidade da amostra iremos excluir os valores com maior discrepância nas amostras tanto para mais quanto para menos, sendo as amostras 5 e 6 do quadro anterior.

Dessa forma temos reduzido o quadro de amostragem conforme segue:

AMOSTRA	LINK	ENDEREÇO	M ²	VALOR	VALOR M ²
A1	Clique aqui	Rua Venâncio Smânia, 744	559	R\$ 520.000,00	R\$ 930,23
A2	Clique aqui	Avenida 1º de Maio, 976	1000	R\$ 800.000,00	R\$ 800,00
A3	Clique aqui	Rua Padre Bernardo, 2240	500	R\$ 490.000,00	R\$ 980,00
A4	Clique aqui	Rua Renato Montemezzo, 598	480	R\$ 530.000,00	R\$ 1.104,17
A7	Clique aqui	Rua Leonizio Magagnin, 1569	550	R\$ 500.000,00	R\$ 909,09
A8	Clique aqui	Rua dos Estudantes, 1430	1000	R\$ 850.000,00	R\$ 850,00
A9	Clique Aqui	Rua dos Expedicionários, 713	1000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00
A10	Clique Aqui	Rua dos Expedicionários, 370	1000	R\$ 750.000,00	R\$ 750,00

Extraiu-se o valor médio do metro quadrado *VM* através da soma da média aritmética entre as amostras:

$$VM = \frac{A1 + A2 + A3 + A4 + A7 + A8 + A9 + A10}{8} = \frac{7.523,49}{8} = R\$ 940,44$$

E portanto,

Valor Médio do Metro Quadrado
R\$ 940,44



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

Nesse sentido, tomando por base o valor constituído pela média das ofertas de mercado das imobiliárias, temos (onde VV é o valor venal, A é a área do imóvel e VM é o valor médio apurado por m^2):

$$VV = A \times VM$$

$$VV = 10.000,00 \times 940,44 = R\$9.404.400,00$$

Valor Venal
R\$ 9.404.400,00

Aplicando o fator de redução de 20% sobre o valor apurado, vez que o imóvel objeto da presente análise se enquadra no pressuposto de possuir área superior a 10x o padrão para o loteamento (considerando que a metragem padrão dos terrenos na Zona Central do Município variam dos 427,00 a 559,00 m^2), temos:

Valor Venal Com Fator de Redução de 20%
R\$ 7.523.520,00

5. AVALIAÇÃO

Do valor apurado para fins de aquisição com base nos critérios previamente estabelecidos, admite-se uma variação de valor de mercado de 5% (cinco por cento), possibilitando a identificação dos valores da área total conforme tabela abaixo:

Valor Estimado	Valor Mínimo	Valor Máximo
R\$ 7.523.520,00	R\$ 7.147.344,00	R\$ 7.899.696,00

Nestas condições, arbitra-se para a totalidade do imóvel o seguinte valor estimado em números redondos:

Valor Avaliatório
R\$ 7.523.520,00



Poder Executivo Municipal
Governo de Santa Terezinha de Itaipu – PR
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita e Cadastro Técnico Urbano

6. CONCLUSÕES

Diante dos fatos até então analisados e conforme considerações apresentadas, conclui esta Comissão pelo seguinte valor avaliatório da totalidade da área objeto deste trabalho para fins de aquisição:

Valor Avaliatório
R\$ 7.523.520,00
Data Base: Julho de 2025

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se este trabalho em 11 (onze) páginas digitadas e assinadas eletronicamente.

Santa Terezinha de Itaipu, 17 de julho de 2025.

Comissão especial de avaliação de imóvel, para fins de aquisição (Portaria nº 713/2025)

LUCILLE PUSSININI ARNDT
Diretora de Receita e Cadastro
Técnico Urbano
PRESIDENTE DA COMISSÃO

JERRY ANDERSON PINHEIRO
Secretário Municipal da Fazenda
SECRETÁRIO DA COMISSÃO

BRUNO SPRICIGO
Diretor Administrativo
MEMBRO DA COMISSÃO

ANTONIO CARLOS ORTEGA
DIRETOR DE DEPARTAMENTO DE
PLANEJAMENTO URBANOS E
PROJETOS
MEMBRO DA COMISSÃO