



**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**

**Página 1 de 11**



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

**SUMÁRIO**

<b>1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES</b>	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
<b>2. VISTORIA</b>	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
<b>3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	6
<b>4. METODOLOGIA UTILIZADA</b>	7
4.1. AMOSTRAGEM	7
4.2. TRATAMENTOS DOS DADOS	8
<b>5. AVALIAÇÃO</b>	10
<b>6. CONCLUSÕES</b>	11
<b>7. TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	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 – PROVÍNCIA NOSSA  
SENHORA DE GUADALUPE – CNPJ 01.960.662/0001-76.**

### **1.3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Imóvel: **LOTES URBANOS N°S 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: **10.000,00m<sup>2</sup>**

### **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 seu 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

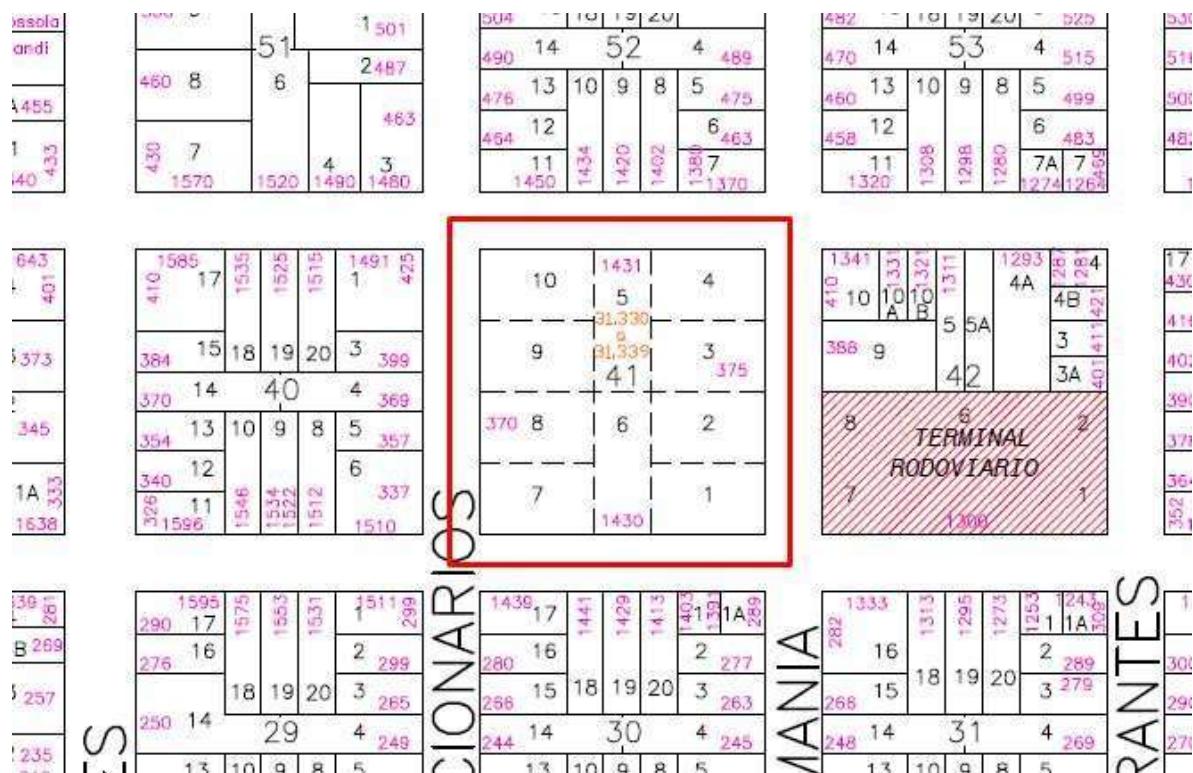
### 2.2.2. Características da região

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 <sup>2</sup>	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
A1	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Venâncio Smânia, 744	559	R\$ 520.000,00	R\$ 930,23
A2	<a href="#">Clique aqui</a>	Avenida 1º de Maio, 976	1000	R\$ 800.000,00	R\$ 800,00
A3	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Padre Bernardo, 2240	500	R\$ 490.000,00	R\$ 980,00
A4	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Renato Montemezzo, 598	480	R\$ 530.000,00	R\$ 1.104,17
A5	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Manoel Moreira P. 2190	375	R\$ 280.000,00	R\$ 746,67
A6	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Martin D'Stefani, 1940	500	R\$ 750.000,00	R\$ 1.500,00
A7	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua Leonizio Magagnin, 1569	550	R\$ 500.000,00	R\$ 909,09
A8	<a href="#">Clique aqui</a>	Rua dos Estudantes, 1430	1000	R\$ 850.000,00	R\$ 850,00
A9	<a href="#">Clique Aqui</a>	Rua dos Expedicionários, 713	1000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00
A10	<a href="#">Clique Aqui</a>	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 10.000,00m<sup>2</sup>.



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