

# *Município de Missal*

ESTADO DO PARANÁ



**DECRETO Nº 6360 DE 14 DE ABRIL DE 2025**

**HOMOLOGA LAUDO DE INDICAÇÃO E  
AVALIAÇÃO**

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

## **R E S O L V E**

**Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL** emitido no dia 14 de abril de 2025 pela Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

**Art. 2º -** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 14 DE ABRIL DE 2025

  
Adilto Luis Ferrari  
**Prefeito Municipal**

# *Município de Missal*

ESTADO DO PARANÁ



## DECRETO Nº 6360 DE 14 DE ABRIL DE 2025

### HOMOLOGA LAUDO DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

### R E S O L V E

**Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL** emitido no dia 14 de abril de 2025 pela Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

**Art. 2º -** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 14 DE ABRIL DE 2025

  
Adilto Luis Ferrari  
**Prefeito Municipal**

# Município de Missal

## ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS  
PORTARIA 137 DE 23 DE MARÇO DE 2022

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### MOTIVAÇÃO

Atender a demanda de parecer de avaliação de interesse da Administração Municipal, a pedido do Sr. Mauro Kern Pauli, como parte dos trabalhos necessários ao cumprimento do Decreto Municipal de nº 6257 de 20 de setembro de 2024 que visa a desapropriação por interesse público de um lote urbano para fins de abertura de prolongamento da Rua Progresso, no Bairro Renascer.

#### FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Estabelecer o valor justo a título de indenização de área a ser desapropriada, como requisito legal para o fiel cumprimento do interesse público expresso pelo município, através do Decreto Municipal de nº 6257 de 20 de setembro de 2024.

#### OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação, somente a parte ideal correspondente a 889,64m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta e nove metros e sessenta e quatro decímetros quadrados) do Lote Urbano nº 74-B10, registrado sob a Matrícula de nº 45.771 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira-PR.



## CONSIDERAÇÕES GERAIS

Considerando a finalidade e objetivo, a comissão ciente do seu dever de avaliar, para fins de estabelecimento de valor, analisou a pretensão do executivo municipal, diligenciou os trabalhos, e orientou a Administração Municipal, sugerindo, para complemento de seus trabalhos e para a segurança da coisa pública, que fossem fomentados os trabalhos com o suprimento de insumo, para o posicionamento da Comissão - Leia-se: Laudos de Avaliação de Peritos Avaliadores. - Pedido atendido e avaliações requeridas para o posicionamento da Comissão de Avaliação entregues. Ciente do fato do príncipe, da conveniência do interesse público e da necessidade de posicionamento justo de valor para que não reste prejudicado o particular, nem a coisa pública iniciaram-se os trabalhos que encontram amparo nestes laudos.

A Comissão de Avaliação em diligência, verificou a área inicialmente demarcada do imóvel, área esta que foi indicada para avaliação dos peritos, que fomentaram os laudos constantes nesta avaliação

Os laudos requeridos para amparar a Administração Municipal foram fornecidos e serão apresentados na sequência, como parte desta avaliação, os referidos foram analisados, o departamento tributário, que fornece as avaliações para fins de Itbi foi informalmente consultado, tendo achado conforme o valor das avaliações.

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Dadas as particularidades do interesse público, esta comissão optou por expor na íntegra o teor dos laudos de avaliação fomentados, esclarecendo mais uma vez que os laudos em comento são pertinentes a área delimitada pelo Decreto Municipal nº 6257 de 20 de setembro de 2024.

Os laudos foram analisados, resultando no posicionamento de valor da comissão que deliberou e optou pelo valor que julga justo ao atendimento do interesse público da

# Município de Missal

## ESTADO DO PARANÁ



administração municipal. O critério de posicionamento adotado pela comissão é a média (dos valores médios das indicações dos peritos avaliadores). As avaliações dos peritos avaliadores utilizam-se de metodologia de cálculo estatístico e buscam a mais alta certeza de que o valor indicado é confiável, ou seja, esteja dentro do valor praticado pelo mercado imobiliário.

Justificamos a razão da escolha deste critério pois, geralmente o parecer de valor do perito consta em destaque e na quase totalidade das avaliações de peritos, o valor destacado diverge do valor médio. Mesmo que se mantenha dentro dos mínimos e máximos valores estimados. É fato que raramente optam pelo valor médio estimado pelos métodos estatísticos. Também é fato que optam por arredondamentos na casa do milhar dentro do intervalo de confiança (mínimo-máximo). Julgamos valioso tal esclarecimento pois é comum que a primeira parte consultada por quaisquer leigos e/ou interessados em um laudo de avaliação, é o posicionamento de valor emanado pelo perito avaliador. Entretanto, o que se busca precisamente é o resultado mais assertivo. Aquele que garante que o valor de avaliação tenha praticamente 100% de certeza de estar dentro do valor de mercado.

Este entendimento é o que mais se adequa ao interesse público, vez que não fere a propriedade privada, tão pouco prejudica o erário. O caso não envolve somente o pagamento da indenização ao dono, mas também os riscos de custos jurídicos e de pessoal em eventual contestação judicial

Seguem os laudos na sequência:

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



(55) 41 99640-3878  
 elaine.crc@hotmail.com  
 ren.engenharia  
 ren.engenhariaeavaliacoes



## Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: Município de Missal - PR						
NOTA DE EMPENHO 1765/2025 - MARÇO / 2025						
<b>1 - IDENTIFICAÇÃO</b>						
Fins: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA PARA DESAPROPRIAÇÃO AMIGAVEL					Tipologia: TERRENO SEM BENFEITORIAS	
Objetivo: VALOR DE MERCADO					RESPONSÁVEL TÉCNICO: ELAINE C. R. C. DE RESENDE	
Proprietário: Zenito Buss E Lúcia Buss					Documento: ---	
Endereço do Imóvel: RUA DOS PINHEIROS					Coordenadas: 25°05'03.9"S 54°15'27.9"W	
Bairro: ---		Cidade: MISSAL		Cep: 85890-000		UF: PR
<b>2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>						
Usos predominantes		Infra-estrutura urbana		Serviços públicos e comunitários		
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Água		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo		<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar		<input type="checkbox"/> Esgoto Sanitário		<input type="checkbox"/> Transporte coletivo		<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input type="checkbox"/> Comercial		<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica		<input checked="" type="checkbox"/> Comércio		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial		<input checked="" type="checkbox"/> Telefone		<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária		<input checked="" type="checkbox"/> Lazer
		<input type="checkbox"/> Pavimentação		<input type="checkbox"/> Gás Canalizado		
		<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial		<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação		
<b>3 - TERRENO</b>						
Forma: REGULAR		Cota/Greide: ACIMA		Inclinação: Plano		Situação: Meio
						Superfície: Seco
Área: 889,64		Frente: 15,00 m		Fundos: 15,00 m		Lado Esquerdo: 64,86 m
						Lado Direito: 60,70 m
						Fração Ideal: 100 %
<b>4 - EDIFICAÇÃO</b>						
<b>4.1 - Unidade Avallanda</b>						
Tipo: ---		Use: ---		Nº Pavimentos: ---		Idade aparente: ---
Posição: ---						
Padrão de acabamento: ---		Estado de conservação: ---		Tetos: ---		Fechamento das paredes: ---
						Nº de vagas no estacionamento: 0 COBERTAS / 0 DESCOBERTAS
Áreas Averbadas		Privativa		De Uso Comum		Total
Unidade		0,00		0,00		0,00
Estacionamento						
Outros						
Total		0,00		0,00		0,00
Áreas não averbadas						Somatório das áreas: 0,00
Divisão interna: ---						
TERRENO SEM BENFEITORIAS						
<b>5 - AVALIAÇÃO</b>						
Valor da avaliação: R\$ 168.000,00		Extensão: CENTO E SESSENTA E OITO MIL REAIS				
Global		Itemizada		Terreno		Edificação
Área (m²): 889,64		Áreas (m²):				
Valor/m²: R\$ 188,84		Valor/m²:				
Valor total (R\$): R\$ 168.000,00		Produto:				
		Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$				
Precisão/Fundamentação: Grau III / Grau II		Metodologia: Comparativo Direto				
Desempenho de mercado: Normal		Absorção pelo mercado: Normal		Número de ofertas: Médio		Nível de demanda: No. med
Equação de Regressão: Valor Total = 1/(+1,515908961E-06+0,002511245686 / Área total-3,797668074E-06 * Finalidade (0 - residencial OU 1 -mista)+2,153489873E-06 / Distância ao Polo Parque Municipal Fredolino Buche - Missal, PR, 85890-000)						
Empresa/CNPJ: ---		Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04				
Local/data: Curitiba, 01 de ABRIL de 2025						

Nome - CREA: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende / PR-114918/D  
 Assinatura: ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956  
 Assinado de forma digital por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956  
 Dados: 2025.04.01 21:17:07 -03'00'

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



(55) 41 99640-3878  
 elaine.crc@hotmail.com  
 ren.engenharia  
 ren.engenhariaevallacoes



## Laudo de Avaliação

**6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não  
 Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?  Sim  Não  
 Caso presente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não  
 Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:  
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:  Valorizantes  Desvalorizantes  Nenhum

**PROXIMIDADE COM UM RIBEIRAO / NASCENTE NO TERRENO VIZINHO**

**7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA**  
 Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito na negociação?  Sim  Não

**8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Metricula no RGI	Ofício	Comarca
45.771	1º Ofício	MEDIANEIRA

Outros documentos

- \* DECRETO No 6257 DE 20 DE SETEMBRO DE 2024
- \* PLANTA DE SUBDIVISÃO (SETEMBRO / 2024)
- \* MEMORIAL DESCRITIVO (SETEMBRO / 2024)

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado?  Sim  Não  
 Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:

**9 - OBSERVAÇÕES**

Vistoria realizada dia 28/03/2025  
 Foi adotado o valor mínimo, encontrado na inferência estatística, com arredondamento de 1% (permitido em Norma), em virtude de todos os elementos amostrais serem de oferta.

Descrição	Unitário	Total
Valor mínimo (13,71%)	R\$ 189,89	R\$ 168.931,60
Valor Médio	R\$ 220,07	R\$ 195.719,82
Valor Máximo (18,90%)	R\$ 261,65	R\$ 232.774,57
<b>Valor Adotado (com arredondamento)</b>	<b>R\$ 188,84</b>	<b>R\$ 168.000,00</b>

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Local/data  
 Curitiba, 01 de ABRIL de 2025

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



(55) 41 99640-3878  
elaine.crc@hotmail.com  
ren.engenharia  
ren.engenhariaeavaliacoes



## Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: Município de Missal - PR

NOTA DE EMPENHO 1703/2025 - MARÇO / 2025

### Levantamento Fotográfico



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO



PROJEÇÃO DA PASSAGEM DE RUA



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Empresa/CNPJ: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda - 47.799.315/0001-04

Curitiba, 01 de ABRIL de 2025

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



DECRETO Nº 6257 DE 20 DE SETEMBRO DE 2024

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA  
FIM DE DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o Inciso XVIII do Art. 7º da Lei Orgânica Municipal,

## RESOLVE

**Art. 1º** - Declarar de **UTILIDADE PÚBLICA**, para fim de desapropriação amigável ou judicial, a área abaixo discriminada, localizada no Município de Missal – PR, com as seguintes especificações:

I - Parte Ideal correspondente a **889,64 m<sup>2</sup>** (oitocentos e oitenta e nove metros e sessenta e quatro décimos quadrados) do **Lote Urbano nº 74-B10**, o qual possui área total de 1.751,84 m<sup>2</sup>, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob a Matrícula nº 45.771, de propriedade de Zenito Buss e sua esposa Lucia Buss, conforme mapa e memorial descritivo anexo ao presente Decreto.

**Art. 2º** - A área objeto da presente declaração de utilidade pública para fim de desapropriação amigável ou judicial será utilizada para abertura da Rua Progresso, passando a integrar o Sistema Viário do Município de Missal.

**Art. 3º** - Fica autorizado, excepcionalmente, em caso de subdivisão ou desmembramento da parte remanescente do Lote Urbano nº 74-B10, o fracionamento de lotes urbanos com testadas diversas das exigidas no Plano Diretor, desde que aprovada pela CTP - COMISSÃO TÉCNICA DE PLANEJAMENTO.

**Art. 4º** - Todas as despesas oriundas da escrituração e emissão das matrículas ficarão a cargo do Poder Executivo Municipal.

**Art. 3º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 20 DE SETEMBRO DE 2024

Adilto Luis Ferrari  
Prefeito Municipal

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



	DESENHO: ODAIR BUSS ESCALA: 1/1000	DATA: SETEMBRO DE 2024
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	------------------------

ÁREA TOTAL  
**1.751,84**





**74**

Aprovado em: 13/09/2024  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL  
 Mauri Donadel Gebert  
 Engenheiro Civil - CREA PR 30.053/D

Lote 74-B10 - Remanescente	862,20m <sup>2</sup>
Lote 74-B10-A - Projeção da Rua Progresso	889,64m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1.751,84m<sup>2</sup></b>

PLANTA DE SUBDIVISÃO

2024	TÍTULO PLANTA DE SUBDIVISÃO DO LOTE URBANO Nº 74-B10, FORMANDO OS LOTES Nº 74-B10 E Nº 74-B10-A ÁREA AFETADA PELA PROJEÇÃO DA RUA PROGRESSO, BAIRRO RENASCER DA CIDADE DE MISSAL-PR
PROPRIETÁRIO:  ZENILDO BUSS, CPF: 197.500.648-68	RESP. TÉCNICO:  ENG.º CIVIL ODAIR BUSS CREA-PR 31794/D



## Oclair Buss

CREA PR-81794/D

Engenheiro Civil

Projetos e Execuções de Obras

Projetos Complementares

(45) 3244-1175

(45) 8824-6908

Rua N. Sra. da Conceição

Nº 976 - Missal - Paraná

## MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO DE SUBDIVISÃO DA CHACARA URBANA Nº 74-B10, FORMANDO OS LOTES Nº 74-B10 E O LOTE Nº 74-B10-A AFETADA PELA PROJEÇÃO DA RUA PROGRESSO, BAIRRO RENASCER, LOCALIZADO NA CIDADE DE MISSAL, COM ÁREA TOTAL DE 1.751,84m<sup>2</sup>, DE PROPRIEDADE DE ZENITO BUSS E LUCIA BUSS, CONFORME MATRÍCULA Nº 45.771 DO CRI DE MEDIANEIRA - PR, FORMANDO OS SEGUINTE LOTES:

LOTE Nº 74-B10 ÁREA = 862,20m<sup>2</sup>;

LOTE Nº 74-B10-A ÁREA = 889,64m<sup>2</sup>;

ÁREA TOTAL= 1.751,84m<sup>2</sup>;

PROPRIETÁRIO: ZENITO BUSS E LUCIA BUSS

TÍTULO DE DOMÍNIO: Matrícula Nº 45.771, do CRI de Medianeira - Pr.

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**LOTE URBANO Nº 74-B10. ÁREA = 862.20m<sup>2</sup>**

**NORTE:** Limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B7 da mesma quadra, numa distância de 21,23 metros, seguindo por outra linha reta com parte do Lote Urbano nº 74-B6 da mesma quadra, numa distância de 7,24 metros.

**LESTE:** Limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B3 da mesma quadra, numa distância de 32,90 metros.

**SUL:** Limita-se por uma linha reta com parte da Chácara Urbana nº 74, numa distância de 22,39 metros.

**OESTE:** Limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B10-A área afetada pela projeção da Rua Progresso, numa distância de 33,26 metros.

Aprovado em: 13/05/2024  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL

Meuri Donateli Gebert  
Engenheiro Civil - CREA PR 30.053/D



# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**LOTE URBANO Nº 74-B10-A PROJEÇÃO DA RUA PROGRESSO, ÁREA = 889,64m<sup>2</sup>**

NORTE: Limita-se por uma linha reta com a Rua Pinheiros, numa distância de 15,00 metros.

LESTE: Limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B7 da mesma quadra, numa distância de 23,60 metros, seguindo por outra linha reta com o Lote Urbano nº 74-B10 da mesma quadra, numa distância de 35,26 metros. /

SUL: Limita-se por uma linha reta com parte da Chácara Urbana nº 74, numa distância de 15,00 metros.

OESTE: Limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B11, numa distância de 60,70 metros.


Missal PR., 03 de setembro de 2024.

PROPRIETÁRIO:

  
ZENITO BUSS  
CPF: 197.500.649-68

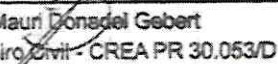
  
LUCIA BUSS  
CPF: 859.347.209-53

RESP. TÉCNICO:

  
ENG.º CIVIL ODAIR BUSS  
CREA-PR 81794/D



Aprovado em: 13/09/2024  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL

  
Mauri Donadel Gebert  
Engenheiro Civil - CREA PR 30.053/D

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



CNM: 083915.2.0045771-E

**ONR** Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE MEDIANEIRA - PR

**REGISTRO GERAL**

FORMA  
**1**

TITULAR: GERALDO AUGUSTO ARRUDA NETO  
Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº **45.771**

SUBSCRIÇÃO  
*[Handwritten signature]*

**M:** 45.771. Protocolo nº 159.666.  
**DATA:** 13 de junho de 2022.  
**IMÓVEL:** LOTE URBANO Nº 74-B10, da Gleba nº 05, com área de 1.751,84m², situado na Rua Pinheiros, Centro, no Município de Missal-PR, com os seguintes limites e confrontações: **Norte**, limita-se por uma linha reta com a Rua Pinheiros, numa distância de 15,00 metros, seguindo por outra linha reta com o Lote Urbano nº 74-B7 da mesma quadra, numa distância de 21,23 metros, seguindo por outra linha reta com parte do Lote Urbano nº 74-B6 da mesma quadra, numa distância de 7,24 metros; **Leste**, limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B7 da mesma quadra, numa distância de 23,60 metros, seguindo por outra linha reta com o Lote Urbano nº 74-B3 da mesma quadra, numa distância de 32,90 metros; **Sul**, limita-se por uma linha reta com parte da Chácara Urbana nº 74, numa distância de 37,39 metros; **Oeste**, limita-se por uma linha reta com o Lote Urbano nº 74-B11, numa distância de 60,70 metros, conforme mapa e memorial descritivo arquivados neste Ofício.  
**PROPRIETÁRIOS:** ZENITO BUSS, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 187.500.649-68, portador da CI/RG nº 1.157.505-6/SSP-PR, e sua esposa, LUCIA BUSS, do comércio, inscrita no CPF/MF sob nº 859.347.209-53, portadora da CI/RG nº 2.255.344-5/SSP-PR, ambos brasileiros casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, desde 04/09/1974, residentes e domiciliados na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 923, Centro, na cidade de Missal-PR.  
**REGISTRO ANTERIOR:** Desmembramento/Desdobro da Matrícula nº 42.080, Livro 2-RG deste Ofício. c/30VRCext/R\$7,38; Funrejus: R\$1,89; FUNDEF: R\$0,37; ISS: R\$0,22. FUNARPEN: F825J.KHqPZ.vkC3d-o7Q4A.ejrwu. Dou fé.

**PARA SIMPLES CONQUISTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 15,73**

Visualização em: [www.onr.org.br](http://www.onr.org.br)

Quantidade de Páginas: 01  
Data de Emissão: 11/02/2025 14:09:33

REGISTRO  
45.771

SEGUIE NO VERSO

SOLICITADO POR: MUNICIPIO MISSAL - CPF/CNPJ: \*\*018.470\*\* DATA: 11/02/2025 14:09:33 VALOR: R\$ 15,73

*[Handwritten signatures]*



**MANGUALDE**  
engenharia & consultoria



## Laudo De Avaliação

RUA PINHEIROS, LOTE 74 B 10 -  
MISSAL / PR

03 de Abril 2025  
Nova Lima | MG

**Responsável Técnica**

Daniela Matos Mangualde  
Eng. Civil Esp. em M. Eng. em Perícias e Avaliações  
CREA/MG 231.865 | IBAPE-MG 1257

**Contato**

+55 31 98698 1437  
daniela@mangualdeengenharia.com  
Vale do Sol - Nova Lima | MG

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



 <b>MANGUALDE</b> <small>Engenharia &amp; Consultoria</small>	<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

<b>NÚMERO DO PROCESSO</b> 1766/2025	<b>REQ. DE COMPRA</b> 98049
----------------------------------------	--------------------------------

**1 - IDENTIFICAÇÃO**

<b>Tipo de Imóvel:</b> Terreno	<b>Objetivo:</b> Para fins de estipular o valor de mercado	
<b>Nome do Cliente:</b> Município de Missal - PR	<b>Nome do Proprietário:</b> Zenito Buss	
<b>Endereço do Imóvel:</b> Rua Pinheiros		
<b>Outros Complementos:</b> Lote 74 B10 A		
<b>Bairro:</b> Renascer	<b>Município:</b> Missal	<b>UF:</b> PR

**2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

<b>Usos Predominantes:</b> Residencial Unifamiliar	
<b>Infra-Estrutura Urbana</b>	<b>Serviços Públicos e Comunitários</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Drenagem pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

**3 - TERRENO**

<b>Forma:</b> Regular	<b>Cota/Greide:</b> No nível	<b>Inclinação:</b> Plano	<b>Posição Frente:</b> Sul	<b>Situação:</b> Meio de quadra	<b>Superfície:</b> Seco
<b>Área:</b> 889,64 m <sup>2</sup>	<b>Frente:</b> 15,00 m	<b>Fundos:</b> 15,00 m	<b>Lado Direito:</b> 58,86 m	<b>Lado Esquerdo:</b> 60,70 m	<b>Fração Ideal:</b>

**4 - EDIFICAÇÃO****4.1 - Unidade Avalianda:**

<b>Tipo:</b> Lote	<b>Uso:</b> Residencial	<b>Nº de Pavimentos:</b> 0	<b>Posição Frente:</b> Sul	<b>Idade Aparente:</b>	<b>Tipo de Estrutura:</b>
<b>Padrão de Acabamento:</b>		<b>Estado de Conservação:</b>		<b>Nº de Sanitários:</b>	<b>Nº Vagas Garagem:</b>

Áreas Averbadas	Privada		De Uso Comum		Total	Área(s) Não Averbada(s)
Unidade	0,00	m <sup>2</sup>	0,00	m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00
Estacionamento	0,00	m <sup>2</sup>	0,00	m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	Somatório das Áreas Averbadas e Não Averbadas
Outros	0,00	m <sup>2</sup>	0,00	m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	

Divisão Interna:

**5 - AVALIAÇÃO**

<b>Valor da Avaliação:</b> <b>R\$ 152.000,00</b>	<b>Valor por Extenso:</b> <b>Cento e cinquenta e dois mil reais</b>
-----------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

# Município de Missal

## ESTADO DO PARANÁ



### 6 - CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Global		Terreno	Edificação	Benfeitoria
Área (m <sup>2</sup> )	889,65	889,65	0,00	0,00
Valor / m <sup>2</sup>	170,85	170,85	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
Valor Total ( R\$)	152.000,00	Valor Total (R\$) 152.000,00		

Nível de Rigor: Grau de fundamentação - II / Grau de precisão - III	Metodologia: Comparativo Direto de Dados de Mercado
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

<b>Diagnóstico:</b>			
Desempenho do Mercado: normal	Absorção pelo Mercado: moderada	Nº de Ofertas: médio	Nível de Demanda: médio

Observação: Equação de Regressão:  Valor total = +35174,76425 +13,24042132 * Macro localização -15424,11113 * Posição +132,1836012 * Área total
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parâmetros Utilizados: Macro localização = 1,785,55 Posição = 1,00 Área total = 889,64
-------------------------------------------------------------------------------------------------

### 7 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  Não se aplica  Não  Sim  
Em caso negativo, justificar:

b) O imóvel, como um todo, aparenta vícios de construção aparentes?  Não se aplica  Não  Sim  
Caso presente, relacionar:

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Não se aplica  Não  Sim  
Em caso negativo, justificar:

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativos:  
 Valorizantes  Desvalorizantes  Nenhum  
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicar:

e) As informações constantes da documentação apresentada aparentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado?  Não  Sim  
Em caso Negativo, citar a divergência aparente:

### 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matricula no RGI: 45.771	Ofício: 1º	Comarca: Medianeira - PR	Observação:
-----------------------------	---------------	-----------------------------	-------------

### 9 - OBSERVAÇÕES FINAIS:

Valor Mínimo	151.738,03
Valor Médio	160.987,91
Valor Máximo	170.237,78

### 10 - LOCAL / DATA / RESPONSÁVEL TÉCNICO / ASSINATURA

Nova Lima/MG, quinta-feira, 3 de abril de 2025	DANIELA MATOS MANGUALDE:09007328654 Assinado digitalmente por: DANIELA MATOS MANGUALDE:09007328654 Data: 2025.04.03 14:43:48 -0300 <b>Daniela Matos Mangualde</b> <b>Engº Civil - CREA-MG 231.865/D</b> <b>IBAPE MG 1257</b>
---------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1766/2025 .....Município de Missal - PR

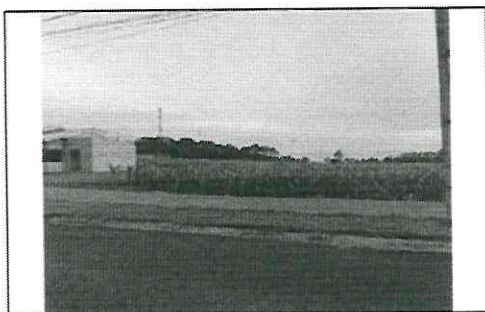


FOTO 01 - Vista do Terreno



FOTO 02 - Vista da rua do lado direito do terreno



FOTO 03 - Vista da rua do lado esquerdo do terreno

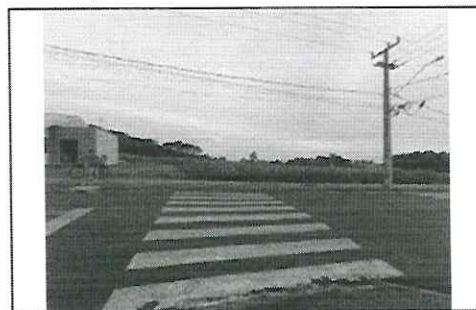


FOTO 04 - Vista geral da frente do terreno



FOTO 05 - Vista do terreno



FOTO 06 - Detalhe dos fundos do terreno

Vistoria: quinta-feira, 3 de abril de 2025

Daniela Matos Manguaerde  
Engº Civil - CREA-MG 231.865/D  
IRAPF MG 1257



MANGUALDE  
engenharia & consultoria



Anexo 1  
Memória De Cálculo  
Sisdea

03 de Abril de 2025

**Responsável Técnica**

Daniela Matos Mangualde  
Eng. Civil Esp. em M. Eng. em Perícias e Avaliações  
CREA/MG 231.865 | IBAPE-MG 1257

**Contato**

+55 31 36695-1437  
daniela@mangualdeengenharia.co  
Vale do Sol - Nova Lima | MG

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Daniela
Modelo:	
Data do modelo:	terça-feira, 1 de abril de 2025
Tipologia:	Lotes

#### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	25

#### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro do lote	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de acordo com a última renda familiar com base no IBGE	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Variável para identificar o topografia do terreno sendo 0 para plano. 1 para Aclive e 2 para declive	Não
Posição	Numérica	Dicotomica	Variável para identificar a posição do lote na quadra, sendo 0 para esquina e 1 para meio da quadra	Sim
Zona	Numérica	Quantitativa	Variável para identificar a zona do lote sendo 0 para urbano e 1 para rural	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	valor médio
Macro localização	1.586,10	2.249,36	663,26	1.964,12
Posição	0,00	1,00	1,00	0,80
Área total	200,00	929,74	729,74	418,20
Valor total	70.000,00	170.000,00	100.000,00	104.120,00

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9191795 / 0,9191795
Coefficiente de determinação:	0,8448910
Fisher - Snedecor:	38,13
Significância do modelo (%):	0,00

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	18253566149,5 14	3	6084522049,83 8	38,130
Não Explicada	3351073850,48 6	21	159574945,261	
Total	21604640000,0 00	24		

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

Valor total =  $+35174,76425 + 13,24042132 * \text{Macro localização} - 15424,11113 * \text{Posição} + 132,1836012 * \text{Area total}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
-----------	---------	--------	---------

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Macro localização	x	1,35	19,22
Posição	x	-2,44	2,36
Área total	x	10,23	0,00
Valor total	y	1,69	10,64

#### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Macro localização	x1	0,00	-0,01	0,02	0,13
Posição	x2	-0,01	0,00	-0,03	-0,24
Área total	x3	0,02	-0,03	0,00	0,89
Valor total	y	0,13	-0,24	0,89	0,00

#### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Macro localização	x1	0,00	0,12	0,25	0,28
Posição	x2	0,12	0,00	0,42	0,47
Área total	x3	0,25	0,42	0,00	0,91
Valor total	y	0,28	0,47	0,91	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	70.000,00	83.047,17	-13.047,17	-18,6388%	-1,032842	0,02609700
2	70.000,00	67.558,12	2.441,88	3,4884%	0,193305	0,00252300
3	73.000,00	80.386,31	-7.386,31	-10,1182%	-0,584716	0,00899400
4	75.000,00	83.047,17	-8.047,17	-10,7296%	-0,637031	0,00992800
5	75.000,00	69.828,81	5.171,19	6,8949%	0,409363	0,00626100
6	75.000,00	83.047,17	-8.047,17	-10,7296%	-0,637031	0,00992800
7	80.000,00	91.831,88	-11.831,88	-14,7898%	-0,936637	0,03046000
8	80.000,00	92.009,22	-12.009,22	-15,0115%	-0,950675	0,01861800
9	85.000,00	108.572,75	-23.572,75	-27,7326%	-1,866070	0,32271000
10	90.000,00	100.646,81	-10.646,81	-11,8298%	-0,842825	0,09255800
11	90.000,00	78.613,52	11.386,48	12,6516%	0,901378	0,03881100
12	90.000,00	93.153,72	-3.153,72	-3,5041%	-0,249655	0,00211600
13	95.000,00	108.233,22	-13.233,22	-13,9297%	-1,047570	0,03407600
14	100.000,00	93.160,32	6.839,68	6,8397%	0,541443	0,00995200
15	100.000,00	90.510,04	9.489,96	9,4900%	0,751245	0,02008000
16	105.000,00	83.047,17	21.952,83	20,9075%	1,737834	0,07388300
17	110.000,00	91.679,92	18.320,08	16,6546%	1,450257	0,06223600

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18	125.000,00	123.076,55	1.923,45	1,5388%	0,152264	0,00158300
19	125.000,00	121.220,08	3.779,92	3,0239%	0,299227	0,00826500
20	130.000,00	120.061,45	9.938,55	7,6450%	0,786757	0,03912100
21	140.000,00	124.518,06	15.481,94	11,0585%	1,225584	0,14160500
22	150.000,00	135.042,31	14.957,69	9,9718%	1,184083	0,16305700
23	150.000,00	161.889,19	-11.889,19	-7,9261%	-0,941174	0,13109700
24	150.000,00	152.530,59	-2.530,59	-1,6871%	-0,200327	0,00405300
25	170.000,00	166.288,47	3.711,53	2,1833%	0,293813	0,01765600

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



## 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%	2
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 Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

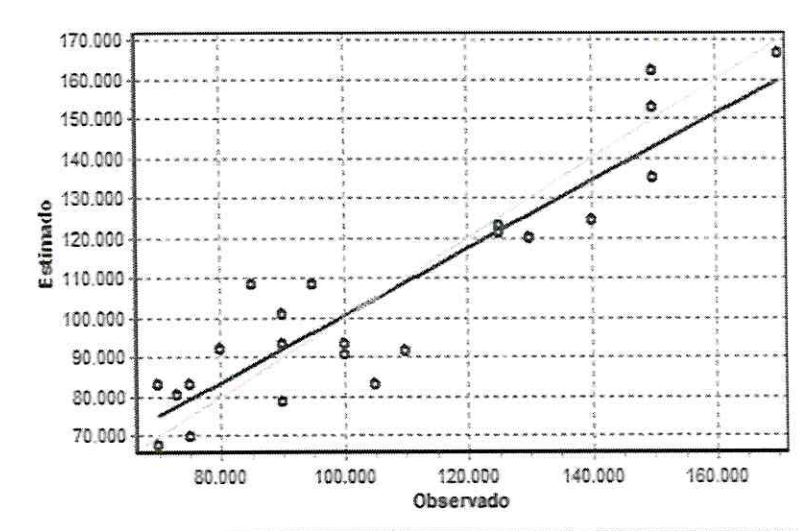


## SisDea

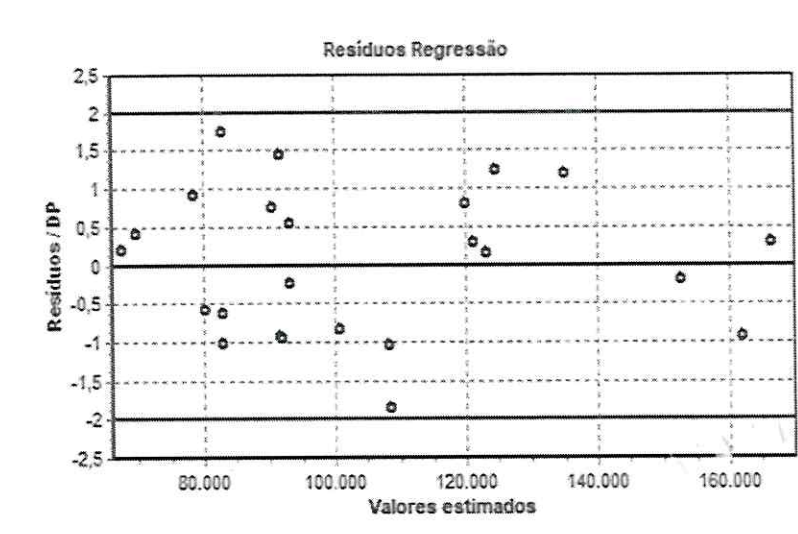
### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

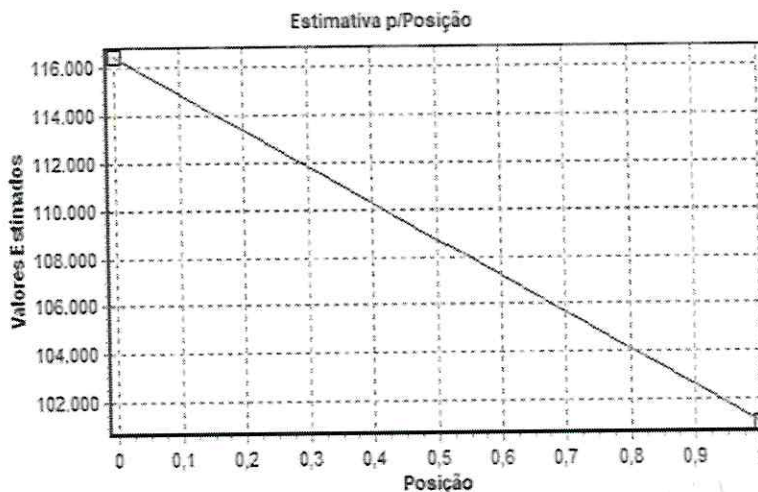
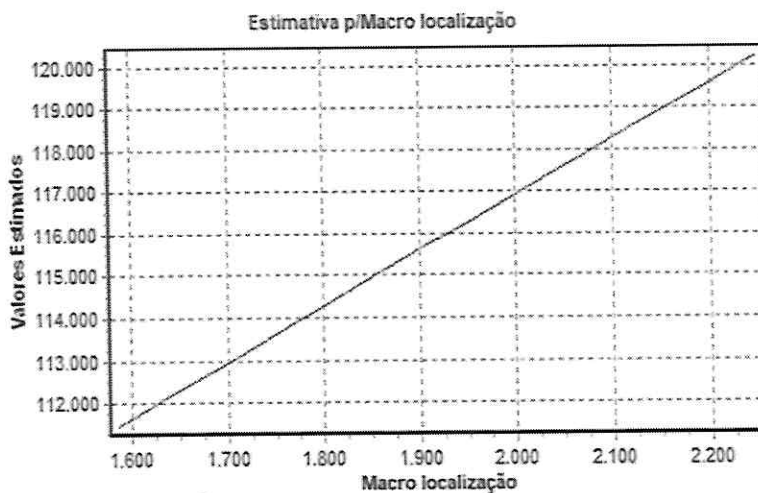
[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



## SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



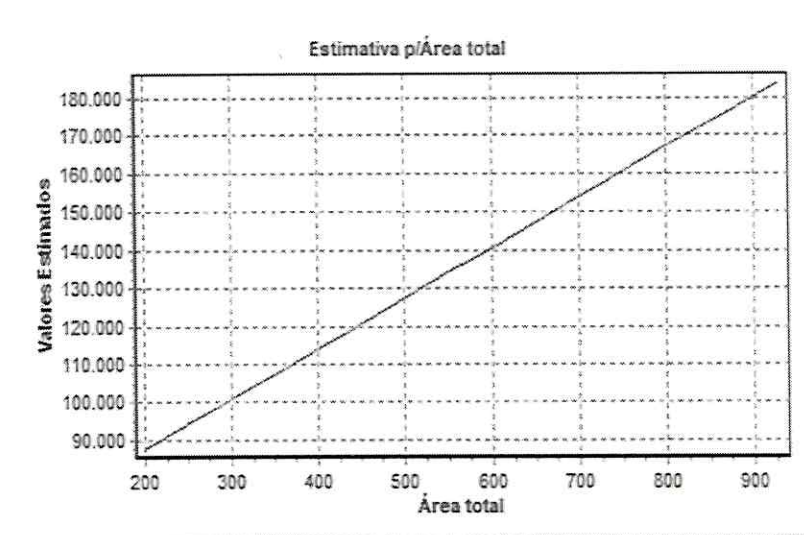
SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



## SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

## ESTADO DO PARANÁ



### SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Informante
1		Renascer	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-pad-re-rick/terreno-para-venda/408289">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-pad-re-rick/terreno-para-venda/408289</a>
2		Dom Armando	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/dom-armando/terreno-para-venda/677829">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/dom-armando/terreno-para-venda/677829</a>
3		Renascer	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-missal-pr/158">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-missal-pr/158</a>
4		Renascer	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-adolar-scherer-em-missal-pr/56">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-adolar-scherer-em-missal-pr/56</a>
5		Santa Fé	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-schwendler-em-missal-pr/201">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-schwendler-em-missal-pr/201</a>
6		Renascer	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-adolar-scherer/terreno-para-venda/782672">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-adolar-scherer/terreno-para-venda/782672</a>
7		Jardim Gramado	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/550380">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imo-vel/venda/terreno/mis-sal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/550380</a>
8		Renascer	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro</a>

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			o-loteamento-panoramico-em-missal-pr/55
9		Renascer	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-padre-rick/terreno-para-venda/575249">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-padre-rick/terreno-para-venda/575249</a>
10		Jardim Gramado	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/318111">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/318111</a>
11		Jardim Gramado	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/700687">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/700687</a>
12		Pôr do Sol	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-sausen/terreno-para-venda/718780">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-sausen/terreno-para-venda/718780</a>
13		Jardim Gramado	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-marasca-em-missal-pr/30">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-marasca-em-missal-pr/30</a>
14		Pôr do Sol	<a href="https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-sausen-em-missal-pr/216">https://srpriorizaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-loteamento-sausen-em-missal-pr/216</a>
15		Jardim Gramado	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/550455">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-marasca/terreno-para-venda/550455</a>
16		Santa Fé	<a href="https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-schwender/terreno-para-venda/730115">https://www.imobiliariajcimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/missal-pr/loteamento-schwender/terreno-para-venda/730115</a>
17		Pôr do Sol	<a href="https://www.imobiliari">https://www.imobiliari</a>

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			ajcmoveis.com.br/imo vel/venda/terreno/mis sal-pr/loteamento-birc k/terreno-para-venda/ 528211
18		Dom Armando	https://srpriorizaimobi liaria.com.br/imo/te rreno-a-venda-no-bairr o-dom-armando-em-m issal-pr/136
19		Renascer	https://www.imobiliari ajcmoveis.com.br/imo vel/venda/terreno/mis sal-pr/loteamento-sitio -verde/terreno-para-v enda/754461
20		Dom Armando	https://srpriorizaimobi liaria.com.br/imo/te rreno-a-venda-no-bairr o-dom-armando-em-m issal-pr/8
21		Renascer	https://srpriorizaimobi liaria.com.br/imo/te rreno-a-venda-no-bairr o-loteamento-adolar-s cherer-em-missal-pr/1 93
22		Jardim Gramado	https://srpriorizaimobi liaria.com.br/imo/te rreno-a-venda-no-bairr o-loteamento-marasca -em-missal-pr/214
23		Jardim Gramado	https://www.rosaneco rretoradeimoveis.com. br/imo/vel/venda/terre no/missal-pr/centro/ro sane-corretora-de-imo veis-vende-chacara-ur bana/150057
24		Jardim Gramado	https://srpriorizaimobi liaria.com.br/imo/te rreno-a-venda-no-bairr o-loteamento-marasca -em-missal-pr/45
25		Renascer	https://www.imobiliari ajcmoveis.com.br/imo vel/venda/terreno/mis sal-pr/loteamento-pad re-rick/terreno-para-v

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		enda/681966
--	--	-------------

#### Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Macro localização	Topografia	Posição	Zona	Área total	Valor unitário	Valor total
1		1.785,55	0,00	1,00	1,00	300,00	233,33	70.000,00
2		1.586,10	0,00	1,00	1,00	202,80	345,17	70.000,00
3		1.785,55	0,00	1,00	1,00	279,87	260,84	73.000,00
4		1.785,55	0,00	1,00	1,00	300,00	250,00	75.000,00
5		1.785,55	0,00	1,00	1,00	200,00	375,00	75.000,00
6		1.785,55	0,00	1,00	1,00	300,00	250,00	75.000,00
7		2.249,36	0,00	1,00	1,00	320,00	250,00	80.000,00
8		1.785,55	0,00	1,00	1,00	367,80	217,51	80.000,00
9		1.785,55	0,00	0,00	1,00	376,42	225,81	85.000,00
10		2.249,36	0,00	0,00	1,00	270,00	333,33	90.000,00
11		2.249,36	0,00	1,00	1,00	220,00	409,09	90.000,00
12		2.249,36	0,00	1,00	1,00	330,00	272,73	90.000,00
13		2.249,36	0,00	1,00	1,00	444,08	213,93	95.000,00
14		2.249,36	0,00	1,00	1,00	330,05	302,98	100.000,00
15		2.249,36	0,00	1,00	1,00	310,00	322,58	100.000,00
16		1.785,55	0,00	1,00	1,00	300,00	350,00	105.000,00
17		2.209,93	0,00	1,00	1,00	322,80	340,77	110.000,00
18		1.586,10	0,00	1,00	1,00	622,81	200,70	125.000,00
19		1.785,55	0,00	0,00	1,00	472,10	264,77	125.000,00
20		1.586,10	0,00	1,00	1,00	600,00	216,67	130.000,00
21		1.785,55	0,00	0,00	1,00	497,05	281,66	140.000,00
22		2.249,36	0,00	0,00	1,00	530,21	282,91	150.000,00
23		2.249,36	0,00	1,00	1,00	850,00	176,47	150.000,00
24		2.249,36	0,00	1,00	1,00	779,20	192,51	150.000,00
25		1.785,55	0,00	1,00	1,00	929,74	182,85	170.000,00

#### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	151.738,03	5,75%	
Valor Médio	160.987,91	-	III
Valor Máximo	170.237,78	5,75%	

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)

# Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



## SisDea

### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Missal	-
Informante		-
Macro localização	1.785,55	Não
Posição	1,00	Não
Area total	889,64	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



MANGUALDE  
engenharia & consultoria



## Anexo 2 Currículo

03 de Abril de 2025

### Responsável Técnica

Daniela Matos Mangualde  
Eng. Civil Esp. em M. Eng. em Perícias e Avaliações  
CREA/MG 231.865 | IBAPE-MG 1257

### Contato

+55 31 99605-1437  
daniela@mangualdeengenharia.co  
Vale do Sol - Nova Lima | MG



**Daniela Matos Mangualde**

**Contato**

+55 31 98695-1437

CREA/MG 231.865/D

IBAPE-MG 1257

## Resumo

- Engenheira Civil especialista em M. Eng. em Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Atuação em Perícias Judiciais, como perita e assistente técnica.
- Foi engenheira da Defesa Civil de Nova Lima, com ênfase em vistorias e identificações de áreas de riscos.
- Participação em mais de 600 inspeções de Obras de Artes Especiais (OAEs), como pontes e viadutos de concreto e aço.

## Formação Acadêmica

- **Pós-Graduação em Patologia das Obras Cíveis**  
IDD Educação Avançada | Previsão de conclusão em 2026
- **Pós-Graduação Master em Avaliação e Perícia de Engenharia (M.Eng.)**  
PUC em parceria com IBAPE - MG | 2021 a 2023
- **Graduação em Engenharia Civil**  
Universidade Federal de Minas Gerais | 2013 a 2017
- **Matemática Computacional**  
Universidade Federal de Minas Gerais | Interrompido em 2013
- **Cursos complementares**  
Auto Cad, Pacote Office, Microsoft Project, INFER, SISDEA e TQS.

## Idiomas

**Inglês:** Avançado

**Francês:** Básico

## Experiências Profissionais

**Mangualde Engenharia - Sócia Proprietária:** Avaliações de imóveis, Inspeções Prediais e de OAEs, Perícias de Engenharia, Acompanhamento de obras, Emissão de Laudos e Pareceres Técnicos.

**JBN Gestão e Consultoria (2023 - Presente) - Perícias de Engenharia:** Participação em Perícias através de realização de Vistorias, Exames e Análise de impactos em contratos de obras. Elaboração de Pareceres Técnicos, Estudo de cronogramas e orçamentos de obras; Análise de documentos técnicos em licitações.

**HidroBR (2022 - 2024) - Perícias de Engenharia:** Membro de equipe de Assistência Técnica de perícia ambiental e sanitária no rio Doce em razão do rompimento da barragem de Fundão, realizando Vistorias Periciais e elaborando Relatórios e Pareceres Técnicos.

**Clémenceau Chiabi e Engenheiros Associados (2022) - Avaliações e Perícias de Engenharia:** Participação em Perícias Judiciais e Assistências Técnicas diversas, através de Vistorias Técnicas Periciais e elaboração de Laudos e Pareceres Técnicos.

**Bureau Veritas (2021, 2024) - Patologia e durabilidade das Estruturas:** Desenvolvimento de projetos e relatórios de inspeções de obras de arte especiais (pontes, viadutos, etc.) englobando projetos "as built" e mapeamento das manifestações patológicas, cadernos de Patologia, Terapia e de Memória de Cálculo, além da Planilha de Quantidades.



**Daniela Matos Mangualde**

**Contato**

+55 31 98695-1437

CREA/MG 231.865/D

IBAPE-MG 1257

**Defesa Civil de Nova Lima (2022)** - Análise dos riscos de desastres e ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação. Responsável pela realização de vistorias em obras de arte especiais, imóveis e residências acometidos por inundação e/ou deslizamentos e/ou falhas construtivas diversas, também pela elaboração de relatórios constatando a estabilidade e eventuais riscos construtivos e/ou geológicos dos locais inspecionados. Contratação emergencial temporária após intensas chuvas em janeiro de 2022 que causou deslizamentos e inundou várias regiões, causando diversos danos a população, também atuação direta com a população da região de Macacos - São Sebastião das Águas Claras vistoriando residências e encostas.

**Recuperação Engenharia (De 2018 a 2020)** - Patologia e durabilidade das Estruturas: Responsável pela elaboração de análises, relatórios e planilhas de quantitativos, serviços ecustos para recuperação de obras de arte especiais (pontes, passarelas, viadutos, etc.) analisando suas características funcionais, estruturais e de durabilidade e atestando sua capacidade de funcionamento para contratante ARTERIS. Responsável pela coordenação da equipe de estagiários e desenhistas focados em levantamento "as built" das estruturas a serem inspecionadas. Desenvolvimento de projetos "as built" de obras de arte especiais (pontes, viadutos, etc.) e mapeamento das manifestações patológicas para contratante RUMO.

**Casa a Casa (2017)** - Projetos de engenharia: Pesquisa e auxílio em projetos de arquitetura de socorro e estrutural em comunidades carentes, visando a construção/recuperação de residências de modo econômico, rápido e sustentável.

#### Cursos De Aperfeiçoamento Profissional

- **COBREAP - Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias - (2023) IBAPE**
- **Simeap - Simpósio Mineiro De Avaliações e Perícias - (2023) IBAPE - MG**
- **Seminário de Engenharia - Norma de Desempenho, Patologia e Reabilitação de estruturas - (2022) CREA-MG**
- **Congresso de Patologia das Construções - (2021) CONFEA**
- **Curso de Bioconstrução - (2018) Novoelemento**
- **Congresso de Materiais, Tecnologia e Sustentabilidade - (2017) Sinduscon-MG**
- **Seminário Internacional de Sustentabilidade e Ecoconstrução - (2012) FUMEC**

#### Experiência Internacional

**Intercâmbio: Civil Engineering - Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem - Budapeste, Hungria (08/2014-08/2015)**: Participante do programa Ciências sem fronteiras na universidade Budapest University of Technology and Economics em 2014/2015 com aulas em Inglês no curso de Engenharia Civil, cursou disciplinas de: transportes, orçamento, hidrologia, transporte sobre trilho, construções em alvenaria, pedras e madeira. Também participou de concurso de construção de pontes da instituição.



## DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

Parâmetro de Valor	MANGUALDE	R&N Engenharia	Média
Mínimo	151.738,03	168.931,60	160.334,82
Médio	160.987,91	195.779,82	178383,87
Máximo	171.023,78	232.774,57	201.899,18

A tabela anterior contém os dados extraídos das avaliações dos peritos avaliadores, sendo a última coluna campo calculado. A coluna intitulada "Média" é a média aritmética simples dos valores das avaliações dos peritos. Optou-se pela linha de valor médio arredondado.

## PARECER DE AVALIAÇÃO

À parte ideal correspondente a 889,64m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta e nove metros e sessenta e quatro decímetros quadrados) do **Lote Urbano nº 74-B10, registrado sob a Matrícula de nº 45.771** do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira-PR, fica avaliada e estabelecido como justo, o valor, à título de indenização, **de R\$178.380,00** (cento e setenta e oito mil e trezentos e oitenta reais).


Salvo melhor entendimento é o parecer de avaliação.

Missal, 14 de abril de 2025

  
Alexandre Cristiano Heck

  
Douglas Zatta

  
Tiago Velloso Rodrigues

  
Anderson Schwendler