



MUNICÍPIO DE

**ITAPEJARA
D'OESTE**

GESTÃO 2021/2024

PROJETO DE LEI Nº 015/2023

DATA: 06.03.2023

SÚMULA: Autoriza o Executivo Municipal adquirir Imóvel Urbano e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a adquirir Lote Urbano, conforme segue:

a) Adquirir Imóvel Urbano, "Lote nº. 06, da Quadra nº 220", Matrícula nº 26.757, registrado no 2º Ofício de Registros de Imóveis de Pato Branco, Paraná, com área de 318,77 m2 (trezentos e dezoito metros e setenta e sete centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizado na Rua João Ervino Schuastz no Loteamento Residencial Sol Nascente, Município de Itapejara D'oeste, Pr, de propriedade do **Sr. Sergio Lazzaretti e esposa Sra. Mariza Terezinha Oldoni Lazzaretti**, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, ele aposentado, portador do RG nº 2.168.802-9 SSP/PR e CPF nº 441.436.569-49, ela do lar, portadora do RG 4.772.784-7 SSP/PR, e CPF nº 042.420.049-07, residentes e domiciliados à Rua Tamoio, 1179, Centro de Pato Branco, pelo valor de **RS 100.000,00 (cem mil reais)**, conforme parecer técnico apresentado pelo perito avaliador imobiliário Sra. Eduarda Biezus, CRECI: 41.336 CNAI: 39.97 e laudo técnico do Engenheiro Civil Sr. Leandro H. Mass Santos, que será utilizada para acesso aos terrenos industriais que estão sendo construídos no Lote nº 34-D, que serão utilizados para o incentivo a agroindústria e a geração de empregos.

Art. 2º - As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta do orçamento geral do município.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapejara D'Oeste, aos 06 (seis) dias do mês de março de 2023.


Vilmar Schmoller,
Prefeito Municipal.

EDUARDA BIEZUS

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 41.336 CNAI: 39.971

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE ÁREA
URBANO

LOTE 06 DA QUADRA 220

RUA João Ervino Schuastz

ÁREA: 318,77 m²

ITAPEJARA D'OESTE/PR.

SEGURANÇA IMÓVEIS. DIA: 11 de Fevereiro de 2023. Itapejara D'Oeste/PR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE ÁREA URBANA

1. INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 76.995.430/0001-52.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 10.66/207 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é a determinação de valor de mercado para levantamento patrimonial.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Lote 06 da Quadra 220, situado na Rua Ervino Schuastz, Bairro Residencial Sol Nascente, Itapejara D'Oeste - PR, com **área de 318,77 m² (Trezentos e dezoito metros e setenta e sete centímetros quadrados)** sem benfeitoria, com limites e confrontações constadas na **Matrícula de nº 26.757** do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco – PR.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da vistoria: 2 de fevereiro de 2023

A área localiza - se no Município de Itapejara D'Oeste, com acesso na Rua Ervino Schuastz, Bairro Sol Nascente, em Itapejara, D'Oeste - PR com frente voltada para o Leste. Terreno tem leve aclive para o Oeste. A região é caracterizada em sua maioria por casas residenciais, também apresentando vários barracões industriais.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel encontra-se em uma área comercial, com média liquidez e solvência, com o público alvo sendo pessoas que buscam terrenos para construção residencial, ou comercial.



7. CONCLUSÃO:

É de entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliando:

VALOR DO TERRENO: 100.000,00 (Cem mil reais)

Limite Superior: 110.000,00 (Cento e dez mil e duzentos reais)

Limite Inferior: 90.000,00 (Noventa mil reais)

Obs. Valores válidos para a presente data

Itapejara D'Oeste/PR. Dia: 11 de fevereiro de 2023.


EDUARDA BIEZUS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 41.336 CNAI: 39.971

REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Handwritten signature or initials.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



16



2º REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO - ESTADO DO PARANÁ
LEONARDO LUIZ SEIBACH - REGISTRADOR TITULAR

CERTIDÃO ATUALIZADA - L2 - S

COMARCA DE PATO BRANCO-PR
Município: *Geografia* *Relatório de Oribás*

MATRICULA N° 20.757

27 de Abril de 2018

PROPR. URBANO: Lote 08 da Quadra 220, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL "SOL DA FLORESTA", 296,40 m², de 198,00 m de frente para a Rua Manoel de Oliveira, 10, e 296,40 m de fundo para a Rua Manoel de Oliveira, 10, com 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade. **Proprietários:** LUIZ CARLOS SCHIAVETTI, em nome próprio, e MARIA LUIZA SCHIAVETTI, em nome próprio, ambos casados, com 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade. **Proprietários:** LUIZ CARLOS SCHIAVETTI, em nome próprio, e MARIA LUIZA SCHIAVETTI, em nome próprio, ambos casados, com 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade. **SOL:** Medindo 24,03 m, contida em zona de 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade. **Medindo 13,30 m, contida se com a Rua João Ernesto Schiavetti, GEEF, Medindo 13,30 m, contida se com o lote 1340. Situação:** Situa-se a 64,93 m da Rua Alvinos Brancos.

PROPRIETÁRIOS: LAURINDO LAZZARETTI e sua esposa PAULINA LAZZARETTI, proprietários de todos os bens da comunidade universal de bens, anterior a vigência da Lei 551/97, residentes em Rua 14, 64, 022 SSP, CEP 02.205-007, ela. RG nº 9.847.205-9 (passado a 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade). **Endereço:** Rua Linhares, 14, 64, 022 SSP, CEP 02.205-007, ela. RG nº 9.847.205-9 (passado a 14,00 m de largura, com 14,00 m de profundidade).

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. AV. 01, R. 02, 03 e AV. 04, 22.111 da livro 02 Sexto Oficial, Fls. 217-282. **Pelo Branco - Ref. 30/04/2015.**

AV.01 - 28.767 - Prov. nº 95.056 - 19/12/2019 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Em conformidade com o requerimento feito através da Escritura Pública do Vendo a Compra, do 17/12/2019, L.º 44 N.º 16.112 da Serventia Distrital do Hapejara D Oeste-PR, procede esta averbação para constar que o imóvel da presente possui a Inscção Imobiliária nº 16122000600001-0. Dou F. 315 VNC R\$500,00 FUNREJUS. R\$15,20 ILS. R\$1,82 FADER. R\$3,04 Pto Branco-PR 26/12/2019

[illegible]

R\$ 00,00 protocolo 98.058 - Data da emissão: 27/12/2019 - Custas da certidão: Emitentes
 R\$0.00 Buscas R\$0.00, Registros excedentes: R\$0.00, Selo R\$4.67, Funreps: R\$0.00, ISS
 R\$0.00 Fades R\$0.00, TOTAL: R\$4.67

FURARPEN

Selo digital nº: FdC2P . hmzJQ . whco3 - LFoMT . 4rPyd
Consulte esse selo em: <http://lunapen.com.br>

AUTENTICAÇÃO

2. 1990-1991 年度、本邦の主要な輸出品は、自動車、電気機械、鉄鋼、化学工業品、繊維製品、食料品、医薬品、石油製品、金属製品、木材、紙、印刷品、観光業、運輸業、情報通信業、金融業、不動産業、娯楽業、教育業、保健業、社会福祉業、その他。

$$f(x) = \frac{1}{2} \left(1 + \frac{x}{\sqrt{1+x^2}} \right) \quad \text{for } x \in \mathbb{R}$$

Avenida Lapa, 906 - L.L.Nova, Porto Alegre (RS) - CEP 91240-000 | Tel.: (51) 3087-1100 | E-mail: fisica@ufpe.br

Consulte os documentos necessários para registro em www.pfizer.com.br

SÓ QUEM REGISTRA
É DONO

2579

520 1 JULY 1

Digitizado com CamScanner

11/02/2023 09:28

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
11/02/2023 ÀS 09:31:45
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: Y5XPCE



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 13/03/2023

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EDUARDA BIEZUS** - registrado com o nome fantasia: **EDUARDA BIEZUS CORRETORA DE IMÓVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **41336**, desde **10/05/2022**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 05/08/2022 SOB NÚMERO: 39971

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITAPEJARA D'OESTE – PR

AVALIAÇÃO DE LOTE PARA AQUISIÇÃO

Área – 318,77m²

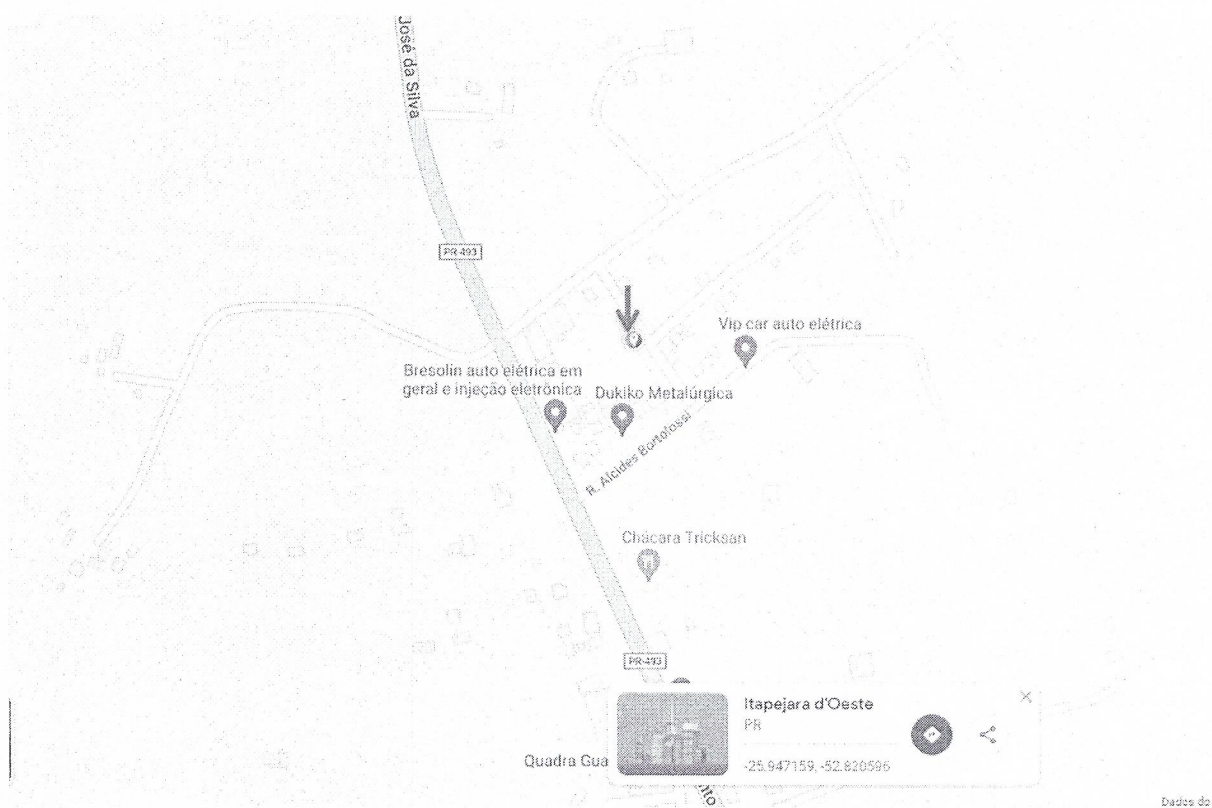


Figura 1 - Localização da Área

u



Figura 2 - Situação da Área



Figura 3 - Localização dos imóveis avaliados

u

1. SOLICITANTE

Município de Itapejara D'Oeste – PR

2. PROPRIETÁRIO

Município de Itapejara D'Oeste – PR

CNPJ: 76.995.430/0001-52

3. INTERESSADO

Município de Itapejara D'Oeste – PR

4. FINALIDADE

Estabelecer o justo valor de mercado, para fins de AQUISIÇÃO, fundamentado nas Normas Brasileiras da ABNT, NBR 14.653-1 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens - Parte 1 - Procedimentos, NBR 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos.

5. DOCUMENTAÇÃO

- Matrícula Nº 26.757, registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR;
- Imagem de satélite obtida através do software Google Earth;
- Mapa da área obtido na Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste;

6. OBJETIVO

Em conformidade com o item 10.1, apresentação do laudo de avaliação, da NBR 14653-2, ABNT, determinar o justo valor de mercado pelo encargo específico a ser imposto ao imóvel avaliando, caracterizado nos levantamentos topográficos apresentados pelo solicitante, descritos no corpo do presente Laudo de Avaliação, do Lote 06 da Quadra 220, medindo 318,77m², em Itapejara D'Oeste - PR.

7. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS



- Pesquisa imobiliária realizada em março de 2023;
- Para o tratamento dos dados, foi adotada como ferramenta a estatística descritiva com o uso de fatores de homogeneização;
- Os fatores e coeficientes utilizados, o tratamento estatístico, a planilha de homogeneização e o valor de mercado adotado para a determinação do valor final, encontram-se nos anexos.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Subentende-se que o imóvel avaliando encontra-se livre e desembaraçado e que as informações coletadas de terceiros e de fontes externas, referentes ao mercado imobiliário em análise, foram merecedoras de crédito e concedidas de boa fé.

Observa-se o fato de que o registro cartorial no RGI da Comarca de Pato Branco do imóvel avaliando, considera-o como “imóvel urbano”, cadastro municipal nº 1012200060001-0.

Tal pressuposto básico é fundamental no desenvolvimento da avaliação, tendo em vista que os procedimentos normativos e metodológicos aplicáveis são distintos e influenciam na determinação do justo valor de mercado do imóvel avaliado.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

9.1. VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02 de março de 2023, quando:

Procedeu-se à pesquisa e aos levantamentos de informações do bem avaliando e do mercado imobiliário de áreas urbanas afins, na sede do Município de Itapejara D'Oeste, cujas descrições e documentação, estão anexadas ao presente Laudo de Avaliação. Objetivou conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, através da coleta de dados amostrais. Foram identificadas as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor, tais como, o conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas, que afetam o seu valor, levantadas no mercado imobiliário e no Departamento de Urbanismo do Município de Itapejara D'Oeste.

10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

10.1 ASPECTOS GERAIS:

O Município de Itapejara D'Oeste está localizado na Região Sudoeste do Estado do Paraná, possui uma população de 10.537 habitantes, segundo Censo de 2010 do IBGE e um IDH de 0,802. A cidade

está inserida na região que engloba os municípios de Pato Branco, Francisco Beltrão, Coronel Vivida, Bom Sucesso do Sul, Verê e São João, cujo destaque da economia é a indústria e agropecuária.

10.2 ASPECTOS FÍSICOS:

- A topografia da área avaliada pode ser considerada adequada ao aproveitamento urbano.
- Verificou-se que a região é caracterizada em sua maioria por casas residenciais, também apresentando vários barracões industriais.

10.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Circundada pelos Lotes 05 e 07 da mesma quadra e pelo imóvel urbano 134-D, com o advento do PDM, Plano Diretor Municipal, a área avaliada está inserida em ZCS- ZONA DE COMERCIO E SERVIÇOS.

10.4 INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O acesso da área avaliando, se dá pela Rua Joao Ervino Schuastz(pavimento asfáltico).

A coleta de resíduos sólidos se dá 2 (duas) vezes por semana.

A região é servida por água potável, energia elétrica, telefone, internet.

10.5 ATIVIDADES EXISTENTES:

Por tratar-se de zona de comercio e serviço as atividades que estão permitidas são:

- Habitação unifamiliar;
- Comercio e serviço Especifico
- Comércio e Serviço 1 e 2.
- Comercio e Serviço Geral
- Indústria tipo 1.

10.6 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

A região é atendida por várias benfeitorias que visam atender às necessidades básicas de educação, esporte ou lazer, saúde e segurança da comunidade onde está inserida a área avaliada, e as circunvizinhas, tais como:

- Escola ensino fundamental;



- Quadra de esportes;
- Parque de lazer;
- Unidade básica de saúde;

11. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

Situa-se no bairro Sol Nascente perímetro urbano, assim definido na Lei Municipal nº 1939/20, de 03/12/2020, – Plano Diretor Municipal de Itapejara D'Oeste/PR.

IMÓVEL URBANO: Lote 06 da Quadra 220, com área de 318,77 m²; ao NORTE: medindo 24,03 metros, confronta-se com o lote 05 da mesma quadra; Ao SUL: medindo 24,03 metros, confronta-se com o lote 07 da mesma quadra; LESTE: medindo 13,30 metros, confronta-se com a Rua Joao Ervino Schuatz; OESTE: medindo 13,30 metros, confronta-se com o lote 134D; SITUAÇÃO: situa-se a 64,93m da Rua Alcides Bortolossi.

O macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor Municipal fixou as regras fundamentais de ordenamento do território, objetivando definir diretrizes para o uso e ocupação do solo. A área avaliada possui vocação urbana, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente para a Zona COMERCIO E SERVIÇO- ZCS.

O imóvel está classificado como de situação favorável, situado dentro do perímetro e macrozona urbanos.

Os imóveis circunvizinhos, são dotados de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, Iluminação pública, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso, e transporte escolar(público) mantido pela municipalidade.

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário no segmento considerado possui um número razoável de imóveis ofertados, apresentando velocidade de venda lenta, de acordo com informações dos corretores de imóveis da região.

13. METODOLOGIA:

Objetivando a determinação do justo valor de venda ao proprietário do imóvel, adotou-se, no presente Laudo Avaliatório, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para definição do valor do terreno.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

É justamente este tipo de imóvel que o presente laudo define os procedimentos para cálculo da avaliação.

Distinguimos 3 casos básicos que serão abordados a seguir:

- Terreno sem projeto de Construção.
- Terreno com projeto em fase de aprovação ou aprovado, porém não implantado.
- Terreno com projeto de Construção aprovado e implantado.

O presente imóvel se enquadra em terreno sem projeto de construção.

14. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Em conformidade com a Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos – NBR 14.653-2, subitem 9.4, tabelas 9 e 10, e no subitem 9.2, onde estabelece o Grau de Fundamentação, conforme a soma dos pontos obtidos nas tabelas 1 e 2, e o Grau de precisão, de acordo com a tabela 3.

Pelo somatório dos pontos obtidos nas tabelas 9 e 10, num total de 16 pontos, o presente Laudo de Avaliação pode ser enquadrado no Grau de Fundamentação: GRAU II.

15. GRAU DE PRECISÃO:

A Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos – NBR 14.653-2, no subitem 9.2.2, preconiza que os laudos deverão ser especificados, quanto ao Grau de Precisão, no caso em que for utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O referido método foi utilizado no tratamento dos dados, na determinação do valor unitário do metro quadrado dos lotes urbanos de referência, com Grau II de fundamentação e Grau II de precisão.

16. PESQUISA DE MERCADO – Áreas Urbanas:

Após a identificação do objeto da avaliação, coletam-se, junto ao mercado imobiliário de áreas urbanas, dados semelhantes para comparação, utilizando-se, posteriormente, de fatores de homogeneização, visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média.

A pesquisa no mercado imobiliário foi realizada através de contatos mantidos com os proprietários, cartorários e corretores de imóveis da região, de onde originaram os dados que compuseram a amostra, formada por 10 (dez) dados, dos quais, após análise estatística dos resultados, foram utilizados 6 (seis), dando lugar à convicção do valor unitário do metro quadrado dos lotes de terreno urbanos (transação e/ou oferta), localizados próximos à área avalianda.

17. CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO

17.1 QUANTO A NATUREZA

Privada

17.2 QUANTO À FINALIDADE

Abertura de Rua

17.3 QUANTO À INTERVENÇÃO FÍSICA

Pavimentação

17.4 QUANTO À POSIÇÃO EM RELAÇÃO AO SOLO

Térrea

17.5 QUANTO A DURAÇÃO

Perpétua

18. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Após a análise e tratamento dos dados coletados, a avaliação totalizou dentro dos seguintes limites:

Imóvel	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	R\$ 89.150,36	R\$ 101.069,64	R\$ 112.988,93

- Valor adotado R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais).

R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais)

19. CONSIDERAÇÕES

- O valor definido é referente à avaliação para Aquisição;
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
- Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado;

um

- Este laudo de avaliação foi elaborado com base a todas as exigências e critérios sugeridos e descritos na NBR 14.653-2 Norma Brasileira de Avaliação de Bens parte 2 Imóveis Urbanos.

ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado no dia 01 de março de 2023;

Pesquisa realizada entre os dias 02 de março de 2023.

b) Local e data do laudo de avaliação:

Itapejara D'Oeste - PR, 03 de março de 2023.

c) Profissional Técnico Responsável:



Leandro H. Maas Santos
Engenheiro Civil – CREA PR- 170817/D

ANEXOS

Documentação Dominial

- Matrícula nº 26.757 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR;

Avaliação do imóvel

- Pesquisa imobiliária;
- Grau de fundamentação da Avaliação;
- Fatores e coeficientes utilizados;
- Memorial de cálculo de homogeneização;

Anexos

- Imagem de satélite obtida através do Google Earth;
- Fotos do terreno;
- Localização dos imóveis pesquisados;

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ITAPEJARA D'OESTE – PR

No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e a precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DO TRATAMENTO POR FATORES

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

u

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados do mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,70 a 1,30	0,50 a 1,50
		9	6	0
TOTAL		16		
Nota: Observar subseção 9.1.				

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 5.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO PARA O TRATAMENTO POR FATORES

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
Nota: Observar subseção 9.1.			

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

FATORES UTILIZADOS

Oferta: geralmente o mercado imobiliário trabalha com valores acima do valor real do imóvel, para que possa haver certa flexibilidade de negócio entre comprador e proprietário. Assim, para imóveis em transação, os quais já estão sendo negociados a preço de mercado, aplica-se o fator de oferta igual a 1,00, enquanto para imóveis à venda, aplica-se fator de oferta igual a 0,90.

Localização: fator relacionado à diferença de valores devido à localização do imóvel, pois mesmo que haja semelhanças entre os elementos, sempre pode haver diferenças correspondentes à localização dos mesmos.

Infra-estrutura: fator relacionado à presença ou não de infra-estrutura, obtido através da soma dos valores correspondentes a cada item da infra-estrutura existente.

Água	-	0 a 15	Pavimentação asfáltica	-	30
Esgoto	-	0 a 10	Pavimentação c/ pedra irregular	-	20
Luz	-	0 a 5	Pavimentação com cascalho	-	10
Calçada e meio-fio	-	0 a 10	Sem pavimentação primária	-	0
Telefone	-	0 a 5	Rede pluvial	-	0 a 10
Iluminação pública	-	0 a 5	Comércio	-	0 a 15

W

Área: fator correspondente à relação entre a área do imóvel pesquisado e do imóvel avaliando, obtido através da seguinte fórmula:

$$Fa = (Ap/Aa)n$$

Ap = Área pesquisada

Aa = Área avaliando = 318,77 m²

Área acrescida em 30% = 414,40 m²

n=0,25 Ap < 1,30 Aa

n=0,125 Ap > 1,30 Aa

COEFICIENTES

LOCALIZAÇÃO		
AVALIANDO		80
1	80	1,00
2	80	1,00
3	70	1,14
4	70	1,14
5	70	1,14
6	70	1,14
7	80	1,00
8	80	1,00
9	80	1,00
10	80	1,00

ÁREA		414,40
AVALIANDO		318,77
1	300,00	0,99
2	300,00	0,99
3	360,50	1,02
4	360,50	1,02
5	320,00	1,00
6	639,20	1,09
7	300,00	0,99
8	301,09	0,99
9	300,00	0,99
10	300,00	0,99

u

INFRA-ESTRUTURA		
AVALIANDO		90
1	90	1,00
2	90	1,00
3	90	1,00
4	80	0,89
5	80	0,89
6	90	1,00
7	90	1,00
8	90	1,00
9	80	0,89
10	90	1,00

u

	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	VALOR	FONTE	OF/TRANS	LOCALIZAÇÃO	INFRA- ESTRUTURA	R\$/m²
1	RUA MONJOLEIROS	300,00	R\$ 90.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 300,00
2	RUA FREDERICO FIORENTIM	300,00	R\$ 110.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 366,67
3	RUA EUDES PICHETTI	360,50	R\$ 125.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	70	90	R\$ 346,74
4	RUA ZILDA ARNS / L05 / Q161	360,50	R\$ 130.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	70	80	R\$ 360,61
5	RUA CLÁUDIO JOAO ANTONIOLLI	320,00	R\$ 140.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 437,50
6	RUA PRESIDENTE KENEDY	639,20	R\$ 224.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 350,44
7	RUA IRMAO CARLOS LEONES/ L01 / 211	300,00	R\$ 84.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 280,00
8	RUA JOSAFAT KMITA / L07 / Q211	301,09	R\$ 84.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 278,99
9	RUA VERGINIO CHIOSI	300,00	R\$ 117.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 390,00
10	RUA PEDRO PLUCINSKI	300,00	R\$ 130.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 433,33

	VU	Fo	Wloc	Winfra	Fárea	VUH
1	R\$ 300,00	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 267,96
2	R\$ 366,67	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 327,51
3	R\$ 346,74	0,9	1,14	1,00	1,02	R\$ 362,17
4	R\$ 360,61	0,9	1,14	0,89	1,02	R\$ 334,81
5	R\$ 437,50	0,9	1,14	0,89	1,00	R\$ 400,19
6	R\$ 350,44	0,9	1,14	1,00	1,09	R\$ 393,20
7	R\$ 280,00	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 250,10
8	R\$ 278,99	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 249,30
9	R\$ 390,00	0,9	1,00	0,89	0,99	R\$ 309,64
10	R\$ 433,33	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 387,05
					SOMA	R\$ 3.281,94

Sendo:

VU = Valor Unitário (R\$/m²)

Fo = Fator de oferta

Wloc = Coeficiente de localização

Winfra = Coeficiente de infra-estrutura

Fárea = Fator de área

VUH = VU Homogeneizado (R\$/m²)

u

ESTATÍSTICA		
NÚMERO DE ELEMENTOS	n =	10
MÉDIA ARITIMÉTICA	M =	R\$ 328,19
DESVIO PADRÃO	s =	58,09
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV =	17,70%

R\$ 328,19	0,7	R\$ 229,74
R\$ 328,19	1,3	R\$ 426,65

LIMITE MÍNIMO

LIMITE MÁXIMO

NOVA SOMATÓRIA			
1	R\$	267,96	
3	R\$	362,17	
6	R\$	393,20	
7	R\$	250,10	
8	R\$	249,30	
9	R\$	309,64	
10	R\$	387,05	
SOMA	R\$	2.219,43	

CAMPO DE ARBITRIO $\rightarrow CA = M \pm s \cdot t_x \cdot (n-1)^{0,30}$

Tabela de distribuição de Student (simplificada)					
Somente para um nível de confiabilidade de 80%					
n-1	80%	n-1	80%	n-1	80%
1	3,08	8	1,40	15	1,34
2	1,89	9	1,38	16	1,34
3	1,64	10	1,37	17	1,33
4	1,53	11	1,36	18	1,33
5	1,48	12	1,36	19	1,33
6	1,44	13	1,35	20	1,32
7	1,42	14	1,34	21	1,32
n-1	Graus de liberdade = nº de amostras menos 1				

u

NOVA ESTATÍSTICA	
NÚMERO DE ELEMENTOS	n = 7
MÉDIA ARITIMÉTICA	M = R\$ 317,06
DESVIO PADRÃO	s = 63,60
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV = 20,06%

R\$ 317,06	0,7	R\$ 221,94	LIMITE MÍNIMO
R\$ 317,06	1,3	R\$ 412,18	LIMITE MÁXIMO

CAMPO DE ARBÍTRIO	
$CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$	
R\$ 354,45	R\$ 279,67

tstudent = 1,44 (Ordenada de "Student", para um nível de confiabilidade de 80%)

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	R\$ 279,67	p/m ²
VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	R\$ 354,45	p/m ²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 317,06	p/m ²
ÁREA DO TERRENO (m ²)	318,77	

u

VALOR MÍNIMO	R\$ 89.150,36
VALOR MÉDIO	R\$ 101.069,64
VALOR MÁXIMO	R\$ 112.988,93

VALOR SUGERIDO DO TERRENO	R\$ 101.000,00
---------------------------	----------------


 PREFEITURA MUNICIPAL DE
 ITAPEJARA D'OESTE - PR
Leandro H. M. Santos
 Eng. Civil CREA-PR 170617/S

u