

PROJETO DE LEI Nº 37/2025

DATA: 16.09.2025

SÚMULA: Autoriza o Executivo Municipal a Adquirir Imóvel Urbano do Município para implantação de uma UBS – Unidade Básica de Saúde e da outras providências.

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

Art. 1º - Autoriza o Executivo Municipal a **Adquirir Imóvel Urbano: Lote nº 08 da quadra nº 136**, do “Loteamento Residencial Chá da Gralha”, sito a Rua Isidoro Myszak, em Itapejara D'Oeste, Pr, Matrícula nº 26.839, com área de 329,00 m2 (trezentos e vinte e nove metros quadrados), sem benfeitorias, registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco – Paraná, de propriedade do **Sr. Juliano Gnoatto e sua esposa Marcia Peretto Gnoatto**, casados pelo regime de comunhão universal de bens, ele portador do CPF nº 911.927.909-44, e ela portadora do CPF nº 030.931.869-60, residentes e domiciliados em Itapejara D'Oeste, Paraná, conforme matrícula anexa, **avaliado em R\$ 113.500,00** (cento e treze mil e quinhentos reais), conforme avaliação oficial em anexo, sendo que esta área será utilizada para a implantação de uma UBS – Unidade Básica de Saúde.

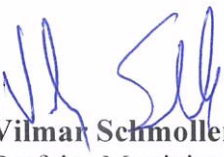
Parágrafo único – O lote referido no “caput” do Artigo 1º foi avaliado por Avaliador Imobiliário (perito) e pelo Engenheiro civil no Departamento Municipal de Urbanismo, conforme avaliações em anexo.

Art. 2º - Os valores correspondente da aquisição do imóvel, será depositado para os proprietários, em parcela única através de transferência bancária.

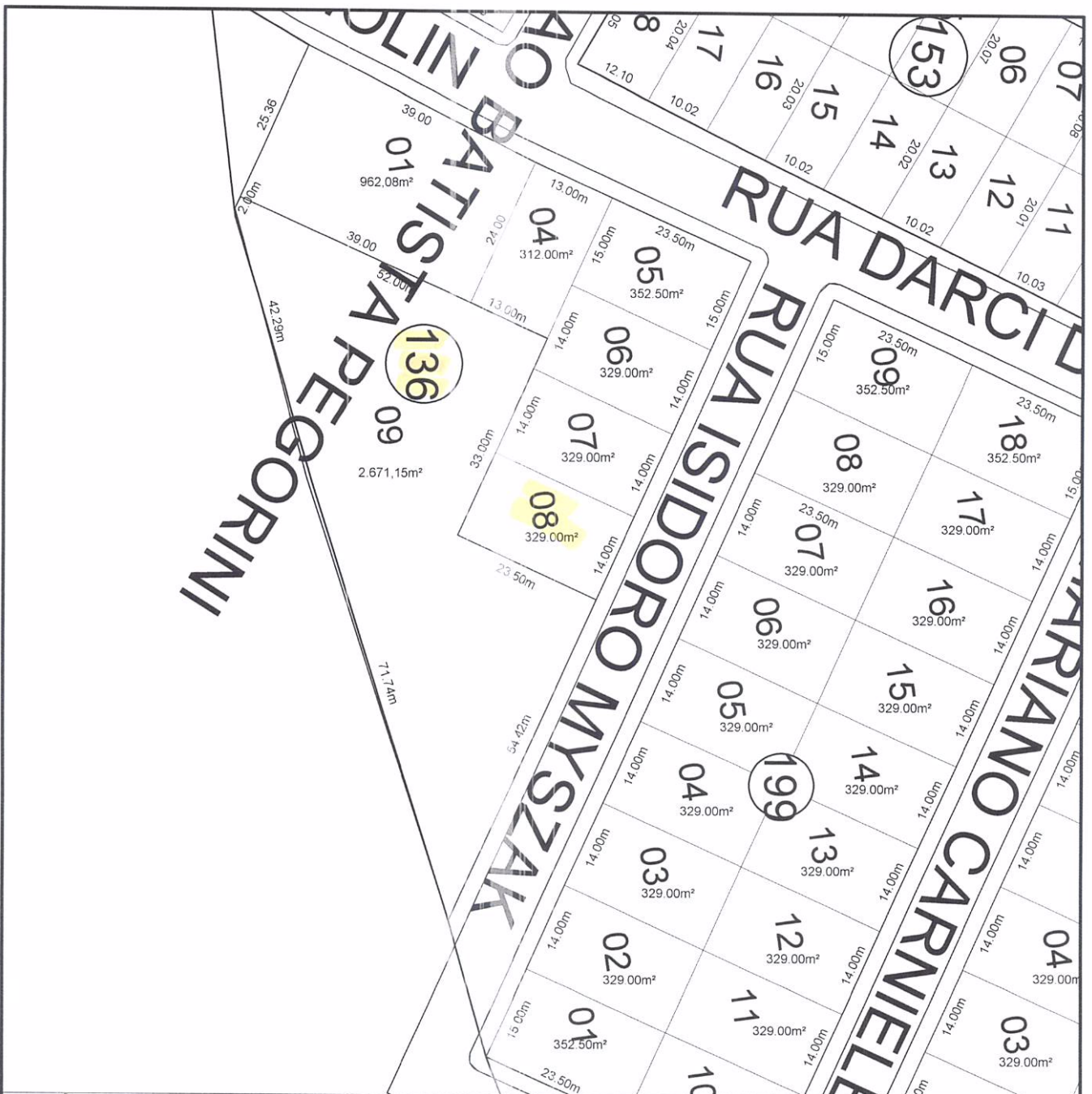
Art. 3º - As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta do orçamento geral do município.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapejara D'Oeste,
Estado do Paraná, aos 16 (dezesseis) dias do mês de setembro de 2025.



Vilmar Schmoller,
Prefeito Municipal.



DU - DEPARTAMENTO DE URBANISMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE - PR

MAPA DE ITAPEJARA D' OESTE

ANOTAÇÕES

NORTE



PRANCHA Nº

01/01

QUADRA
-

DATA
15-set-25

IMÓVEIS URBANOS

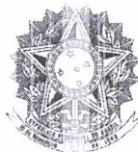
ANO
2025

ESCALA
1:10.000

UNIDADE
METRO

ARQUIVO
MAPA PRINCIPAL.DWG

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS QUALQUER MODIFICAÇÃO DEVERÁ TER AUTORIZAÇÃO DO DU - ITAP. D'OESTE



Valide aqui
este documento

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Generozo Ribeiro de Oliveira

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 26.839

04 de Maio de 2015

IMÓVEL URBANO: Lote 08 da Quadra 136, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL CHÁ DA GRALHA, sito a Rua Isidoro Myszak, em Itapejara D' Oeste, nesta Comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 329,00m² (TREZENTOS E VINTE E NOVE METROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: **NORTE:** Medindo 23,50m, confronta-se com o lote 07 da mesma quadra; **SUL:** Medindo 23,50m, confronta-se com o lote 09 da mesma quadra; **LESTE:** Medindo 14,00m, confronta-se com a Rua Isidoro Myszak; **OESTE:** Medindo 14,00m, confronta-se com o lote 09 da mesma quadra; **Situação:** Situa-se a 43,00m da Rua Darci Dalmolin.

PROPRIETÁRIOS: JULIANO GNOATTO e sua esposa MARCIA PERETTO GNOATTO, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, ele, RG nº 6.314.137-2 SSP/PR e CPF nº 911.927.909-44, ela, CPF nº 030.931.869-60, residentes e domiciliados em Itapejara D' Oeste-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. R. 04 e 10, AV 12, R.13 e AV. 14 - 7.280 do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 75.823. Pato Branco - PR. 04/05/2015.

CNM: 080234.2.0026839-64

26.839

MATRÍCULA N.º

AUTENTICACÃO: A presente imagem ou informação confere com os livros desta serventia, qualquer alteração será considerada fraude. O referido é verdade e dou fé. Certidão válida por 30 dias. Documento assinado digitalmente em 04/09/2025.

Angela Cristina Schossler Rembold - Escrevente Juramentada

PEDIDO: 109.485 - Data do pedido: 04/09/2025 - Data da emissão: 04/09/2025 - Hora da emissão: 13:17 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$ 38,55 (139VRCs); Funrejus R\$ 9,64 (35VRCs); ISS F\$ 1,16 (4VRCs); FUNDEP R\$ 1,93 (7VRCs); Selo R\$ 8,00 (29VRCs); Buscas: R\$ 5,40 (12VRCs) = Total: R\$ 64,68.

PROTOCOLO PENDENTE: O imóvel objeto desta certidão pode possuir protocolo(s) pendente(s) nesta serventia (caso conste na descrição).

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.w50Cv.jkcyj-
ORTeK.F930q
<https://selo.funarpen.com.br>

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO



Rede: 16 de set. de 2025, 10:03:37 BRT
25.960486, -52.808142
Itapejara D'Oeste, PR 85580-000

LOTE 08 QUADRA 136

RUA ISIDORO MYSZAK

SETEMBRO 2025

ITAPEJARA D'OESTE - PR

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO	2
2. OBJETIVO	2
2.1. FINALIDADE.....	2
3. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	2
4. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	2
4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	3
4.2. GRAU DE PRECISÃO:	3
5. METODOLOGIA.....	3
6. OBJETO	4
6.1. LOCALIZAÇÃO	4
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4
7.1. ASPECTOS GERAIS:.....	4
7.2. MICRORREGIÃO	4
7.3. INFRAESTRUTURA.....	4
7.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:	5
7.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:.....	5
7.5.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:	5
7.6. TERRENO	5
7.6.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:	5
7.6.2. ASPECTOS FÍSICOS:	6
8. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	6
9. CONSIDERAÇÕES.....	6
9.1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	7
9.2. VISTORIA:.....	7
9.3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:.....	8
9.4. PESQUISA DE MERCADO – Áreas Urbanas:	8
10. INTERVALO DE CONFIANÇA	8
11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	8
12. ENCERRAMENTO	9

1. IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE: Município de Itapejara D'Oeste – PR

PROPRIETÁRIO: Juliano Gnoatto e Marcia Peretto Gnoatto

INTERESSADO: Município de Itapejara D'Oeste – PR

2. 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 08 da quadra 136, em Itapejara D'Oeste - PR.

2.1. FINALIDADE

Estabelecer o justo valor de mercado, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, em razão de utilidade pública.

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.

3. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- Pesquisa imobiliária realizada em 15 de setembro de 2025;
- 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.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no Grau II de fundamentação e Grau II de precisão, conforme definição constante nas tabelas 04, 05 e 06 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4.1. 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 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.

4.2. 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.

5. METODOLOGIA

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, item 8.2.1 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

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.

6. OBJETO

Lote urbano sob n.º 08, situado na quadra n.º 136, referente à matrícula nº 26.839, totalizando uma área de 329,00 m², documentado no 2º Ofício de registro de imóveis de Pato Branco.

6.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Isidoro Myszak, Loteamento Residencial Chá da Gralha, município de Itapejara D'Oeste – Paraná.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1. ASPECTOS GERAIS:

O Município de Itapejara D'Oeste está localizado na Região Sudoeste do Estado do Paraná, possui uma população de 12344 habitantes, segundo Censo de 2022 do IBGE e um IDH de 0,731. 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.

7.2. MICRORREGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Itapejara D'Oeste, Bairro Fênix, com densidade demográfica normal, numa região com boa vizinhança.

7.3. INFRAESTRUTURA

Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação de pedras poliédricas, meio fio e sarjetas, arborização, rede de energia, rede telefônica fixa e móvel, internet, iluminação pública, rede de água tratada, e coleta de lixo sem rede de esgoto.

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

7.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

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

- Creche;
- Quadra de esportes;
- Campo de futebol;
- Centro de eventos;

7.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

7.5.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Circundada pelo lote 07, e 09 da Quadra 136, , com o advento do Plano Diretor Municipal, a área avaliando está inserida em Zona Residencial – ZR1.

Por tratar-se de área ZR1 as atividades que permitidos são:

- Habitação Unifamiliar
- Habitação coletiva;
- Equipamento de uso institucional;
- Comércio e serviço 1 e 2;

As atividades que Permissíveis são:

- Indústria tipo 1.

7.6. TERRENO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

7.6.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

Situa-se no perímetro urbano, assim definido na Lei Municipal nº 1940/2020, – Plano Diretor Municipal de Itapejara D'Oeste/PR. Confronta-se:

Ao Norte por linha seca com o lote 07, medindo 23,50 metros;

Ao Sul com o lote 09 medindo 23,50 metros;

Ao Leste com a Rua Isidoro Myszak por 14,00 metros;

Ao Oeste com o lote 09 medindo por 14,00 metros.

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 avalianda possui vocação urbana, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente para a Zona Residencial –ZR1.

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.

A topografia pode ser considerada razoavelmente plana.

7.6.2. ASPECTOS FÍSICOS:

A topografia da área avalianda pode ser considerada adequada ao aproveitamento urbano.

- Formato – Retangular;
- Topografia – parcialmente Plana;
- Averbação – sem benfeitorias.

8. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Quanto à natureza: privada

Quanto à finalidade: Institucional

Quanto à intervenção física: terraplanagem

Quanto à posição em relação ao solo: Térrea

Quanto à duração: Perpétua

9. CONSIDERAÇÕES

- Por se tratar de matéria de caráter legal e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.;

- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho;
- Para a determinação do valor de mercado deste imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado através de estatística descritiva;
- 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.
- O valor definido é referente à valoração para desapropriação;

9.1. 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 1011360080001-0.

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.

A pesquisa cartorial, não demonstrou a existência de gravame(s) averbado(s) no Registro Geral de Imóveis desta Comarca em relação à área avaliada.

9.2. VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15 de setembro de 2025, quando, procedeu-se à pesquisa e aos levantamentos de informações do bem avaliando e do mercado imobiliário de áreas urbanas afins, como os loteamentos Bem Viver, Sol Nascente, Haupt, e Cooperhabi, 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, quais sejam:

- Equipamento público ao lado – Centro de Eventos.

9.3. 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.

9.4. 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 5 (cinco) dados, dos quais, após análise estatística dos resultados, foram utilizados todos, dando lugar à convicção do valor unitário do metro quadrado dos lotes de terreno urbanos (transação e/ou oferta), localizados próximos à área avaliada.

10. INTERVALO DE CONFIANÇA

Estando o terreno situado na divisa do centro de Eventos de Itapejara D'Oeste, a avaliação totalizou dentro dos seguintes limites:

Imóvel	Valor Máximo	Valor Médio Aritmético	Valor Mínimo
Terreno	R\$ 115.900,00	R\$ 111.144,50	R\$ 106.38,01

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Em função do contido nos itens anteriores, e considerando a necessidade da utilização do imóvel pelo município, o valor adotado do imóvel após arredondamento permitido por norma é:

R\$ 111.000,00 (Cento e onze mil reais)
--

12. ENCERRAMENTO

Documentação Dominial

- Matrícula;

Avaliação do imóvel

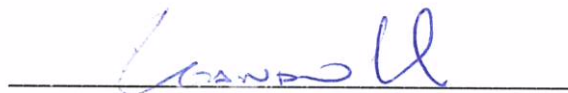
- Pesquisa imobiliária;
- Grau de fundamentação da Avaliação;
- Fatores e coeficientes utilizados;
- Memorial de cálculo de homogeneização;

Anexos

- Imagem de satélite;
- Fotos do terreno;
- Matrícula de registro do imóvel;
- Mapa da área obtido na Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste;

Itapejara D'Oeste - PR, 15 de setembro de 2025.

Profissional Técnico Responsável:



Leandro H. M. Santos

Engenheiro Civil – CREA PR-170817/D

PREFEITURA MUNICIPAL DE
ITAPEJARA D'OESTE - PR
Leandro H. M. Santos
Eng. Civil CREA-PR 170817/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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.

Padrão: refere-se ao padrão de acabamento entre os imóveis comparados.

Ótimo	100
Muito Bom	90
Bom	80
Médio	70
Baixo	60

Conservação: refere-se ao estado de conservação relativo à idade aparente da construção.

Ótimo	100
Muito Bom	90
Bom	80
Médio	70
Baixo	60

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.

VALOR MÍNIMO	R\$ 106.389,01
VALOR MÁXIMO	R\$ 115.900,00
VALOR SUGERIDO	R\$ 111.144,50

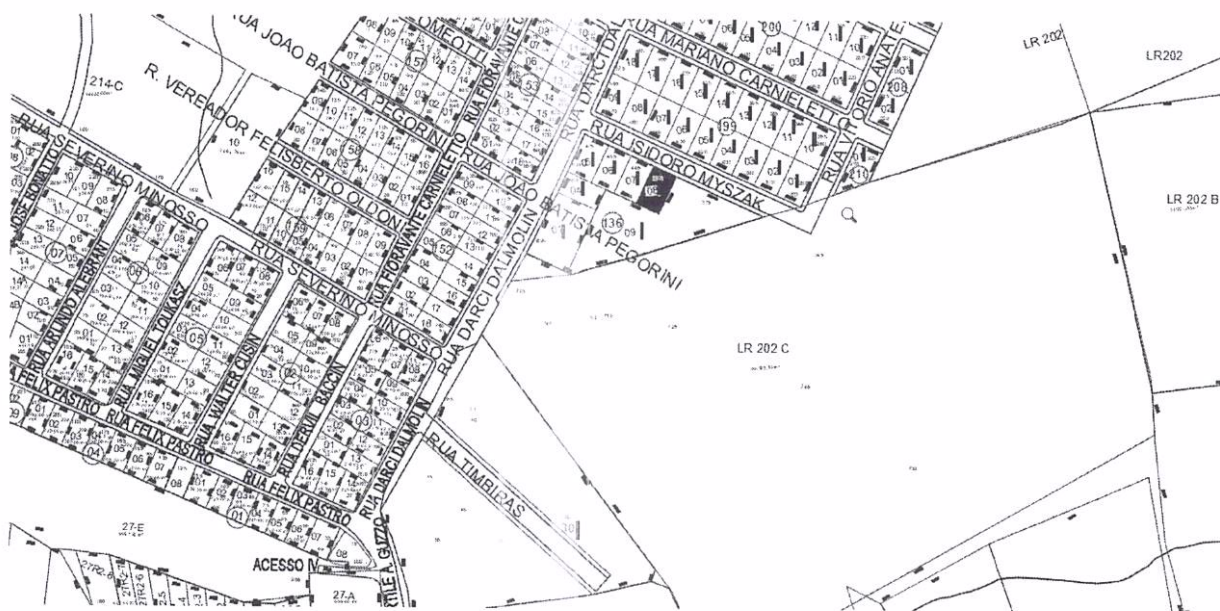


Figura 1 - Localização da Área

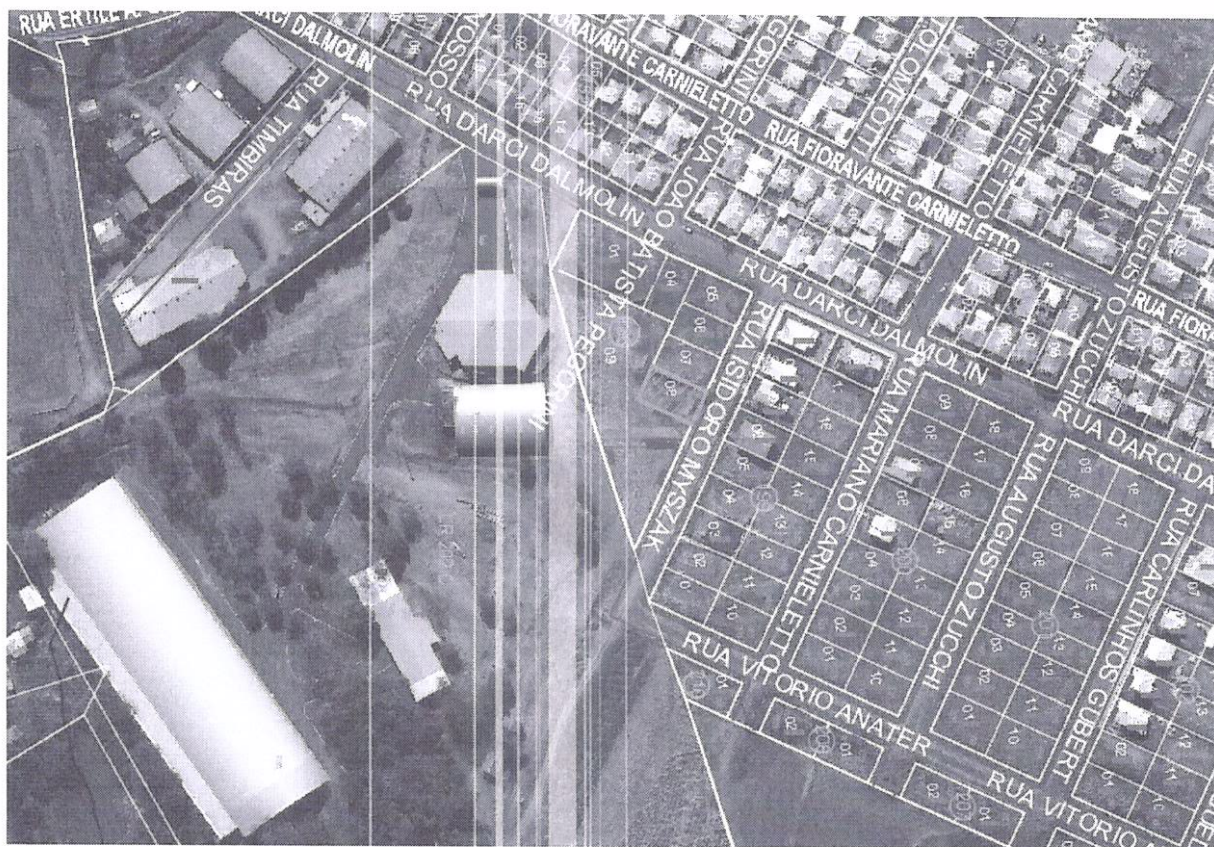
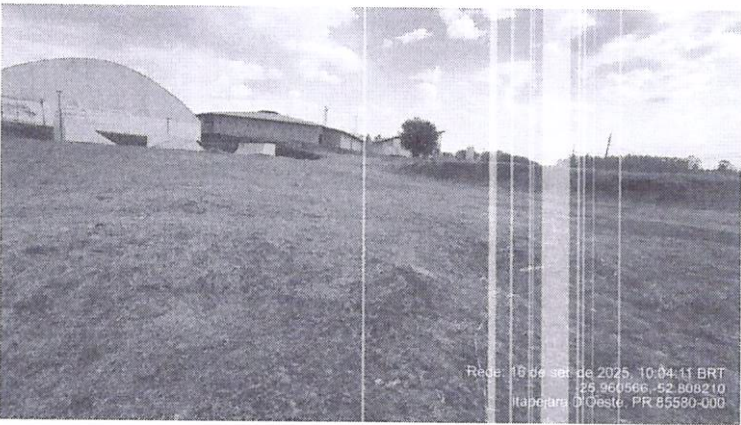
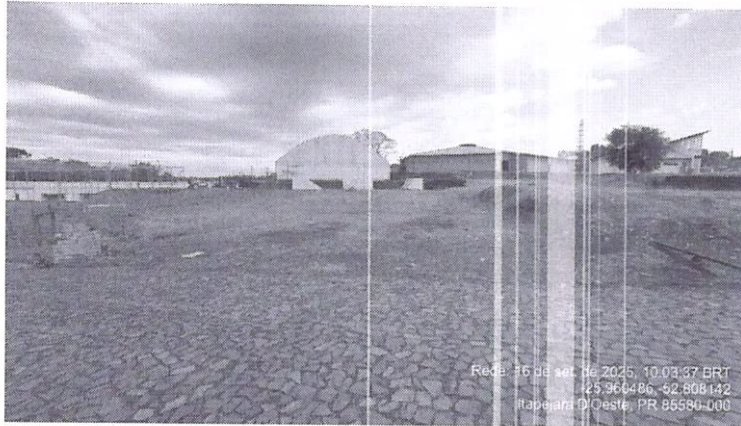


Figura 2 - Situação da Área



RUDINEI SCHUASTZ

Perito Avaliador Imobiliário

- **CRECI:** F 42.532
- **CREA – PR:** 205193/D
- **CNAI:** 049668

LAUDO TÉCNICO **DE AVALIAÇÃO** **IMOBILIÁRIA**

Itapejara D'Oeste, 25 de Agosto 2025



Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária

1. INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

- **Imóvel Avaliado:** Lote nº 08 da Quadra nº 136 – Loteamento Residencial Chá da Gralha
- **Localização:** Rua Isidoro Myszak – Itapejara D'Oeste/PR
- **Área do Terreno:** 329,00 m²
- **Matrícula:** nº 26.839 – Cartório de Registro de Imóveis competente
- **Proprietários:** Juliano Gnoatto e esposa Márcia Peretto Gnoatto
- **Solicitante:** Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste-PR
- **Finalidade da Avaliação:** Determinação do valor de mercado para fins de comercialização

2. FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel para fins de comercialização, conforme solicitado pelo requerente supracitado.

3. DA QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

Rudinei Schuastz, Engenheiro Civil, registrado no CREA – PR sob o número 205193/D, Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), registrado no CRECI – PR sob o número F42532, especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo Técnico de Avaliação fundamenta-se no que é estabelecido pelas Normas Técnicas ABNT, avaliação de bens, registradas no INMETRO como NBR14.653 e baseia-se na:





- a) Na documentação fornecida pelo solicitante desta avaliação.
- b) Informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;
- c) Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, tais como intermediários, vendedores, corretores, locadores e locatórias, conhecedores das práticas da mercadologia imobiliária da região avaliada.

A pesquisa foi realizada entre os dias 20 e 21 de Agosto de 2025 e concentrou-se essencialmente na coleta de informações sobre imóveis à venda e vendas concretizadas nos últimos 12 meses, de imóveis com mesmo perfil, que permitam comparação.

NORMAS OBSERVADAS NESTA AVALIAÇÃO

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT– NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis urbanos e atende a todos os requisitos da Lei 6.530/1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis- COFECI.

5. METODOLOGIA

Para determinação do valor de mercado do imóvel, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a homogeneização dos fatores conforme preconiza a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Esse método fundamenta-se na investigação de elementos de mercado obtidos por meio de pesquisa de imóveis com características semelhantes ao avaliando, efetivamente ofertados ou negociados em condições normais de comercialização.

Os dados coletados foram tratados e analisados, considerando fatores de homogeneização pertinentes (como localização, comercialização e demais atributos físicos e legais), resultando em um valor representativo das condições de mercado na data de referência da presente avaliação.





6. DO BEM AVALIADO

Matrícula do Imóvel	Descrição do Bem	Localização
26.839	Lote nº 08 da Quadra nº 136 – Loteamento Residencial Chá da Gralha, com 329,00m ² de área.	Itapejara D'este – PR. Coordenadas: 25°57'37.6"S 52°48'29.6"W

7. ANÁLISE E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se no município de Itapejara D'Oeste – PR, situado na Rua Isidoro Myszak, Bairro Fênix, integrante do Loteamento Residencial Chá da Gralha.

Trata-se de uma região predominantemente residencial, com condomínios e conjuntos habitacionais de padrão popular, localizada próxima ao Centro de Eventos Municipal. O loteamento encontra-se em fase de expansão, possuindo ruas pavimentadas em calçamento de pedras.

O terreno possui 329,00 m², com topografia plana, apresentando 14,00 m de testada para a via de acesso e 23,50 m de profundidade, condições compatíveis com a ocupação e circulação da região.





8. TABELA DE VALORES COLETADOS, COM HOMOGEANIZAÇÃO DOS FATORES

Cliente : Juliano Gnoatto				Cidade: Itapejara D'Oeste				Data: 23/08/25	
Dados	Valores coletados			Fatores Homogeneizantes				Valor Ajustado	
	Preço R\$	Área (m²)	R\$ / m²	F Oferta	F Localização	F Fisicos	F hom	R/m²	
1	R\$ 150.000,00	363	R\$ 413,22	0,9	1	1	1,1	R\$ 371,90	
2	R\$ 100.000,00	360	R\$ 277,78	0,9	1	1	0,9	R\$ 250,00	
3	R\$ 110.000,00	334	R\$ 329,34	1	1	1	1	R\$ 329,34	
4	R\$ 110.000,00	351	R\$ 313,00	1	1	1	1	R\$ 313,00	
5	R\$ 75.000,00	300	R\$ 250,00	0,9	1	1,2	0,9	R\$ 247,50	
		Média	R\$ 316,66					Média	R\$ 302,34
Área do terreno:		329,00							

9. MEMORIAL DE CÁLCULO PARA O VALOR DO TERRENO

Imóvel avaliando

Lote urbano nº 08 da quadra 136, Loteamento Chá da Gralha- Bairro Fenix- Itapejara D'Oeste Área: 329m²

Área: 329m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Fisiscos





Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<https://www.assmannimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/itapejara-doeste-pr/bem-viver/terreno-a-venda-no-bairro-bem-viver-em-itapejara-d-oeste---pr/756402>

Área:	363m ²
Valor:	R\$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$413,22
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fisiscos:	1,00

Imóvel 2:

<https://www.mr-imoveis.com/imovel/3851030/lote-venda-itapejara-doeste-pr-loteamento-sol-nascente?Mobile=1>

Área:	360m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$277,78
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fisiscos:	1,10

Imóvel 3:

<https://www.polazzoimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/itapejara-doeste-pr/centro/terreno-em-itapejara-do-oeste---loteamento-haupt/564307>

Área:	334m ²
Valor:	R\$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$329,34
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fisiscos:	1,10

Imóvel 4:

Lote vendido no Loteamento Cooperhabi, com as corrdenadas:25°56'57.5"S 52°49'21.9"W, Vendedor: Diego Schuastz

Área:	351m ²
Valor:	R\$110.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$313,39
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Fisiscos:	1,00





Imóvel 5:

Lote a venda Loteamento Veneza, Itapejara D'Oeste, Lote nº14 da quadra 248.
vendedor Maikon Lanhe

Área: 300m²
Valor: R\$75.000,00
Valor por metro quadrado: R\$250,00
Fator de homogeneização Oferta: 0,90
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Fisiscos: 1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	413,22	0,90	1,00	1,00	371,90
2	277,78	0,90	1,00	1,10	275,00
3	329,34	1,00	1,00	1,10	362,28
4	313,39	1,00	1,00	1,00	313,39
5	250,00	0,90	1,00	1,20	270,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 318,51$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 47,54$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |371,90 - 318,51| / 47,54 = 1,12 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |275,00 - 318,51| / 47,54 = 0,92 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |362,28 - 318,51| / 47,54 = 0,92 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |313,39 - 318,51| / 47,54 = 0,11 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |270,00 - 318,51| / 47,54 = 1,02 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.





Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 318,51 - 1.53 * 47,54/\sqrt{(5 - 1)} = 282,15$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 318,51 + 1.53 * 47,54/\sqrt{(5 - 1)} = 354,88$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$286,66 a R\$350,36

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$345,00

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$345,00 * 329,00 = R\$113.505,00$$

10. CONCLUSAO DO VALOR DO TERRENO AVALIADO

Levando em consideração a localização do imóvel, suas características físicas e os dados obtidos por meio da análise comparativa de mercado — cujas amostras foram coletadas em bairros com características semelhantes ao do avaliando — conclui-se que o valor estimado do terreno é de:

R\$ 113.500,00 (cento e treze mil e quinhentos reais)

Observação: O valor apresentado representa a estimativa de mercado mais provável à vista do imóvel, considerando as condições locais, a legislação urbanística vigente e os aspectos físicos do bem, correspondendo ao valor de mercado na data da avaliação, podendo sofrer variações em função de alterações econômicas, de mercado ou negociações específicas entre comprador e vendedor.



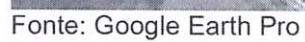
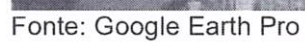


Foto 02: Localização do imóvel



TELEFONE: (46) 99936-2952
AV. MANOEL RIBAS, 1220 CENTRO
ITAPEJARA D'OESTE - PR CEP. 85580-000



Foto 03: Fotos do Imóvel



RUDINEI SCHUASTZ

TELEFONE: (46) 99936-2952
AV. MANOEL RIBAS, 1220 CENTRO
ITAPEJARA D'OESTE - PR CEP. 85580-000



Foto 04 Rua de acesso ao imóvel

