

09 DE MARÇO DE 2023.



MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO
MB GUSMÃO ENGENHARIA LTDA
RUA SANTA LUZIA, 814, VILA BALBINO, CARDOSO/SP

FOLHA RESUMO:

Endereço do Imóvel: Rua Gilson Ribelli Agottani (Antiga Rua 6), s/nº, Distrito industrial, Palmeira – Paraná, CEP: 84.130-000		
Cidade Palmeira	UF PR	
Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado para venda		
Finalidade da Avaliação: Avaliação de bens para leilão		
Solicitante e/ou Interessado: Município de Palmeira/PR		
Proprietário: Município de Palmeira/PR		
Uso predominante: Lote industrial	Áreas Imóvel (m²): Área do Terreno: 5.875,00 m² Área construída: não possui área construída	
Metodologia: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência estatística	Especificação (fundamentação/precisão): Grau de Fundamentação II Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas: <p>O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante.</p> <p>O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), baseia-se na certidão negativa de débitos, de Nº 47552/2023 na parte da matrícula Nº 8.302, em observações feitas durante vistoria realizada no local e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local tais como imobiliárias, moradores, vendedores e compradores, na coleta de elementos amostrais compatíveis com o imóvel avaliado.</p>		
Valor total de avaliação do Imóvel: R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais).	Valor Mínimo Do Intervalo de Confiança: R\$ 420.505,44 Valor Máximo Do Intervalo de Confiança: R\$ 546.232,76 Perspectivas de Liquidez do Imóvel: RECESSIVO	
Nome do Responsável Técnico: Matheus Henrique Barboza Gusmão	CPF do RT 432.758.318-95	
MB GUSMAO ENGENHARIA LTDA		
CREA UF: 5070618334	MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO	
CIDADE E DATA: Cardoso, 09 de março de 2023.		

01. DEPENDÊNCIA SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Palmeira, CNPJ: 76.179.829/0001-65, Rua Luiza Trombini Malucelli, nº 134, Centro – Palmeira/PR – Cep: 84.130-000

02. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Palmeira, CNPJ: 76.179.829/0001-65, Rua Luiza Trombini Malucelli, nº 134, Centro – Palmeira/PR – Cep: 84.130-000

03. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado Valor em risco Custo de reedição

04. FINALIDADE DO LAUDO

<input type="checkbox"/> ALI - alienação	<input type="checkbox"/> GAR - garantia de operações
<input type="checkbox"/> AQU - aquisição	<input type="checkbox"/> LOC - locação
<input type="checkbox"/> ARD - arrematação/adjudicação	<input type="checkbox"/> LPA - levantamento patrimonial
<input type="checkbox"/> DOA - doação	<input type="checkbox"/> PER - permuta
<input type="checkbox"/> DPG - dação em pagamento	<input checked="" type="checkbox"/> LEI - leilão

05. ENDEREÇO COMPLETO CONFORME MATRÍCULA

Frente – 62,50 metros Rua Gilson Ribelli Agottani (Rua 6)
Lado Esquerdo – 113,00 metros confrontam com o lote 61
Lado Direito – 75,00 metros confrontam com o lote 63
Fundos – 76,00 metros
Área Total – 5.875,00
Matrícula – 8.302

Coordenadas geográficas do avaliando:

-25.445629176122136° lat., -49.99408763007717° long.



06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: Matrícula Certidão Negativa de Débitos Mapa cadastral de 2020 da cidade de Palmeira/PR	Número: 8.302 47552/2023
--	---------------------------------------

07. VISTORIA

07.1 - Data da vistoria: 08 de março de 2023.	
07.2 - Dados do imóvel:	
área (m²):	5.875,00
caract. do terreno:	
Dimensões (m): - Frente: 62,50 metros - Lateral-direita: 75,00 metros - Lateral-esquerda: 113,00 metros - Fundos: 76,00 metros	
(x) retangular () trapezoidal () irregular	
(x) sujeito a inundação () não sujeito a inundação	
() acidentado sem regularização topográfica () acidentado com regularização topográfica (x) não acidentado	
() declive acentuado () acive acentuado (x) plano () declive suave () acive suave	
caract. p/ fundação:	
() material orgânico () argiloso s/ água (x) arenoso c/ água () arenoso s/ água () argiloso c/ água () rochoso	
posição no logradouro:	
() meio de quadra (x) esquina - 2 frentes () esquina - 3 ou 4 frentes	
delimitação:	
(x) não possui () cerca de arame () alambrado	
ocupação:	(x) desocupado () ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato prazo restante: pagamento em dia: () invadido prazo restante: () sim () não

Restrição de uso: () Imóvel Tombado () Área de Preservação Ambiental () Imóvel Encravado () Possui Área de Servidão (x) Outros: não possui restrição de uso

07.3 - Microrregião do avaliando:

Usos predominantes:

industrial unifamiliar multifamiliar comercial

Padrão const. predominante:

popular baixo médio alto

Acesso:

difícil razoável bom ótimo

Facilidade de estacionamento:

nenhuma pouca razoável grande

Valorização imobiliária:

ruim razoável boa ótima

Localização:

- no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia)
 no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia)
 no polo secundário, em logradouro principal
 no polo secundário, em logradouro secundário
 região mista ou de transição de usos

Escala de localização:

1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10

Observação:

(Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.)

infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

<input type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> terra batida
<input type="checkbox"/> bancos	<input type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
<input type="checkbox"/> supermercados	<input type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> lazer e recreação
<input type="checkbox"/> água potável	<input type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> metrô
<input type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/> ensino superior	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
<input type="checkbox"/> transporte coletivo	<input type="checkbox"/> correios	<input type="checkbox"/> água pluvial
<input type="checkbox"/> hospital	<input checked="" type="checkbox"/> energia	

07.4 - Diagnóstico de mercado do avaliando:

Desempenho do mercado:

recesivo normal aquecido

Número de ofertas: baixo médio alto

Liquidez: baixa média alta

Absorção pelo mercado:

sem perspectivas difícil demorada rápida

Índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos: IPTU

Informações complementares: com base na certidão negativa de débitos nº 47552/2023 o imóvel encontra-se sem dívidas.



MB GUSMAO ENGENHARIA E PERÍCIAS

CNPJ: 43.376.820/0001-95

Rua Santa Luzia, 814, Balbino, Cardoso/SP, 15570-000

17 98100-7308

www.mbgengenharia.com.br

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S)

- | |
|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
<input type="checkbox"/> MINVO - Método involutivo
<input type="checkbox"/> SMDNO - Sem metodologia definida em norma</p> |
|--|

10. TRATAMENTO DE DADOS

- | |
|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Estatística Inferencial - número de dados utilizados: 24
<input type="checkbox"/> Estatística Descritiva - número de dados utilizados:
<input type="checkbox"/> Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:</p> |
|---|

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão.

ITEM		GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	X		
3	Identificação de dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, (somatório do valor das duas caudas), máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	X		
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		16		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		II		

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

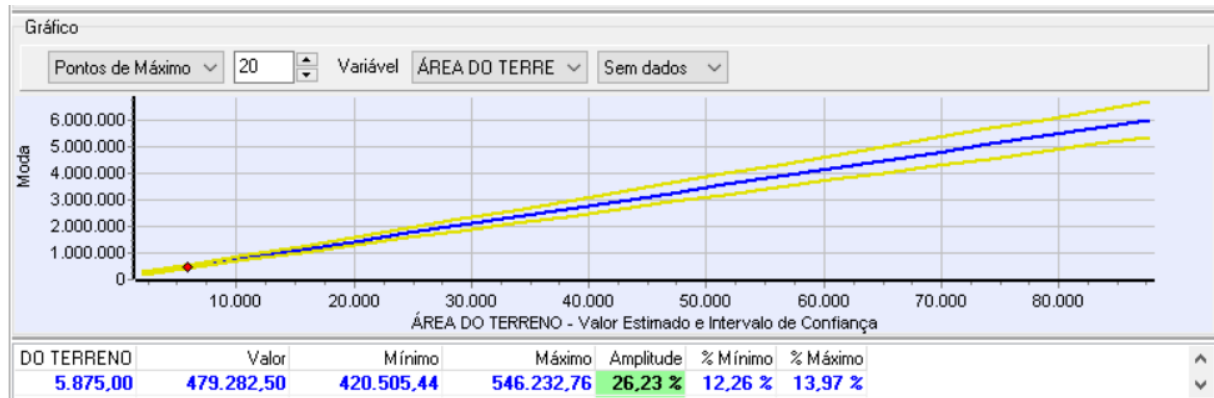
12. CONCLUSÃO

Valor (R\$): 479.282,50

Máximo (R\$): 546.232,76

Mínimo (R\$): 420.505,44

**Prazo de absorção pelo mercado
(meses): 24 meses**



Na avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, pelo modelo estatístico ser composto por dados de oferta e não possuir a variável oferta/venda e por ser compatível com os imóveis da região.

O valor final foi arredondado em 1%, obedecendo os preceitos da NBR 14.653 – 2

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais)

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Se informações importantes.

14. ENCERRAMENTO

Período da pesquisa: 15 de dezembro de 2022 a 01 de março de 2023

Local e data do Laudo: Cardoso, 09 de março de 2023

Autor (es): Matheus Henrique Barboza Gusmão

CREA: 5070618334-SP



MB GUSMAO ENGENHARIA E PERÍCIAS

CNPJ: 43.376.820/0001-95

Rua Santa Luzia, 814, Balbino, Cardoso/SP, 15570-000

17 98100-7308

www.mbgengenharia.com.br

15. ANEXOS

- Vistoria detalhada do bem avaliando quando não contemplada no corpo do laudo.
- Fotografias coloridas do avaliando.
- Documentação do objeto avaliando.
- Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) Pesquisa de mercado, conforme normas específicas.
- Tratamento de dados.
- Memorial de cálculos.

15.1 RELATÓRIO VISTORIA

Proponente: CARLOS A. TORRES		nº:		Complemento: LOTE 62										
Endereço do imóvel: GILSON RABELLI		nº:		Bairro: DISTRITO IND										
Nome Condom./Empreend.:		Padrão constr. Predom.:		Acesso:										
<input type="checkbox"/> RESID. MULTIFAMILIAR <input type="checkbox"/> RESID. UNIFAMILIAR <input type="checkbox"/> COMERCIAL		<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> MÍNIMO <input type="checkbox"/> BAIXO <input type="checkbox"/> NORMAL/MÉDIO <input type="checkbox"/> ALTO		<input type="checkbox"/> DIFÍCIL <input type="checkbox"/> RAZOÁVEL <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> ÓTIMO										
Infraestrutura urbana: <input type="checkbox"/> rede água potável <input type="checkbox"/> rede elétrica <input type="checkbox"/> telefonia <input type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote) <input type="checkbox"/> rede de água pluvial <input type="checkbox"/> rede de esgoto <input type="checkbox"/> pavimentação <input type="checkbox"/> gás canalizado														
Serv. e eq. comunitários: <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> rede bancária <input type="checkbox"/> saúde <input type="checkbox"/> lazer <input type="checkbox"/> transporte coletivo <input type="checkbox"/> segurança pública <input type="checkbox"/> coleta de lixo <input type="checkbox"/> escolas														
Área Total (m²): 5875,00m²		Nº de frentes:		Testada (m):										
Fração Ideal:		Situação:		Topografia:										
<input type="checkbox"/> ESQUINA <input checked="" type="checkbox"/> MEIO DE QUADRA		<input checked="" type="checkbox"/> PLANO <input type="checkbox"/> ACLIVE > 10% <input type="checkbox"/> DECLIVE > 10%		<input checked="" type="checkbox"/> SECO <input type="checkbox"/> BREJOSO										
<input checked="" type="checkbox"/> DESOCUPADO <input type="checkbox"/> OCUPADO <input type="checkbox"/> LOCADO/ARRENDADO		<input type="checkbox"/> CEDIDO/COMODATO <input type="checkbox"/> INVADIDO		<input checked="" type="checkbox"/> ALAGÁVEL <input type="checkbox"/> OUTRA										
<input type="checkbox"/> SITUADO EM CONDOMÍNIO: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO		<input type="checkbox"/> ÓTIMA <input type="checkbox"/> BOA <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM		<input checked="" type="checkbox"/> ABAIXO <input type="checkbox"/> MESMO NÍVEL <input type="checkbox"/> ACIMA										
<input type="checkbox"/> piscina <input type="checkbox"/> quadra <input type="checkbox"/> poço artesiano <input type="checkbox"/> cftv <input type="checkbox"/> sauna <input type="checkbox"/> churrasqueira <input type="checkbox"/> interfone <input type="checkbox"/> portão eletrônico		<input type="checkbox"/> REDE DE ÁGUA POTÁVEL <input type="checkbox"/> POÇO <input checked="" type="checkbox"/> NÃO POSSUI		<input type="checkbox"/> REDE DE ESGOTO <input type="checkbox"/> FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO <input checked="" type="checkbox"/> NÃO POSSUI										
Situação em condomínio: <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO														
Infr./serv./eq. do condomínio:														
Área: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Averbadas</th> </tr> <tr> <th>Privativa Total</th> <th>Comum</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>						Averbadas			Privativa Total	Comum	Total			
Averbadas														
Privativa Total	Comum	Total												
7.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique. <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO														
7.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique. <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO														
7.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO														
7.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique. <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO														
7.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?														
Valorizantes: <input checked="" type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> vista p/ o mar <input type="checkbox"/> vista p/ parques <input type="checkbox"/> vista permanente <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> outros:														
Depreciação: <input type="checkbox"/> nenhum <input checked="" type="checkbox"/> córregos <input type="checkbox"/> rede alta tensão <input type="checkbox"/> presídio <input type="checkbox"/> leira-livre <input type="checkbox"/> favelas <input type="checkbox"/> outros:														
Latitude (S): 25° 26' 44.3"		Longitude (W): 49° 59' 38,1		Hora de saída do imóvel: 09:35										

15.2 VISTORIA



15.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Mapa cadastral Palmeira/PR

Fonte: Prefeitura



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

Estado do Paraná
SECRETARIA MUNICIPAL
DE FINANÇAS

Certidão Negativa de Débitos N° 47552 / 2023

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE PALMEIRA**

CPF/CNPJ: **76.179.829/0001-65**

Cadastro Municipal: **42813** Matrícula: **8302**

Inscrição Cadastral: **01030042813001** Compl. Lote:

Quadra: **0** Lote: **62** Unidade: **1**

Logradouro: **RUA 06, N° 0**

Bairro: **DISTRITO INDUSTRIAL** Complemento:

Observação:

Ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que até a presente data não constam pendências relativas a tributos administrados por esta Prefeitura Municipal, referente ao cadastro acima mencionado.

A presente certidão foi emitida exclusivamente para fins de **FINS DE DIREITO**.

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para qual foi emitida e à sua autenticidade é comprovada por esta Fazenda Municipal, representado pelo funcionário do Departamento de Tributação abaixo assinado. A autenticidade também poderá ser verificada pela internet, no site oficial da Prefeitura Municipal de Palmeira <<http://www.palmeira.pr.gov.br>>.

A presente certidão não isenta débitos vincendos a partir desta data.

Certidão Numero: **47552/2023**

Código de Autenticidade: **5508A5E8B93C68141A1882C247630A94**

Emitida em: **27/02/2023** Válida até: **27/06/2023**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certidão emitida gratuitamente pela internet.

Certidão negativa de Débitos

CONTINUAÇÃO

proprietário obriga-se a manter até sua retação final, de acordo c/ as normas técnicas e jurídicas pertinentes. Dou fé. Oficial. *José Ruanilson*

AV.2/8.302.PROT.nº34.658.DATA:23.09.1997. De acordo com a documentação apresentada referente ao Processo de Loteamento denominado "Distrito Industrial de Palmeira", fica averbado que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente localizado dentro do perímetro urbano municipal. C. R\$ 3,62 = 44,42 VRC. DATA: 17.10.1997. Dou fé. Oficial. *José Ruanilson*

REG.3/8.302.PROT.nº34.658.DATA:23.09.1997. LOTEAMENTO: De acordo com requerimento datado de 23 de setembro de 1997; Projeto de Loteamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade e demais documentos apresentados, o imóvel desta matrícula, de propriedade do Município de Palmeira (já qualificado), foi loteado com a denominação de "DISTRITO INDUSTRIAL DE PALMEIRA", com a área total de 1.592.602,00m² (um milhão, quinhentos e noventa e dois mil e seiscentos e dois metros quadrados), decomposto em 07 (sete) quadras, com 64 (sessenta e quatro) lotes e mais uma área remanescente representada pelo lote nº 65, cortado por 07 (sete) Ruas denominadas nºs 1 a 6 e Prolongamento da Rua José Caetano de Oliveira; e uma Avenida Marginal, distribuído da seguinte forma: Quadra 1 com 05 (cinco) lotes; Quadra 2 com 10 (dez) lotes; Quadra 3 com 11 (onze) lotes; Quadra 4 com 12 (doze) lotes; Quadra 5 com 12 (doze) lotes; Quadra 6 com 09 (nove) lotes; e Quadra 7 com 05 (cinco) lotes; sendo a área total das lotes correspondente a 334.962,20m²; Lote nº 65- remanescente com 1.176.242,80m²; e área das ruas denominadas 1 a 6; Prolongamento da Rua José Caetano de Oliveira; e ainda a Avenida Marginal correspondem a um total de = 81.397,00m². Tudo com demais características constantes de documentos arquivados em Cartório; e ainda distribuídos no quadro que abaixo segue:

Nº	FRENTE	DIMENSÕES		FUNDOS	ÁREA TOTAL	MATRÍCULA
		LADO ESQUERDO	LADO DIREITO			
QUADRA 01						
01	62,50	86,00	96,00	63,50	5.539,00	11.275.
02	62,50	79,00	86,00	63,50	5.218,70	11.276.
03	62,50	72,00	79,00	63,50	4.750,00	12.023.
04	62,50	70,00	72,00	63,50	4.367,00	10.840
05	91,00	80,00	70,00	95,60	6.888,00	10.841
QUADRA 02						
06	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
07	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
08	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	12.024.
09	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
10	66,00	80,00	80,50	62,00	5.080,00	10.850.
11	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
12	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
13	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
14	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
15	73,00	81,50	80,00	62,00	5.174,50	Matricula 9708
QUADRA 03						
16	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	
						9.017.
						<small>segue</small>

RUBRICA <i>Indenização</i>	FICHA 8.302/2.
-------------------------------	-------------------

CONTINUAÇÃO							
17	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	10.500	L*2.
18	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.816	L*2.
19	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.767.	
20	77,50	80,00	84,00	106,00	7.320,00	9.768.	
21	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.018.	
22	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	14.126.	
23	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00		
24	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.817	
25	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.818.	
26	71,00	84,00	80,00	43,50	4.600,00	9.769.	
QUADRA 04							
27	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.826	
28	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.827.	
29	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.560	
30	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.561.	
31	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.562.	
32	76,50	80,00	83,00	86,00	6.588,00	9.563.	
33	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00		
34	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00		
35	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.564.	
36	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.565.	
37	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	9.566.	
38	80,00	81,00	80,00	86,00	6.680,00	9.567.	
QUADRA 05							
39	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.439.	
40	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.440	
41	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.441.	
42	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.442.	
43	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.443.	
44	79,00	80,00	81,00	71,00	6.000,00	11.444.	
45	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.445.	
46	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.446.	
47	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.447.	
48	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.448.	
49	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.449.	
50	51,50	83,00	80,00	71,00	5.070,00	11.450.	
QUADRA 06							
51	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.902.	
52	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.903.	
53	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.993.	
54	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	Matr. 10.508	
55	105,00	80,00	96,50	52,00	6.400,00	Matr. 10.509	
56	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.904.	
57	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	11.905.	
58	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00		
59	59,50	96,50	80,00	114,50	6.960,00		
QUADRA 07							
60	62,50	80,00	80,00	62,50	5.000,00	12.253	
61	62,50	150,00	113,00	71,00	8.312,50		
62	62,50	113,00	75,00	76,00	5.875,00		
63	79,00	75,00	50,00	65,50	4.077,00		
64	92,00	65,50	62,50	70,00	5.062,50	12.254	
RUAS							

SEQUE

15.4 PESQUISA DE MERCADO

Desconsi deradora	Dado	Endereço	Observação	ÁREA DO TERRENO	TOPOGRAFIA	BENFEITORIA	PADRÃO DA BENFEITORI	POPULAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
*	1	ITAIACOCA, PONTA GROSSA-PR	MSAAD IMO (42)99133-1100	36.000,00	1,00	1,00	1,00	358.838,00	R\$ 6,25
*	2	RUA DOMINGOS BALDAN, UMBARA, CURITIBA-PR	SILVIO (41)98864-5329	29.000,00	3,00	1,00	3,00	1.963.726,00	R\$ 182,76
*	3	RUA MOACIR LAZAROTTO DE OLIVEIRA, 100, CH. PARANÁ, PALMEIRA-PR	C. LAR (42)3225-5654	14.456,00	3,00	1,00	2,00	358.838,00	R\$ 186,77
	4	RUA PEDRO SECUNDIO PELISSARI, 55, UVARANA, PALMEIRA-PR	C. LAR (42)3225-5654	12.000,00	3,00	1,00	1,00	358.838,00	R\$ 125,00
	5	CARAMBEI-PR	C. LAR (42)3225-5654	35.000,00	2,00	0,00	0,00	24.225,00	R\$ 17,14
*	6	CASTRO-PR	WINNER (44)98434-9088	96.800,00	1,00	1,00	1,00	72.125,00	R\$ 7,64
	7	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	48.175,56	3,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 33,21
	8	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	48.175,76	3,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 26,57
	9	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.117,03	2,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 23,20
	10	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.117,03	2,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 23,20
	11	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.117,03	2,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 19,93
	12	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.117,03	2,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 19,93
	13	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.117,03	1,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 16,66
	14	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	32.454,99	1,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 16,48
	15	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	ARBO	44.460,23	3,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 28,79
	16	BR 277 WITMARSUM, PALMEIRA-PR	CAMARGO	43.000,00	3,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 25,58
	17	CENTRO, PALMEIRA-PR	ALFREDO (41)99974-4570	10.000,00	3,00	1,00	2,00	34.109,00	R\$ 110,00
	18	PALMEIRA-PR	CONCEITO (42)3025-1112	20.000,00	1,00	1,00	2,00	34.109,00	R\$ 32,50
*	19	SÃO TOMÉ-PR	WINNER (44)98434-9088	96.800,00	1,00	0,00	0,00	5.778,00	R\$ 9,09
	20	JARDIM GUARANY, CAMPO LARGO-PR	APOLAR (41)3527-3006	22.704,00	1,00	0,00	0,00	135.678,00	R\$ 28,63
	21	GLEBA RIBEIRÃO SARANDI, MARINGÁ-PR	EDY CARLOS (11)98400-7740	20.500,00	3,00	0,00	0,00	436.472,00	R\$ 48,78
	22	RODOVIA DO CAFÉ BR - 376, PALMEIRA -PR	SOLO FERTIL (41)99946-1290	24.600,00	3,00	1,00	1,00	34.109,00	R\$ 101,59
	23	MANDIRITUBA-PR	IMOVEL CERTO (41) 99894-935	48.000,00	3,00	1,00	3,00	27.750,00	R\$ 43,75
*	24	PIRAQUARA-PR	IMOVEL CERTO (41) 99894-935	20.122,55	3,00	1,00	2,00	116.852,00	R\$ 89,45
	25	SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR	IMOVEL CERTO (41) 99894-935	22.620,00	3,00	1,00	3,00	334.620,00	R\$ 103,89
	26	BALSA NOVA-PR	OFERTA IMOVEIS	20.800,00	2,00	0,00	0,00	13.238,00	R\$ 13,94
	27	CAMPO LARGO-PR	JEFFERSON IMÓVEIS	22.088,00	2,00	1,00	2,00	135.678,00	R\$ 99,60
	28	BALSA NOVA-PR	ANA PAULA	87.670,00	3,00	1,00	2,00	13.238,00	R\$ 27,26
	29	ITAIACOCA-PR	OLX	6.549,00	1,00	0,00	0,00	358.838,00	R\$ 16,80
	30	BEM FICA - PALMEIRA-PR	OLX	2.000,00	3,00	0,00	0,00	34.109,00	R\$ 50,00

15.5 PROJEÇÃO DE VALORES

Data de referência:

09/03/2023 15:08:07

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA DO TERRENO 5.875,00
- TOPOGRAFIA 3,00
- BENFEITORIA 1,00
- POPULAÇÃO 34.109,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITARIO Médio: 81,58
- VALOR UNITARIO Mínimo: 71,58
- VALOR UNITARIO Máximo: 92,98

Precisão: Grau III

Moda:

VALOR UNITARIO = $21,908361 * e^{(1090,34 * 1/ÁREADO TERRENO)} * TOPOGRAFIA^{0,63201723} * e^{(0,91740504 * BENFEITORIA)} * e^{(-16463,044 * 1/POPULAÇÃO)}$

15.6 RELATÓRIO SINTÉTICO

Data de referência:

09/03/2023 15:08:38

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 30
- Número de dados considerados: 24

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,956567
- Coeficiente de determinação: 0,915021
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,897130
- Fisher-Snedecor: 51,15
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,900391

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA DO TERRENO	1/x	2,27	3,48	-0,78 %
• TOPOGRAFIA	ln(x)	5,60	0,01	5,43 %
• BENFEITORIA	x	9,13	0,01	150,00 %
• POPULAÇÃO	1/x	-6,59	0,01	5,34 %
• VALOR UNITARIO	ln(y)			

Moda:

VALOR UNITARIO = $21,908361 * e^{(1090,34 * 1/ÁREADO TERRENO)} * TOPOGRAFIA^{0,63201723} * e^{(0,91740504 * BENFEITORIA)} * e^{(-16463,044 * 1/POPULAÇÃO)}$

15.7 RELATÓRIO ESTATÍSTICO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 30	Total	: 6
Utilizados	: 24	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,95657	Total	: 10,92468
Determinação	: 0,91502	Residual	: 303,37560
Ajustado	: 0,89713	Desvio Padrão	: 0,22105

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,14603	D-Calculado	: 1,55479
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

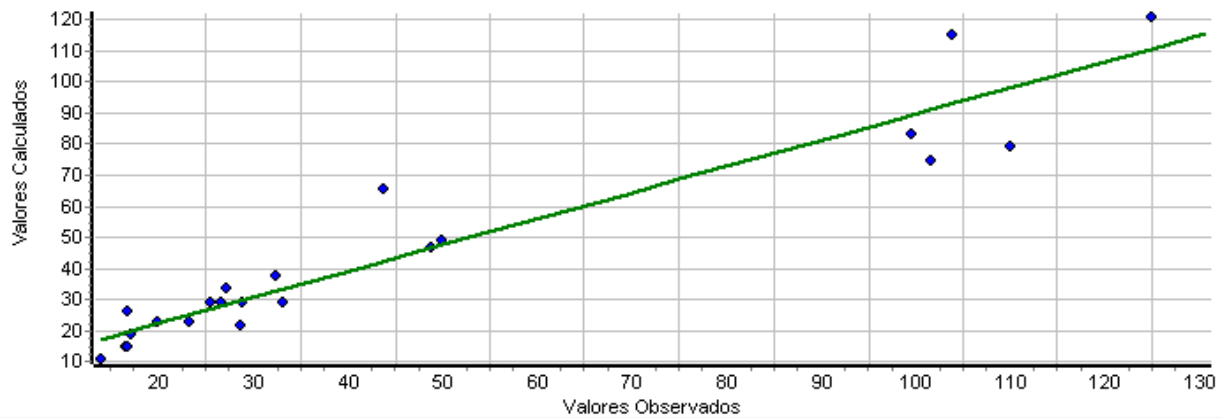
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 21,908361 * 2,718^{(1090,340032 * 1/X_1)} * X_2^{0,632017} * 2,718^{(0,917405 * X_3)} * 2,718^{(-16463,043915 * 1/X_4)}$$

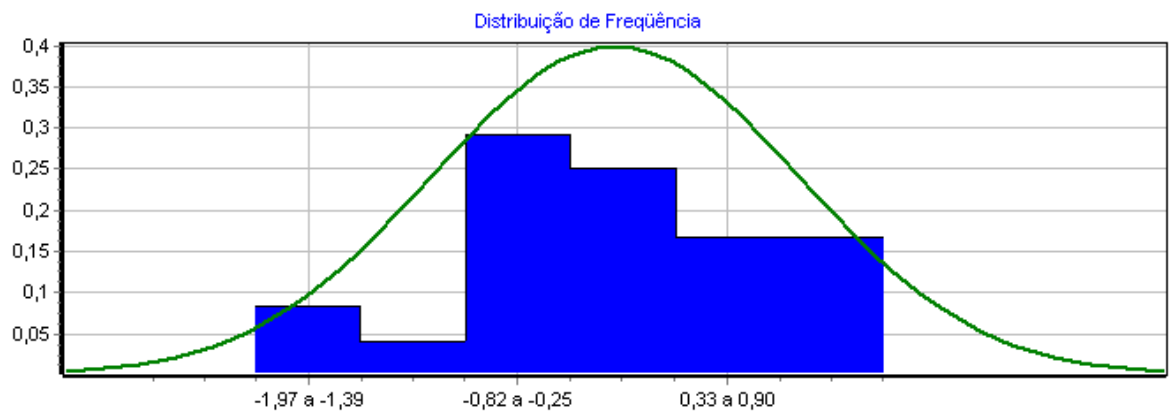
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 43,85	Coefic. Aderência	: 0,90039
Varição Total	: 28503,48	Varição Residual	: 2839,19
Variância	: 1187,65	Variância	: 149,43
Desvio Padrão	: 34,46	Desvio Padrão	: 12,22

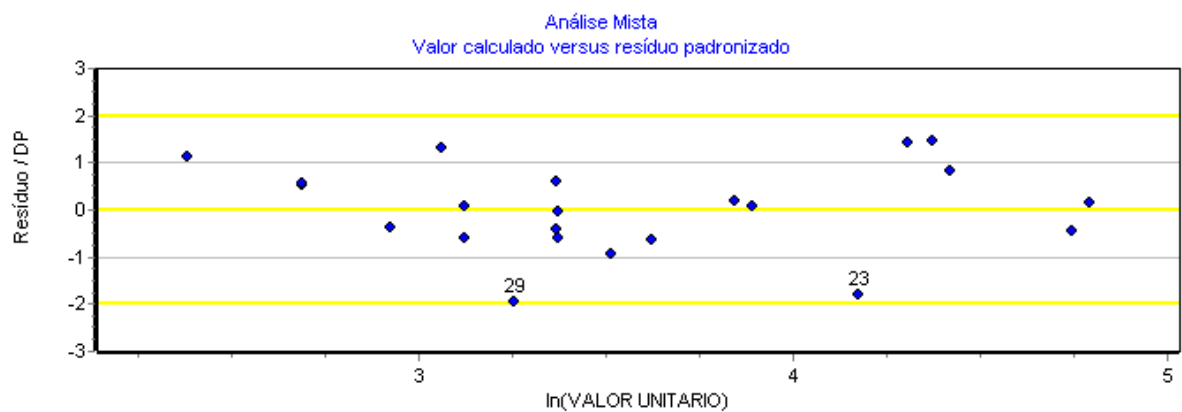
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA DO TERRENO

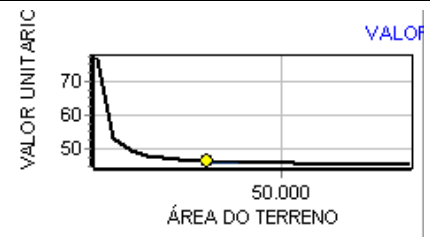
ÁREA DO TERRENO DO IMÓVEL, EM M².

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2000,00 a 87670,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -0,78 % na estimativa



X₂ TOPOGRAFIA

CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DO TERRENO:

(1) PIOR SITUAÇÃO

(2) SITUAÇÃO MEDIANA

(3) MELHOR SITUAÇÃO

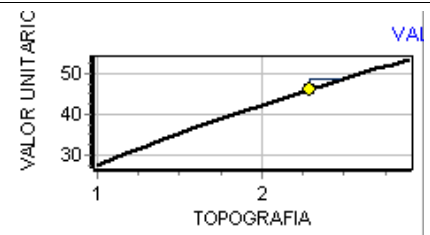
DECLIVE - ACLIVE - PLANO

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,43 % na estimativa



X₃ BENFEITORIA

INFRAESTRUTURA

(1) PIOR SITUAÇÃO

(2) SITUAÇÃO MEDIANA

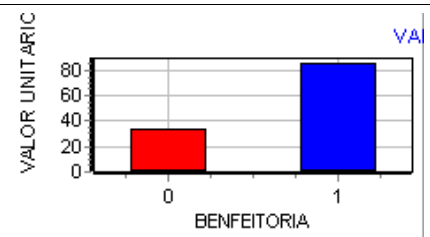
(3) MELHOR SITUAÇÃO

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 150,00 % na estimativa



* PADRÃO DA BENFEITORIA

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₄ POPULAÇÃO

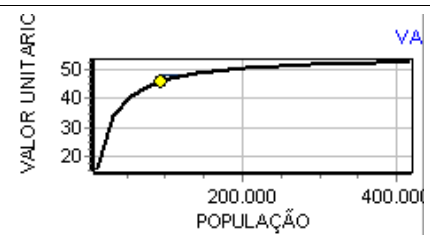
OBTIDA ATRAVES DA TABELA DO CENSO DEMOGRÁFICO NO SITE DO IBGE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 13238,00 a 436472,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,34 % na estimativa



Y VALOR UNITARIO

Tipo: Dependente
 Amplitude: 13,94 a 125,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determin. Ajustado (Padrão = 0,89713)
		Calculado		
X ₁ ÁREA DO TERRENO	1/x	2,27	3,48	0,87568
X ₂ TOPOGRAFIA	ln(x)	5,60	0,01	0,74110
X ₃ BENFEITORIA	x	9,13	0,01	0,47367
X ₄ POPULAÇÃO	1/x	-6,59	0,01	0,67879

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA DO TERRENO	TOPOGRAFIA	BENFEITORIA	POPULAÇÃO	VALOR UNITARIO
X ₁	1/x		29	47	32	46
X ₂	ln(x)	8		64	71	79
X ₃	x	-9	27		73	90
X ₄	1/x	-12	13	-4		83
Y	ln(y)	18	52	75	-44	

15.8 ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230230378264

1. Responsável Técnico

MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2619150701

Registro: 5070618334-SP

Empresa Contratada: MB GUSMÃO ENGENHARIA LTDA - ME

Registro: 2351565-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMEIRA

CPF/CNPJ: 76.179.829/0001-65

Endereço: Rua LUIZA TROMBINI MALUCELLI

Nº: 134

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Contrato: 413/2022

Celebrado em: 30/11/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 4.850,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua ALBERTO KLAS

Nº:

Complemento: LOTE 65-B14; LOTE 75-A; LOTE 75

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 01/03/2023

Previsão de Término: 09/03/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua GILSON RIBELLI AGOTTANI

Nº:

Complemento: LOTE 62

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 01/03/2023

Previsão de Término: 09/03/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua JOÃO BORNANCIN

Nº:

Complemento: LOTE 65-B8

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 01/03/2023

Previsão de Término: 09/03/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua SANTA LUZIA

Nº: 814

Complemento: CASA

Bairro:

Cidade: Cardoso

UF: SP

CEP: 15570-000

Data de Início: 01/03/2023

Previsão de Término: 09/03/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Execução

1	Vistoria	de imóveis	5,00000	unidade
	Laudo	de imóveis	5,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ATA N°413/2022 - EMPRESA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA EM AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS NA ZONA RURAL E URBANA DO MUNICÍPIO DE PALMEIRA/PR

ORDEM DE SERVIÇO: 1901/2023

-2,00 AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS NA ZONA RURAL E URBANA DO MUNICÍPIO ÁREA DE 3000 A 5000M²

-1,00 AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS NA ZONA RURAL E URBANA DO MUNICÍPIO ÁREA DE 5000 A 7000M²

-2,00 AVALIAÇÃO TERRENOS E IMÓVEIS NA ZONA RURAL E URBANA DO MUNICÍPIO

ÁREA DE SUPERIOR 10000M²

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
 Local data

MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO - CPF: 432.758.318-95

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMEIRA - CPF/CNPJ: 76.179.829/0001-65

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 09/03/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230230378264

Versão do sistema

Impresso em: 09/03/2023 21:00:04