

28 DE DEZEMBRO DE 2022



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

FOLHA RESUMO:

Endereço do Imóvel: Rua José Carlos Pianowski, 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: 5.000 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), e baseia-se, na certidão negativa de débitos nº 45829/2022, 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\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais)	Valor Mínimo Do Intervalo de Confiança: R\$ 365.405,46 Valor Máximo Do Intervalo de Confiança: R\$ 485.857,39 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, 28 DE DEZEMBRO DE 2022.		

01.DEPENDÊNCIA SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal de Palmeira/PR, CNPJ: 76.179.829/0001-65

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

Lote 09, Rua José Carlos Pianowski, s/nº, Distrito industrial, Palmeira – Paraná, Cep: 84.130-000
Confrontantes:
Frente: Rua José Carlos Pianowski – 62,50 metros
Fundos: Lote 14 – 62,50 metros
Laterais: Lote 10 – 80,00 metros
Lote 08 – 80,00 metros

Coord.geográficas do avaliando:
-25.437498° lat; -49.993911° long

06.DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: Certidão Negativa de Débitos
Mapa cadastral 2020

Número: 45829

07. VISTORIA

07.1 - Data da vistoria: 15/12/2022

07.2 - Dados do imóvel:

área (m²): 5.000

caract. do terreno:

dimensões (m):
- frente: 62,50
- laterais: 80,00
- fundos: 62,50

retangular
 trapezoidal

<input type="checkbox"/> irregular	
<input type="checkbox"/> sujeito a inundação <input checked="" type="checkbox"/> não sujeito a inundação	
<input type="checkbox"/> acidentado sem regularização topográfica <input checked="" type="checkbox"/> acidentado com regularização topográfica	
<input type="checkbox"/> declive acentuado <input type="checkbox"/> declive suave	<input type="checkbox"/> aclive acentuado <input checked="" type="checkbox"/> aclive suave
<input type="checkbox"/> plano	
caract. p/ fundação:	
<input type="checkbox"/> material orgânico <input checked="" type="checkbox"/> arenoso c/ água <input type="checkbox"/> argiloso c/ água	<input type="checkbox"/> argiloso s/ água <input type="checkbox"/> arenoso s/ água <input type="checkbox"/> rochoso
posição no logradouro:	
<input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra	<input type="checkbox"/> esquina - 2 frentes
<input type="checkbox"/> esquina - 3 ou 4 frentes	
delimitação:	
<input checked="" type="checkbox"/> não possui	<input type="checkbox"/> cerca de arame
<input type="checkbox"/> muro: m de altura	
ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> desocupado <input type="checkbox"/> ocupado pelo proprietário <input type="checkbox"/> locado/arrendado prazo restante: pagamento em dia: <input type="checkbox"/> cedido/comodato prazo restante: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> invadido

Restrição de uso: <input type="checkbox"/> Imóvel Tombado <input type="checkbox"/> Área de Preservação Ambiental
<input type="checkbox"/> Imóvel Encravado <input type="checkbox"/> Possui Área de Servidão <input checked="" type="checkbox"/> Outros: não possui restrição de uso
informações complementares: Na vistoria realizada no dia 15 de dezembro de 2022 foi encontrado pontos com água no lote.

07.3 - Microrregião do avaliando:
Usos predominantes:
<input checked="" type="checkbox"/> industrial <input type="checkbox"/> unifamiliar <input type="checkbox"/> multifamiliar <input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:
<input type="checkbox"/> popular <input type="checkbox"/> baixo <input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto
Acesso:
<input type="checkbox"/> difícil <input type="checkbox"/> razoável <input checked="" type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ótimo
Facilidade de estacionamento:
<input type="checkbox"/> nenhuma <input type="checkbox"/> pouca <input checked="" type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> grande
Valorização imobiliária:
<input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> razoável <input checked="" type="checkbox"/> boa <input type="checkbox"/> ótima
Localização:
<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia) <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário <input checked="" type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos

Escala de localização:

() 1; () 2; () 3; (x) 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:

() comércio	(x) segurança pública	() terra batida
() bancos	() esgoto	(x) arborização
() supermercados	(x) pavimentação	() lazer e recreação
() água potável	() ensino fundamental	() metrô
(x) coleta de lixo	() ensino superior	(x) telefonia
(x) transporte coletivo	() correios	() água pluvial
() hospital	(x) energia	

07.4 - Diagnóstico de mercado do avaliando:

Desempenho do mercado:

(x) recesivo () normal () aquecido

Número de ofertas: () baixo () médio (x) alto

Liquidez: () baixa (x) média () alta

Absorção pelo mercado:

() sem perspectivas () difícil (x) demorada () rápida

Índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos: IPTU

Informações complementares: com base na certidão negativa de débitos nº 45829/2022 o imóvel encontra-se sem dívidas.

08. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S)

(x) MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
 () MINVO - Método involutivo
 () SMDNO - Sem metodologia definida em norma

10. TRATAMENTO DE DADOS

(x) Estatística Inferencial
 () Estatística Descritiva
 () Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:

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		14		
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		

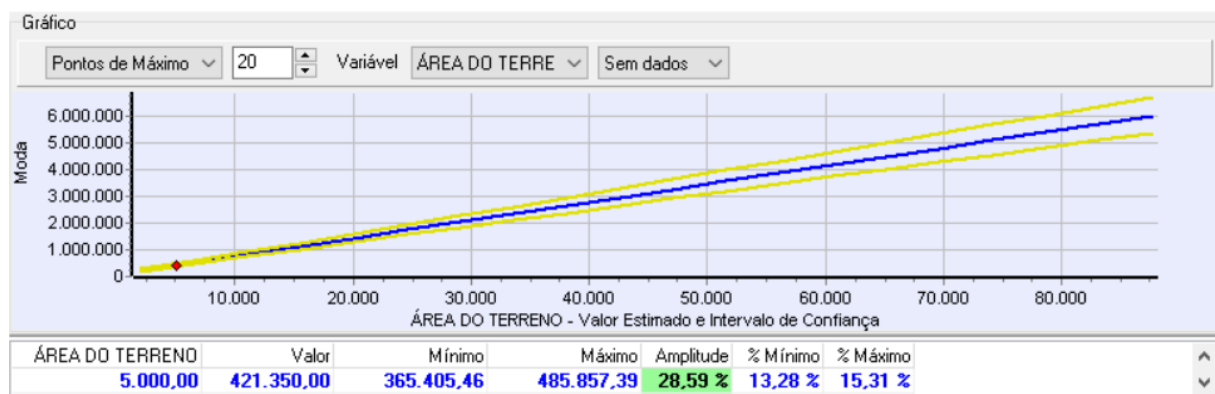
12. CONCLUSÃO

Valor de Mercado (R\$): 421.350,00

Prazo de absorção pelo mercado (meses): 24 meses

Máximo (R\$): 485.857,39

Mínimo (R\$): 365.405,46



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 até 1%, obedecendo os preceitos da NBR 14.653 – 2

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais)

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O laudo foi elaborado sem a análise da matrícula do imóvel pois a mesma segundo os colaboradores da Prefeitura de Palmeira esta indisponível.

14. ENCERRAMENTO

Período da pesquisa: 12 a 15 de dezembro de 2022.

Local e data do Laudo: Cardoso, 28 de dezembro de 2022

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

RELATÓRIO DE VISTORIA DE TERRENO (Uso Facultativo)

Data da Vistoria:	15/12/2022	Ordem Serviço nº:		Hora de chegada ao imóvel:	10:20
Proponente:	CARLOS A. PORTELLA			CPF:	06206121933
Endereço do Imóvel:	CARLOS PIONOSKI	nº:	S/N	Complemento:	2º LOTE
Nome Condom./Empreend.:				Bairro:	INDUSTRIAL

Uso predominante:		Padrão constr. Predom.:		Acesso:	
<input type="checkbox"/> RESID. MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MÍNIMO	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL/MÉDIO	<input type="checkbox"/> DIFÍCIL	<input checked="" type="checkbox"/> BOM
<input type="checkbox"/> RESID. UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> MISTO	<input type="checkbox"/> BAIXO	<input type="checkbox"/> ALTO	<input type="checkbox"/> RAZOÁVEL	<input type="checkbox"/> ÓTIMO
<input type="checkbox"/> COMERCIAL					

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 checked="" type="checkbox"/> saúde	<input type="checkbox"/> lazer
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input type="checkbox"/> escolas

Área Total (m²):		Nº de frentes:	1	Testada (m):		Fração Ideal:	
------------------	--	----------------	---	--------------	--	---------------	--

Situação:	Topografia:	Superfície:	Cota do Greide:	Formato:
<input type="checkbox"/> ESQUINA	<input type="checkbox"/> PLANO	<input type="checkbox"/> SECO	<input type="checkbox"/> ABAIXO	<input type="checkbox"/> REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> MEIO DE QUADRA	<input checked="" type="checkbox"/> ACLIVE > 10%	<input checked="" type="checkbox"/> BREJOSO	<input type="checkbox"/> MESMO NÍVEL	<input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR
	<input type="checkbox"/> DECLIVE > 10%	<input type="checkbox"/> ALAGÁVEL	<input checked="" type="checkbox"/> ACIMA	
		<input type="checkbox"/> OUTRA		

Ocupação:	Localização:	Solução de abastec. de Água:	Solução sanitária:
<input checked="" type="checkbox"/> DESOCUPADO	<input type="checkbox"/> ÓTIMA	<input type="checkbox"/> REDE DE ÁGUA POTÁVEL	<input type="checkbox"/> REDE DE ESGOTO
<input type="checkbox"/> OCUPADO	<input type="checkbox"/> BOA	<input type="checkbox"/> POÇO	<input type="checkbox"/> FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO
<input type="checkbox"/> LOCADO/ARRENDADO	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO POSSUI	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO POSSUI
	<input type="checkbox"/> INVADIDO		
	<input type="checkbox"/> RUIM		

Situação em condomínio:	<input type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO
-------------------------	------------------------------	---

Infra./serv./eq. do condomínio:	<input type="checkbox"/> piscina	<input type="checkbox"/> quadra	<input type="checkbox"/> poço artesiano	<input type="checkbox"/> chvf	<input type="checkbox"/> sauna	<input type="checkbox"/> churrasqueira	<input type="checkbox"/> interfone	<input type="checkbox"/> portão eletrônico
---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	---	-------------------------------	--------------------------------	--	------------------------------------	--

Áreas:	Averbas		
	Privativa Total	Comum	Total

7.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique. SIM NÃO SEM DOCUMENTAÇÃO

7.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique. SIM NÃO

7.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas: SIM NÃO LOTE

7.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique. SIM NÃO

7.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

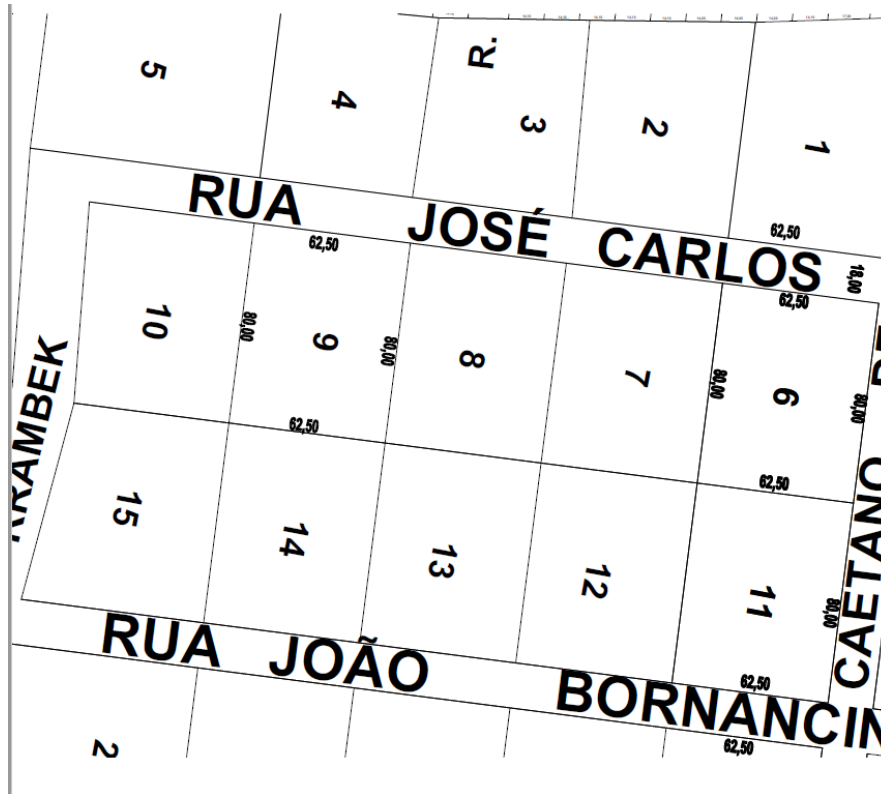
Valorizantes:	<input type="checkbox"/> nenhum	<input type="checkbox"/> vista pl o mar	<input type="checkbox"/> vista pl parques	<input type="checkbox"/> vista permanente	<input type="checkbox"/> metrô	<input type="checkbox"/> outras:
Depreciação:	<input type="checkbox"/> nenhum	<input checked="" type="checkbox"/> cômodos	<input type="checkbox"/> rede alta tensão	<input type="checkbox"/> presídio	<input type="checkbox"/> mira-ivre	<input type="checkbox"/> favelas
						<input type="checkbox"/> outras:

Latitude (S):	25° 26' 15"	Longitude (W):	49° 55' 38,1"	Hora de saída do imóvel:	10:50
---------------	-------------	----------------	---------------	--------------------------	-------

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 Nº 45829 / 2022

Cadastro Imobiliário

Contribuinte: **MUNICÍPIO DE PALMEIRA**
CPF/CNPJ: 76.179.829/0001-65
Cadastro Municipal: 42283 Matrícula: 8302
Inscrição Cadastral: 01030042283001 Compl. Lote:
Quadra: 2 Lote: 9 Unidade: 1
Logradouro: **RUA JOSE CARLOS PIANOWSKI, Nº 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: 45829/2022

Código de Autenticidade: B591E08E40431453BE20DAF75CC77036

Emitida em: 07/12/2022 Válida até: 06/04/2023

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certidão negativa de Débitos

15.4 PESQUISA DE MERCADO

Desconsi- derada	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, CHALINA, 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	IMÓVEL CERTO (41) 99894-935	48.000,00	3,00	1,00	3,00	27.750,00	R\$ 43,75
*	24	PIRAQUARA-PR	IMÓVEL 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	IMÓVEL CERTO (41) 99894-935	22.620,00	3,00	1,00	3,00	334.620,00	R\$ 103,89
	26	BALSA NOVA-PR	OFERTA IMÓVEIS	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:

15/03/2023 21:52:59

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA DO TERRENO 5.000,00
- TOPOGRAFIA 3,00
- BENFEITORIA 1,00
- POPULAÇÃO 34.109,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITARIO Médio: 84,27
- VALOR UNITARIO Mínimo: 73,08
- VALOR UNITARIO Máximo: 97,17

Precisão: Grau III

Moda:

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

15.6 RELATÓRIO SINTÉTICO

Data de referência:

15/03/2023 21:53:45

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

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

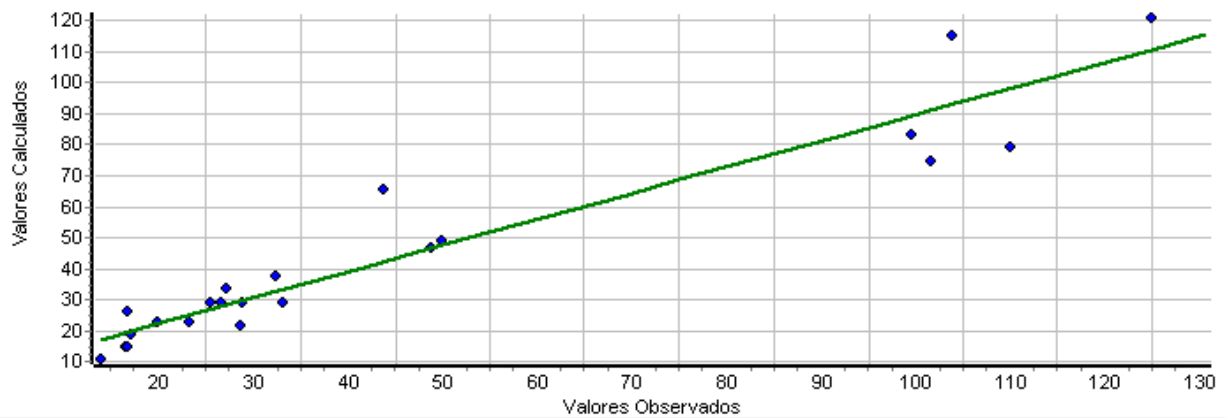
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

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

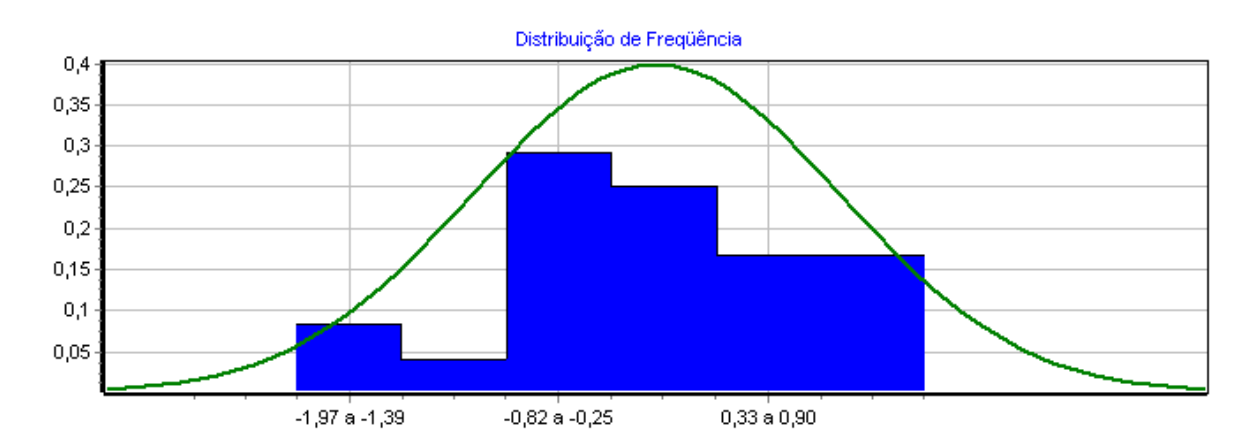
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

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

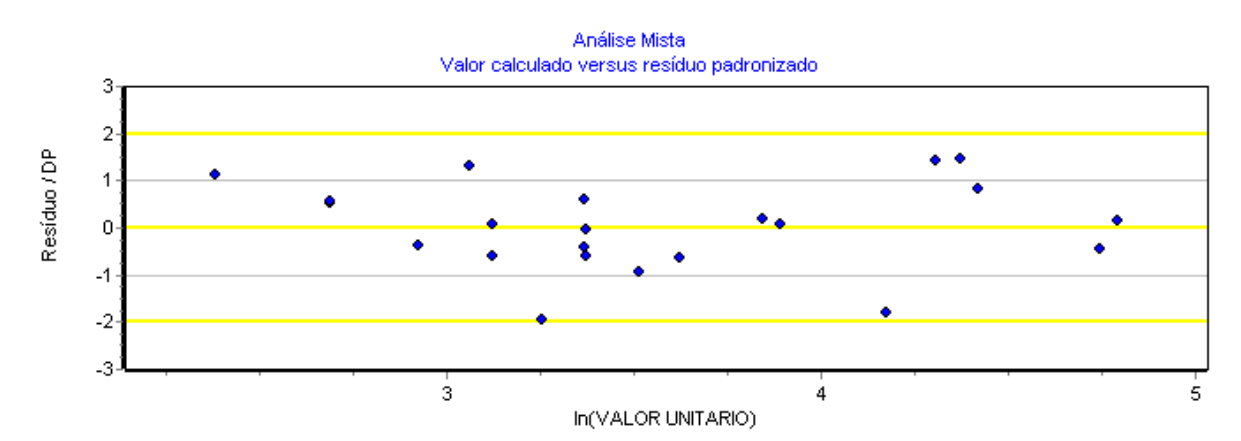
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



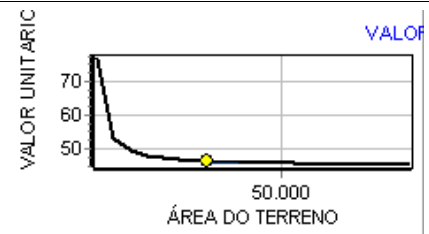
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

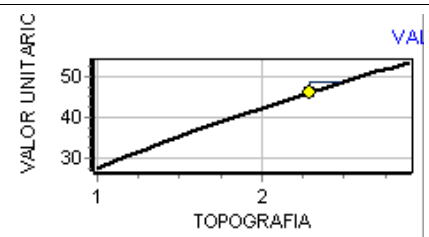
X₁ ÁREA DO TERRENO

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



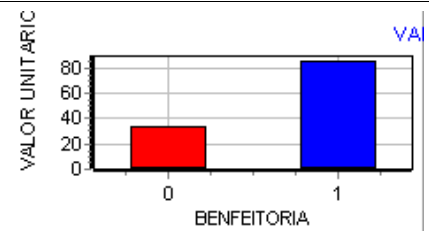
X₂ TOPOGRAFIA

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

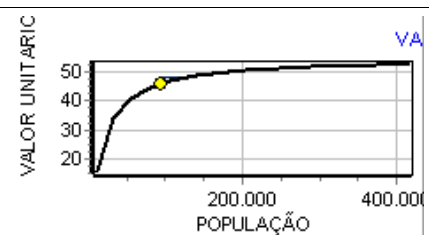


* PADRÃO DA BENFEITORIA

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 Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89713)
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
28027230222094132

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\$ 6.675,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua BOA VISTA

Nº:

Complemento: MATRICULA 7664

Bairro: BO VISTA

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 07/12/2022

Previsão de Término: 06/01/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua BOA VISTA

Nº:

Complemento: MATRICULA 11966

Bairro: BOA VISTA

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 07/12/2022

Previsão de Término: 06/01/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua BOAVISTA

Nº:

Complemento: MATRICULA 11967

Bairro: BOA VISTA

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 07/12/2022

Previsão de Término: 06/01/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua CARLOS PIANOWSKI

Nº:

Complemento: LOTE 09

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL

Cidade: Palmeira

UF: PR

CEP: 84130-000

Data de Início: 07/12/2022

Previsão de Término: 07/01/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

		CPF/CNPJ:
Endereço: Rua GILSON RIBELLI AGOTTANI	N°:	
Complemento: LOTE 61	Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL	
Cidade: Palmeira	UF: PR	CEP: 84130-000
Data de Início: 07/12/2022		
Previsão de Término: 06/01/2023		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua MARGINAL PR 151	N°:	
Complemento: LOTE 5 E 2.2	Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL	
Cidade: Palmeira	UF: PR	CEP: 84130-000
Data de Início: 07/12/2022		
Previsão de Término: 06/01/2023		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua MARGINAL PR 151	N°:	
Complemento: LOTE 5 E 2.1	Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL	
Cidade: Palmeira	UF: PR	CEP: 84130-000
Data de Início: 07/12/2022		
Previsão de Término: 06/01/2023		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: Rua SANTA LUZIA	N°:	
Complemento:	Bairro:	
Cidade: Cardoso	UF: SP	CEP: 15570-000
Data de Início: 07/12/2022		
Previsão de Término: 06/01/2023		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:	Código:	
	CPF/CNPJ:	

4. Atividade Técnica

Execução				Quantidade	Unidade
1	Vistoria	Edificação	Materiais Misto	7,00000	unidade
	Laudo	Edificação	Materiais Misto	7,00000	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: -Lote 09 com 5.000m² □ localizado na Rua Carlos Pianowski □ Distrito Industrial
 - Lote 61 com 8.312,50m² - Localizado na Rua Gilson Ribelli Agottani □ Distrito Industrial
 - Fração Ideal □ com 5.984m² - Localizado Marginal PR 151 Distrito Industrial
 - Lote 5 E 2.1 com 21.917,20m² Localizado Marginal PR 151 Distrito Industrial
 - Lote de terreno rural, com área de 53.000,00 m², situado no lugar denominado Boa Vista, confrontando ao Norte com a faixa de domínio da BR-277
 - Lote de terreno rural, com área de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), situado no lugar denominado Boa Vista,
 - Lote de terreno rural, com área de 30.000,00 m², situado no lugar denominado Boa Vista

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: 27/12/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230222094132

Versão do sistema

Impresso em: 15/03/2023 21:22:44