

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	<b>PREFEITURA DE PALMEIRA PR</b>	Data da Solicitação:	<b>02/02/2024</b>
Proprietário:	<b>PREFEITURA DE PALMERIA PR</b>	Data da Vistoria:	<b>06/02/2024</b>
Endereço:	<b>RUA JOSÉ CAETANO DE OLIVEIRA</b>	Data do Laudo:	<b>07/02/2024</b>
Complemento:	<b>ÁREA DE TERRA</b>	Matrícula/Cartório:	<b>18823</b>
Bairro:	<b>INDUSTRIAL</b>	Objetivo:	<b>Valor de mercado</b>
Cidade:	<b>PALMEIRA</b> UF: <b>PR</b> CEP: <b>84130-000-</b>	Finalidade:	<b>Leilão</b>
Metodologia:	<b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>	Tratamento dos Dados:	<b>Fatores</b>

### Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	<b>10.000,00</b> m <sup>2</sup>	Terreno:	<b>(10.000,00)</b> m <sup>2</sup>
Construída:	- m <sup>2</sup>	Construída:	- m <sup>2</sup>
Comum:	- m <sup>2</sup>	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m <sup>2</sup>	<b>Área Considerada</b>	
Depósito:	- m <sup>2</sup>	Terreno:	<b>10.000,00</b> m <sup>2</sup>
Total:	- m <sup>2</sup>	Construída:	- m <sup>2</sup>
Fração Ideal:	-		

### Características do Imóvel

Uso:	<b>Industrial</b>
Tipologia:	<b>Lote</b>
Idade Aparente:	-
Topografia:	<b>Plano</b>
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	<b>Desocupado</b>

### VALOR DE MERCADO ADOTADO

# R\$ 700.180,00

( SETECENTOS MIL, CENTO E OITENTA REAIS )

### COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando; Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé

Responsável Técnico: **GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA**

Telefone de Contato: **(46) 9.91233934**

Identificação: **ENGENHEIRO CÍVIL**

Assinatura: \_\_\_\_\_

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia: <b>Plano</b>	Drenagem: <b>Boa</b>	Formato: <b>Regular</b>	Situação: <b>Não se aplica</b>	Zoneamento: <b>Industrial</b>
Frete: <b>53,54 m</b>	L. Direito: <b>187,50 m</b>	L. Esquerda: <b>185,70 m</b>	Fundos: <b>51,04 m</b>	Área: <b>10000,00 m<sup>2</sup></b>

### ADENDO

Fator Valorizante:	<b>Sem influência valorizante</b>
Fator Desvalorizante:	<b>Sem influência desvalorizante</b>

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	<b>Não</b>	Iluminação Pública:	<b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	<b>Sim</b>	Fossa:	<b>Não</b>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	<b>Não</b>	Poço:	<b>Não</b>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	<b>Sim</b>		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação:	<b>Sim</b>		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	<b>Sim</b>		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	<b>Sim</b>		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	<b>Não</b>		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

### COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

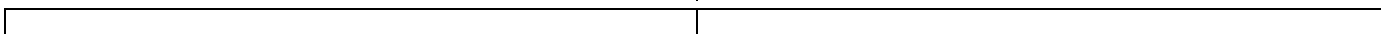
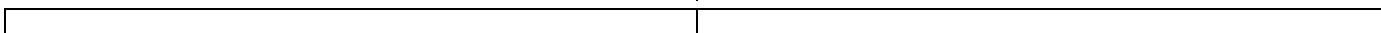
O imóvel se localiza em área industrial, com fácil acesso a ruas principais que cortam a cidade, á poucos metros da PR 151.

# Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

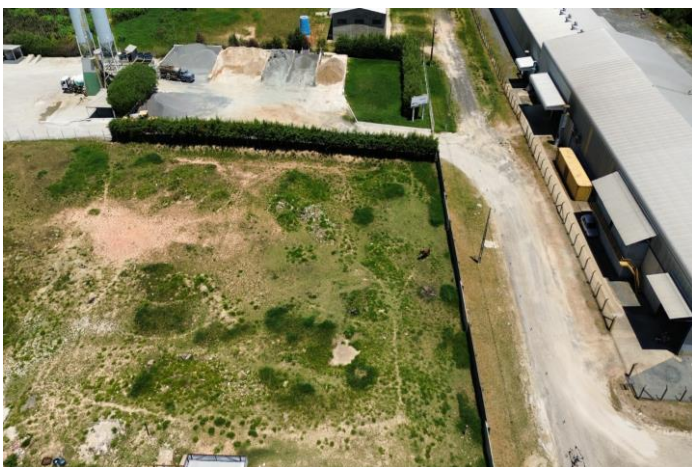
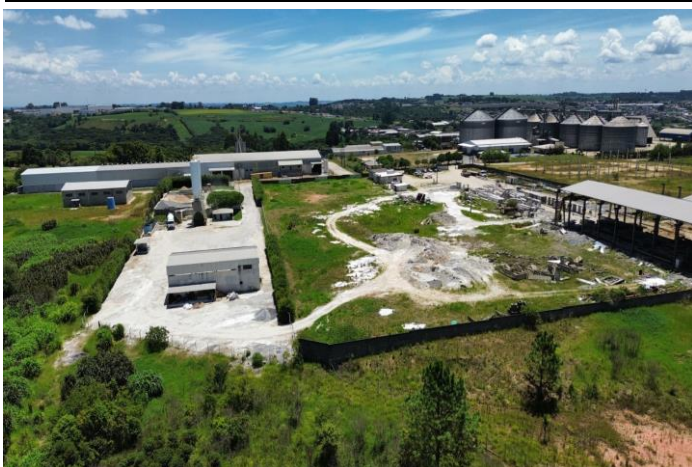
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



# Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



# Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -25.446021° -49.991877°

## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Inserir o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

#### FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

##### FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

##### FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

##### FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

## METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

### FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left( \frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. Oferta \times \left[ \sum \left( \frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

### CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

### SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

$L_{m\acute{a}x}$  é o valor crítico superior;

$L_{m\acute{i}n}$  é o valor crítico inferior;

$x$  é a média aritmética da amostra;

$t(1- \alpha; n-1)$  é o valor percentual para a distribuição “t” de student para um grau de liberdade  $n-1$  e um dado grau de confiança  $c$  (80%), tabela abaixo;

$S$  é o desvio padrão da amostra;

$n$  é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

#### DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{X}$$

$L_{m\acute{a}x}$  é o valor crítico superior;

$L_{m\acute{i}n}$  é o valor crítico inferior;

$x$  é a média aritmética da amostra;

#### CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	RUA JOSÉ CAETANO DE OLIVEIRA, ÁREA DE TERRA					
Bairro:	INDUSTRIAL	Cidade:	PALMEIRA	UF:	PR	
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	53,54	
Área do Terreno:	10000,00	Uso:	Industrial	Profundidade:	187,50	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		Médio	
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:		
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	07/02/2024	
Observações:						

### Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Lote nº 65 B 8, situado na rua João Bornancin					
Bairro:	Distrito Industrial	Cidade:	Palmeira	UF:	PR	
Informante:	Fins de Leilão					
Área Terreno:	5000,00	Topografia:	Plano	Testada:	62,50	
Área Construída:		Uso:	Industrial	Profundidade:		
Área Equivalente:	5000,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Esquina	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 366.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 65,88	Data:	07/02/2024	
Observações:						

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Alberto Klas , s/nº					
Bairro:	Distrito industrial	Cidade:	Palmeira	UF:	PR	
Informante:	Fins de Leilão					
Área Terreno:	5000,00	Topografia:	Em acive até 10%	Testada:	62,50	
Área Construída:		Uso:	Industrial	Profundidade:		
Área Equivalente:	5000,00	Classificação:				
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 366.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 65,88	Data:		
Observações:						

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua 03						
Bairro:	Distrito industrial		Cidade:	Palmeira	UF:		PR
Informante:	Fins de Leilão						
Área Terreno:	14080,00	Topografia:	Plano	Testada:	88,00		
Área Construída:		Uso:	Industrial	Profundidade:			
Área Equivalente:	14080,00	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 926.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 59,19	Data:			
Observações:							

### Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Gilson Ribelli Agottani (Rua 6)						
Bairro:	Distrito industrial		Cidade:	Palmeira	UF:		PR
Informante:	Fins de Leilão						
Área Terreno.:	5875,00	Topografia:	Plano	Testada:	62,50		
Área Construída:		Uso:	Industrial	Profundidade:			
Área Equivalente:	5875,00	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 479.282,50	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 73,42	Data:			
Observações:							

### Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Alberto Klas , s/nº						
Bairro:	Distrito industrial		Cidade:	Palmeira	UF:		PR
Informante:	Fins de Leilão						
Área Terreno.:	25920,00	Topografia:	Plano	Testada:	162,00		
Área Construída:		Uso:	Industrial	Profundidade:			
Área Equivalente:	25920,00	Classificação:					
Idade Aparente:		Tipologia:	Lote	Mult. Frentes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 1.271.000,00	Vagas:		Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 44,13	Data:			
Observações:							

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6					
Endereço:	<b>R ua Gilson Ribelli Agottani</b>				
Bairro:	<b>Distrito industrial</b>	Cidade:	<b>Palmeira</b>	UF:	<b>PR</b>
Informante:	<b>Fins de Leilão</b>				
Área Terreno:	<b>8312,50</b>	Topografia:	<b>Plano</b>	Testada:	<b>62,50</b>
Área Construída:		Uso:	<b>Industrial</b>	Profundidade:	
Área Equivalente:	<b>8312,50</b>	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:	<b>Lote</b>	Mult. Frentes:	<b>Meio quadra</b>
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	<b>R\$ 575.000,00</b>	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	<b>Oferta</b>	Unitário/m <sup>2</sup> :	<b>R\$ 62,26</b>	Data:	
Observações:					



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
<b>Regular</b>	<b>Regular</b>	<b>Desocupado</b>	<b>Não</b>
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
<b>Médio</b>	<b>Médio</b>	<b>Normal</b>	<b>Equilibrado</b>

### NOMENCLATURA DOS FATORES

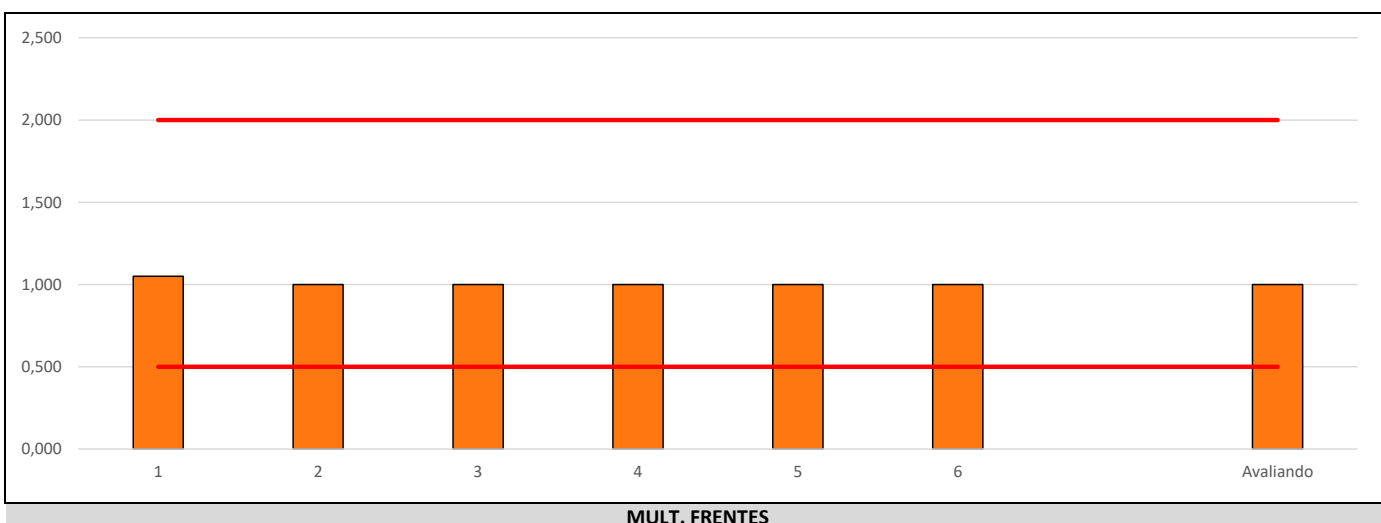
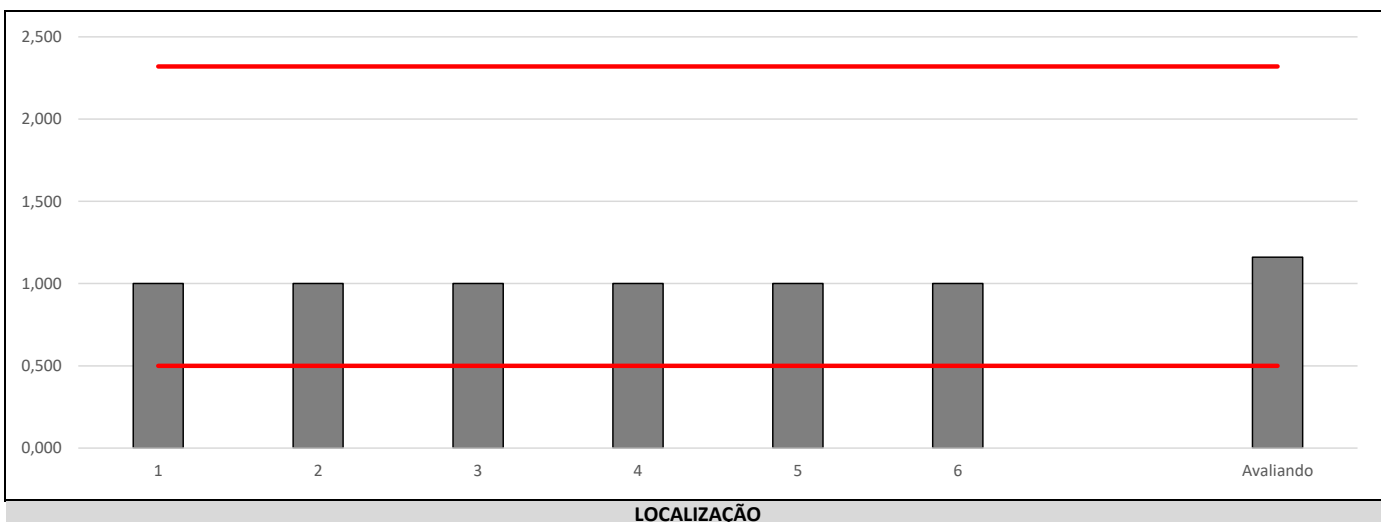
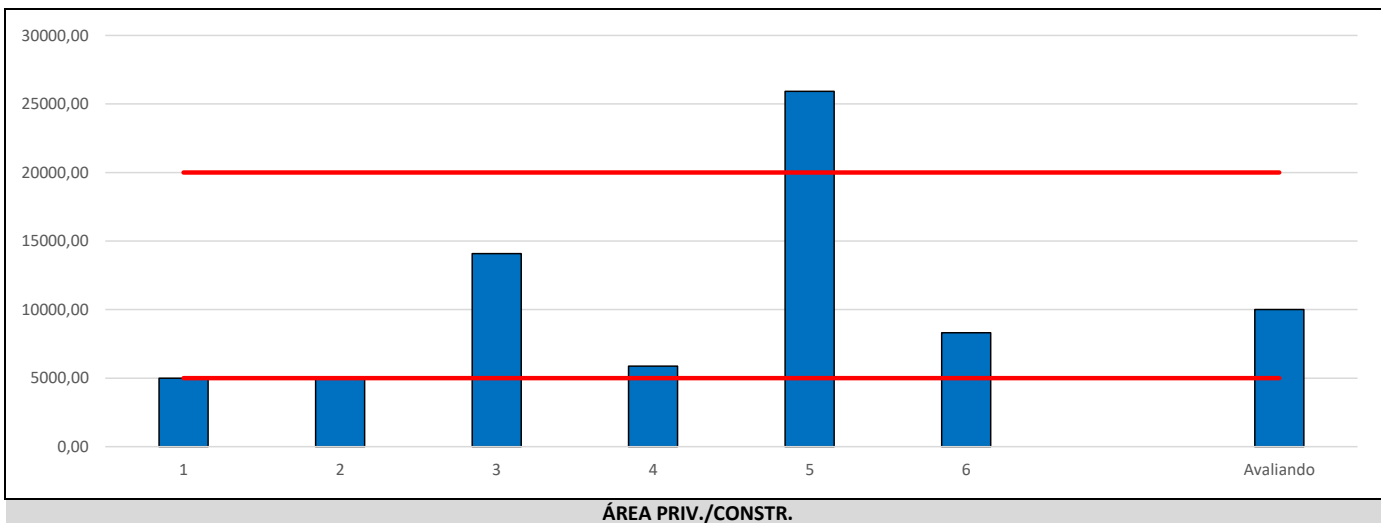
Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel

# Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

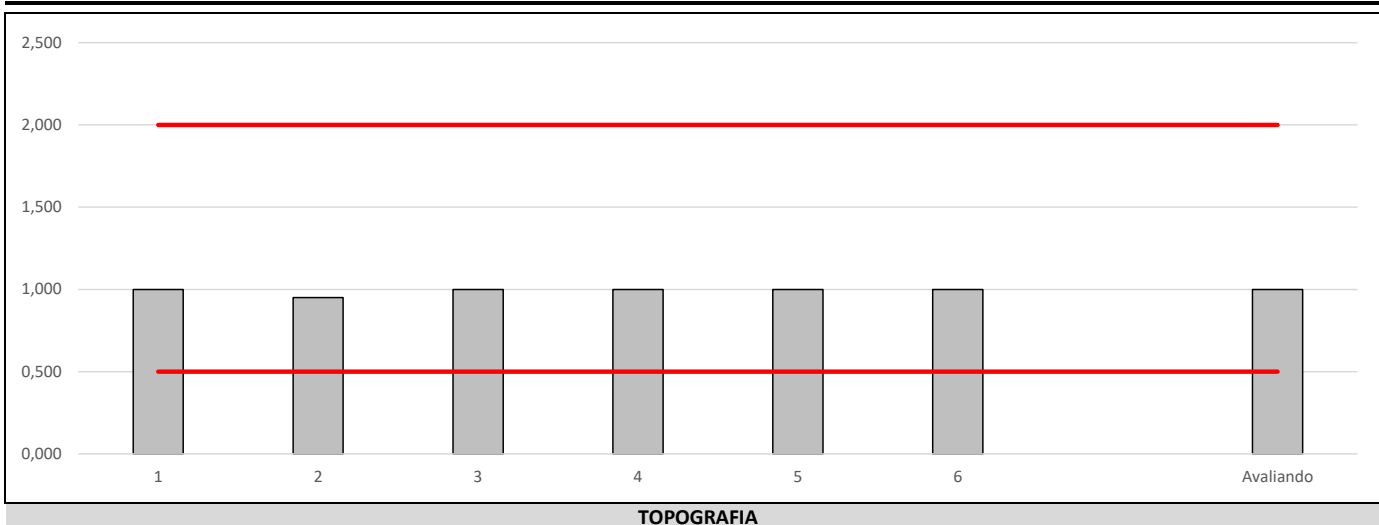
## ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

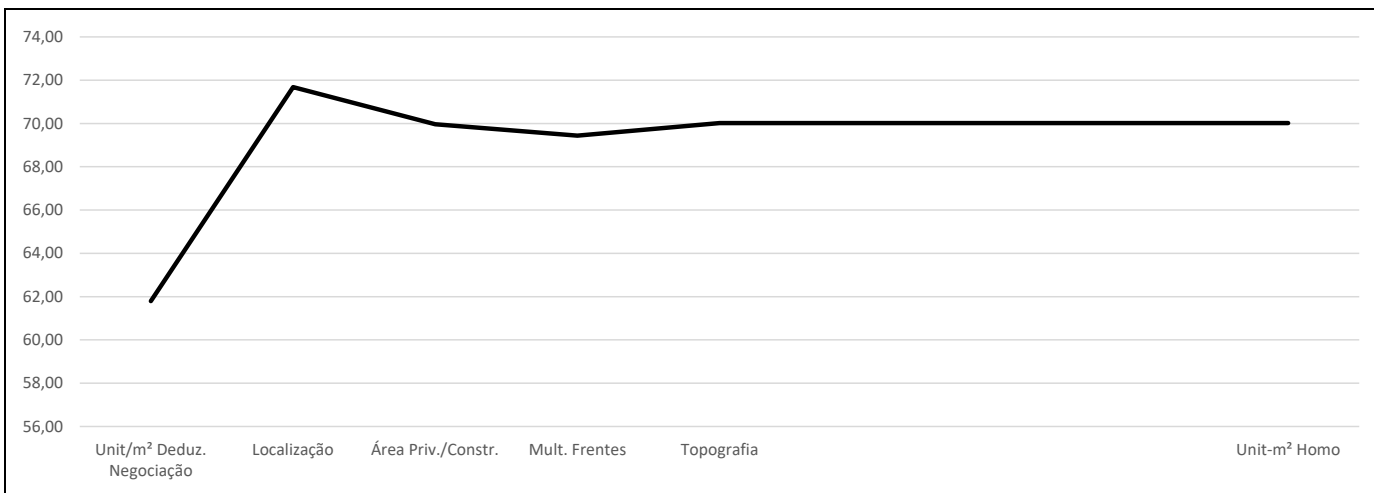


## Avaliação de Imóveis Urbanos

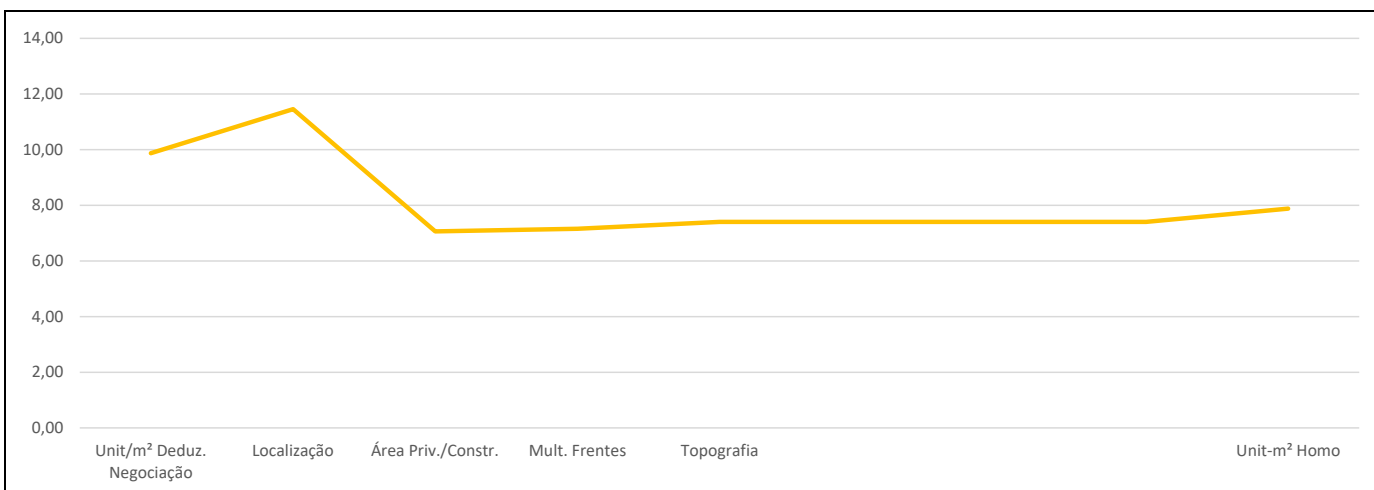
Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

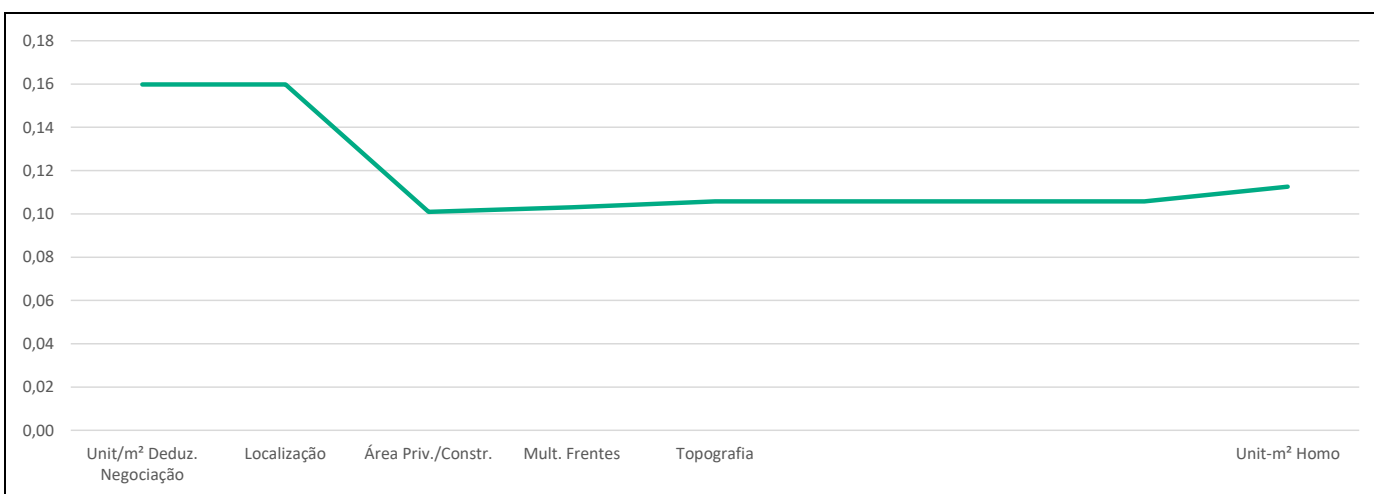
### ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



#### MÉDIA



#### DESVIO PADRÃO



#### COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup> Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.		Mult. Frontes		Topografia						Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo	
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
1	R\$ 366.000,00	5000,00	0,90	R\$ 65,88	1,000	1,160	0,917	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,029	R\$ 67,82
2	R\$ 366.000,00	5000,00	0,90	R\$ 65,88	1,000	1,160	0,917	1,000	1,000	0,950	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,130	R\$ 74,42
3	R\$ 926.000,00	14080,00	0,90	R\$ 59,19	1,000	1,160	1,044	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,204	R\$ 71,25
4	R\$ 479.282,50	5875,00	0,90	R\$ 73,42	1,000	1,160	0,936	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,096	R\$ 80,45
5	R\$ 1.271.000,00	25920,00	0,90	R\$ 44,13	1,000	1,160	1,126	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,286	R\$ 56,77
6	R\$ 575.000,00	8312,50	0,90	R\$ 62,26	1,000	1,160	0,955	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,115	R\$ 69,41

Avaliando	10000,00	1,160	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
6									

Média Aritmética	61,79	72	70	69	70	70	70	70	70
Desvio Padrão	9,87	11	7	7	7	7	7	7	7
Coefficiente de Variação	0,16	0	0	0	0	0	0	0	0

Média Saneada	70,02
Limite Inferior	49,01
Limite Superior	91,02
Dados Saneados	6
Dados Descartados	0



# Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS

Número de Dados Coletados:	6
Número de Dados Saneados:	6
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	49,01
Média Aritmética (p/m <sup>2</sup> ):	70,02
Limite Superior (p/m <sup>2</sup> ):	91,02
Média Saneada (p/m <sup>2</sup> ):	70,02
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	7,88
Coefficiente de Variação:	0,11

### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-6,78%	R\$ 65,27
Estimado		R\$ 70,02
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	6,78%	R\$ 74,76
<b>Amplitude Total:</b>	<b>13,56%</b>	

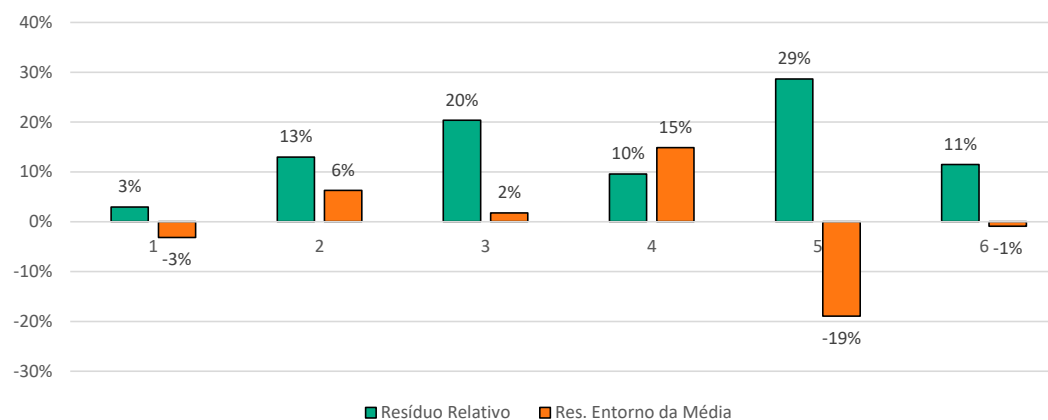
### CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m <sup>2</sup> ):	-15%	R\$ 59,52
Estimado		R\$ 70,02
Superior (p/m <sup>2</sup> ):	15%	R\$ 80,52
Arbitrio Adotado:	<b>0%</b>	

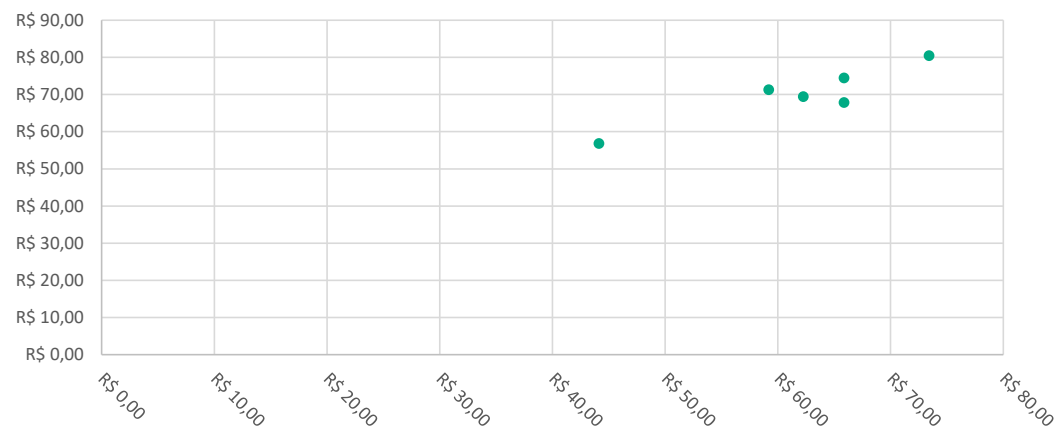
### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	10000,00
Unitário por m <sup>2</sup> :	R\$ 70,02
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 700.180,85
<b>Valor de Mercado Adotado:</b>	<b>R\$ 700.180,00</b>

### RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



### DISPERSÃO (Observado x Estimado)



## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos <b>9 Pontos</b>	
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>	

#### Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>13,56%</b>	
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>	

## Avaliação de Imóveis Urbanos

Insira o nome do Autor da Avaliação

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### DOCUMENTAÇÃO

 <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Comarca de Palmeira - PR <b>JOSÉ EDUARDO RIZZI</b> Oficial <b>MATHEUS DE OLIVEIRA RIZZI</b> Escrevente Substituto	<b>REGISTRO GERAL - Lº 2</b>	<b>FICHA</b> 18.823 / 1
	<b>MATRÍCULA Nº 18.823</b>	<b>RUBRICA</b> 

**PROTOCOLO Nº 91.182. DATA: 25/10/2022. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote nº 65A-6, de terreno urbano, com a área de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), situado no Distrito Industrial, município e Comarca de Palmeira-PR, com as seguintes medidas e confrontações: A poligonal tem início no marco P08, segue com o azimute de 97°13'04" e percorre 187,50 m por linha seca que faz divisa com lote 65 A-5, até o marco P5-B, segue com o azimute de 187°06'12" e percorre 51,04 m por linha seca que faz divisa com terrenos de Lote 65 A até o marco P2-C e mais 2,92 m com o azimute 225°11'40", até o marco P1-C, segue com o azimute 277°13'04" e percorre 185,70 mm por linha seca que faz divisa com Lote 65 A-8, até o marco P09, segue com o azimute de 7°14'12" e percorre 53,54 m por linha seca que faz divisa com Rua José Caetano de Oliveira, até o marco P08, onde teve início esta descrição. Cadastro Imobiliário nº 52.173. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE PALMEIRA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF nº 76.179.829/0001-65, com sede na Rua Luiza Trombini Malucelli, nº 134, Centro Cívico, do município e Comarca de Palmeira-PR. **Título Anterior:** Matrícula nº 12.147, Ficha nº 12.147/1 do Livro nº 2 de Registro Geral deste Ofício. Imóvel oriundo do processo de desmembramento registrado no título anterior. Emolumentos de acordo com Item XII da Tabela de Custas XIII vigente no Código de Normas do Paraná: Selo Digital: F875J.44qP5.Zu7p9-VyZ4t.ejQ99. Emolumentos: 30,00 VRC = R\$ 7,38. Funrejus: R\$ 1,85. Fundep: R\$ 0,36. **DATA: 05/12/2022.** Dou fé. (as)

**AV-1/M-18.823. PROT. Nº 91.182. DATA: 25/10/2022. QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** De acordo com ofício nº 76/2022 datado de 04 de novembro de 2022, firmado por Município de Palmeira (já qualificado), representado pelo prefeito Sérgio Luis Belich, inscrito no CPF/MF sob o nº 752.815.549-72, procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está situado no lado ímpar da Rua José Caetano de Oliveira, a uma distância de 170,00 metros (cento e setenta metros) da esquina com a Rua Manoel Henrique Pereira. **Documento apresentado:** Informe de Confrontantes, emitido aos 11/11/2022 pelo Município de Palmeira-PR, (as. digitalmente) Camila Grazieli Barbieri - Departamento de Arrecadação Imobiliária - Secretaria de Gestão Pública e Finanças. Selo Digital: F875J.44qP5.Zubp9-VyGku.ejQ9T. Emolumentos: 89,00 VRC = R\$ 14,76. Funrejus: R\$ 3,69. Fundep: R\$ 0,73. **DATA: 05/12/2022.** Dou fé. (as)

**AV-2/M-18.823. EX-OFÍCIO: RESERVA LEGAL:** Nos termos do contido na matrícula anterior, na AV-1/M-12.147, de acordo com Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal com Registro no SISLEG sob nº 1.123.971-2 Protocolo nº 7.878.646-9, datado de 08 de setembro de 2011, firmado pelo proprietário do imóvel desta matrícula, o Município de Palmeira-Pr, por seu representante legal, Prefeito Altamir Sanson; por Wilson Bowens, representante do Instituto Ambiental do Paraná em Ponta Grossa-PR; e ainda por duas testemunhas e tendo em vista ao que dispõe a legislação florestal e ambiental vigente, a área de 3,7634 hectares exigida como Reserva Legal no imóvel desta matrícula, correspondendo a 20,00% da área total, **está localizada no imóvel denominado LOTE 65-C com área total de 455.900,00 m<sup>2</sup> constante da matrícula de nº 12.150 Lº2 deste Ofício com Sisleg nº 11239732, conforme averbação efetuada sob. nº 2/12.150 ficando gravada como de RESERVA LEGAL do imóvel desta matrícula, conforme permitem os Decretos Estaduais nº 387/99, 3.320/04 e demais normas pertinentes, permitindo-se alguma utilização desde que autorizada pelo Instituto Ambiental do Paraná. Comprometendo-se o atual proprietário por si, seus herdeiros e sucessores a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. LIMITES DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL:** De acordo com a documentação apresentada anexa ao Termo. Selo Digital: F875V.44qP5.ZuJp9-Vydkr.ejQ9j. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49. Funrejus: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,87. **DATA: 05/12/2022.** Dou fé. (as)