

**REGIME DE URGÊNCIA**

## **PODER LEGISLATIVO**



*ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ*

PROJETO DE LEI

Nº 734/2021

AUTORES:PODER EXECUTIVO

EMENTA:

MENSAGEM Nº 232/2021 - AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A EFETUAR A DOAÇÃO, AO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, DO IMÓVEL QUE ESPECIFICA.

**PROJETO DE LEI**

Autoriza o Poder Executivo a efetuar a Doação, ao Município de Cascavel, do imóvel que especifica.

**Art. 1º** Autoriza o Poder Executivo a efetuar a doação ao município de Cascavel, de imóvel formado pelos Lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra 158-A do Loteamento Curitiba, Centro de Cascavel, objeto das matrículas nºs 62.649, 62.650, 62.651, 62.652, 62.653, 62.654, 62.655, 62.656, 62.657, 62.658, 62.659, 62.660, ambas do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel, somando área de 6.900,00 m².

**Art. 2º** O imóvel em questão destina-se ao uso e funcionamento de Serviços Públicos Municipais e fica gravado com cláusula de inalienabilidade.

**Art. 3º** Estabelecem-se como condições impostas ao Donatário cujo descumprimento ensejará o retorno do bem ao patrimônio do Doador:

I- o imóvel doado não poderá ter utilização diversa da prevista no art. 2º da presente Lei, sob pena de reversão ao patrimônio estadual;

II- a escritura pública e o registro do bem junto aos respectivos cartórios deverão ocorrer até 31 de dezembro de 2023;

III- as providências decorrentes de possíveis regularizações cartoriais e tabelionais deverão ser tomadas e custeadas pelo Município, que encaminhará cópia da respectiva documentação cartorial ao Departamento de Patrimônio do Estado.

**Parágrafo Único.** Comprovada a impossibilidade de cumprimento do prazo para regularização cartorial, sua prorrogação dependerá de análise do Departamento do Patrimônio do Estado.

**Art.4º** Deverá ser formalizado Termo de Doação de Imóvel entre Doador e Donatário contendo as condições previstas nesta Lei.

**Parágrafo Único.** Após formalização do respectivo Termo, o Donatário fica autorizado a ocupar o imóvel objeto da presente doação, onde obriga-se a:

I- zelar pelo imóvel, realizando sua conservação e guarda, bem como obedecer às normas técnicas e à legislação vigente;



**PARANÁ**  
GOVERNO DO ESTADO  
GOVERNADORIA

II- permitir livre acesso de servidores e/ou prepostos do Departamento do Patrimônio do Estado, às instalações do imóvel, quando devidamente identificados e em missão de fiscalização;

III- cobrir, às suas expensas, as despesas com vigilância, energia elétrica, água e esgoto, e conservação do bem e outras que recaiam sobre o bem imóvel;

IV- efetuar o pagamento de impostos, taxas e tarifas incidentes sobre o bem imóvel sobre sua utilização.

**Art. 5º** O Departamento do Patrimônio do Estado e a Paraná Edificações serão responsáveis pela fiscalização do cumprimento das obrigações aqui previstas.

**Art. 6º** Esta Lei passa a vigorar na data de sua publicação.



ePROTOCOLO



Documento: **23217.242.0133DoacaoCascavel.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Carlos Massa Ratinho Junior** em 06/12/2021 15:21.

Inserido ao protocolo **17.242.013-3** por: **Giselle Farias Costa** em: 06/12/2021 15:09.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:  
**471dffdaf5334e724cdcc1e6ff9e2654**.

**PARANÁ**  
GOVERNO DO ESTADO  
GOVERNADORIA

MENSAGEM Nº 232/2021

Curitiba, 06 de dezembro de 2021.

Senhor Presidente,

Segue para apreciação dessa Casa Legislativa, Projeto de Lei que objetiva a doação ao município de Cascavel de imóvel formado pelos Lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra 158-A do Loteamento Curitiba, Centro de Cascavel, objeto das matrículas nºs 62.649, 62.650, 62.651, 62.652, 62.653, 62.654, 62.655, 62.656, 62.657, 62.658, 62.659, 62.660, ambas do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do município, somando área de 6.900,00 m².

A proposta atende ao interesse público eis que o imóvel a ser doado será destinado a prestação de Serviços Públicos Municipais.

Por fim, o presente Projeto justifica-se em razão da exigência de autorização legislativa para a disposição de bens imóveis de propriedade do Estado, conforme o art. 10 da Constituição Estadual do Paraná.

Art. 10. Os bens imóveis do Estado não podem ser objeto de doação ou de utilização gratuita, salvo, e mediante lei, se o beneficiário for pessoa jurídica de direito público interno, órgão ou fundação de sua administração indireta ou entidade de assistência social sem fins lucrativos, declarada de utilidade pública, ou para fins de assentamentos de caráter social.

Certo de que a medida merecerá dessa Assembleia Legislativa o necessário apoio e consequente aprovação. .

Atenciosamente.

**CARLOS MASSA RATINHO JUNIOR**  
GOVERNADOR DO ESTADO

Excelentíssimo Senhor  
Deputado ADEMAR TRAIANO  
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado  
N/CAPITAL  
Prot. 17.242.013-3

I - À DAP para leitura no expediente.  
II - À DL para providências.

Presidente

06 DEZ 2021



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

### INFORMAÇÃO Nº 2391/2021

Informo que esta proposição foi apresentada na **Sessão Ordinária do dia 6 de dezembro de 2021** e foi autuada como **Projeto de Lei nº 734/2021** - Mensagem nº 232/2021.

Curitiba, 6 de dezembro de 2021.

**Camila Brunetta**  
Mat. 16.691



---

**CAMILA BRUNETTA SILVA**

Documento assinado eletronicamente em 06/12/2021, às 17:41, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



---

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **2391** e o código CRC **1E6C3B8D8F2E3EF**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

### INFORMAÇÃO Nº 2392/2021

Informo que, revendo nossos registros em busca preliminar, constata-se que a presente proposição não possui similar nesta Casa.

Curitiba, 6 de dezembro de 2021.

**Camila Brunetta**  
**Mat. 16.691**



---

**CAMILA BRUNETTA SILVA**

Documento assinado eletronicamente em 06/12/2021, às 17:42, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



---

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **2392** e o código CRC **1F6D3E8E8D2B3ED**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.649	FICHA 01	RUBRICA <i>[assinatura]</i>
---------------------	-------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 1, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, ao norte: com a Quadra n. 158, da Planta Geral, medindo 57,50 metros; ao sul: com o Lote n. 12, medindo 57,50 metros; ao leste: com o Lote n. 2, medindo 13,00 metros; e ao oeste: com a Rua Riachuelo, medindo 13,00 metros. **Proprietário:** ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019, (Maf) Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Paraná; 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed: Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná - Sala 15  
Cascavel - PR  
CEP 85810-010

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.649 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99.VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - 'Ofício n. 023/07. FUNARPEN') + (R\$8,18 - Funrêjus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adriane Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020

MATRÍCULA  
62.649

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.650

FICHA  
01

FUBBICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 2, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com a Quadra n. 158, da Planta Geral, medindo 57,50 metros; **ao sul:** com o Lote n. 3, medindo 57,50 metros; **ao leste:** com a Rua Dom Pedro II, medindo 13,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 1, medindo 13,00 metros. **Proprietário:** ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91



CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.650 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07.FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrêjus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou.fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

MATRÍCULA  
62.650

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.651

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 3, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com o Lote n. 2, medindo 57,50 metros; **ao sul:** com os Lotes n. 4, 5, 6 e 7, medindo 57,50 metros; **ao leste:** com a Rua Dom Pedro II, medindo 13,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 12, medindo 13,00 metros.

**Proprietário:** ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85:810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala: 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO.  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.651 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejús - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adrienne Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020

MATRÍCULA  
62.651

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.652

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL. Lote n. 4**, com a área de 527,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e sete metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com parte do Lote n. 3, medindo 15,50 metros; **ao sul**: com a Rua da Bandeira, medindo 15,50 metros; **ao leste**: com a Rua Dom Pedro II, medindo 34,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 5, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. ~~Antônio Artur de Souza Sampaio~~  
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3srjascavel@3srjascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
0182305CEAA0000000811821N

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.652 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registadores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 24 de fevereiro de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Lena Maria Maestri  
ESCREVENTE  
PORT. 10/96

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
Cascavel - PR  
CEP 85810-010

MATRÍCULA  
62.652

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.653

FICHA  
01

RUBRICA

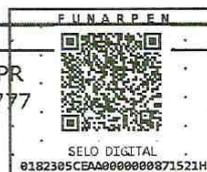
Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 5, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 3, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 4, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 6, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (1455)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91



CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.653 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA.

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.653

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.654

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 6, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 3, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 5, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 7, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019 (lpf)

Agente Delegado

**Serviço de Registro de Imóveis**  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR.  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777.  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

**CERTIDÃO**

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.654 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11. (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Fuhrjus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020



MATRÍCULA  
62.654



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.656

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL. Lote n. 8**, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul**: com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste**: com o Lote n. 7, medindo 34,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 9, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019.

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed: Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.656 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07. FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé: Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.656

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.657

FICHA

01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 9, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 8, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 10, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel: (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n: 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.657 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrêjus - Lei Estadual-18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.657

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.658

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 10, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 9, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 11, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.658 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrêjus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.658



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.659	FICHA 01	RUBRICA <i>[assinatura]</i>
---------------------	-------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL.** Lote n. 11, com a área de 527,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e sete metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 15,50 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 15,50 metros; **ao leste:** com o Lote n. 10, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com a Rua Riachuelo, medindo 34,00 metros. **Proprietário:** **ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguazu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019 (lpf)  
~~Agente Delegado~~

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85810-010 | Cascavel-PR.  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.659 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11. (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021: JCA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.659

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.660

FICHA

01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 12, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com o Lote n. 1, medindo 57,50 metros; **ao sul:** com os Lotes n. 8, 9, 10 e 11, medindo 57,50 metros; **ao leste:** com o Lote n. 3, medindo 13,00 metros; e **ao oeste:** com a Rua Riachuelo, medindo 13,00 metros.

**Proprietário:** ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019, (1,1,1)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná; 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.660 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé, Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020

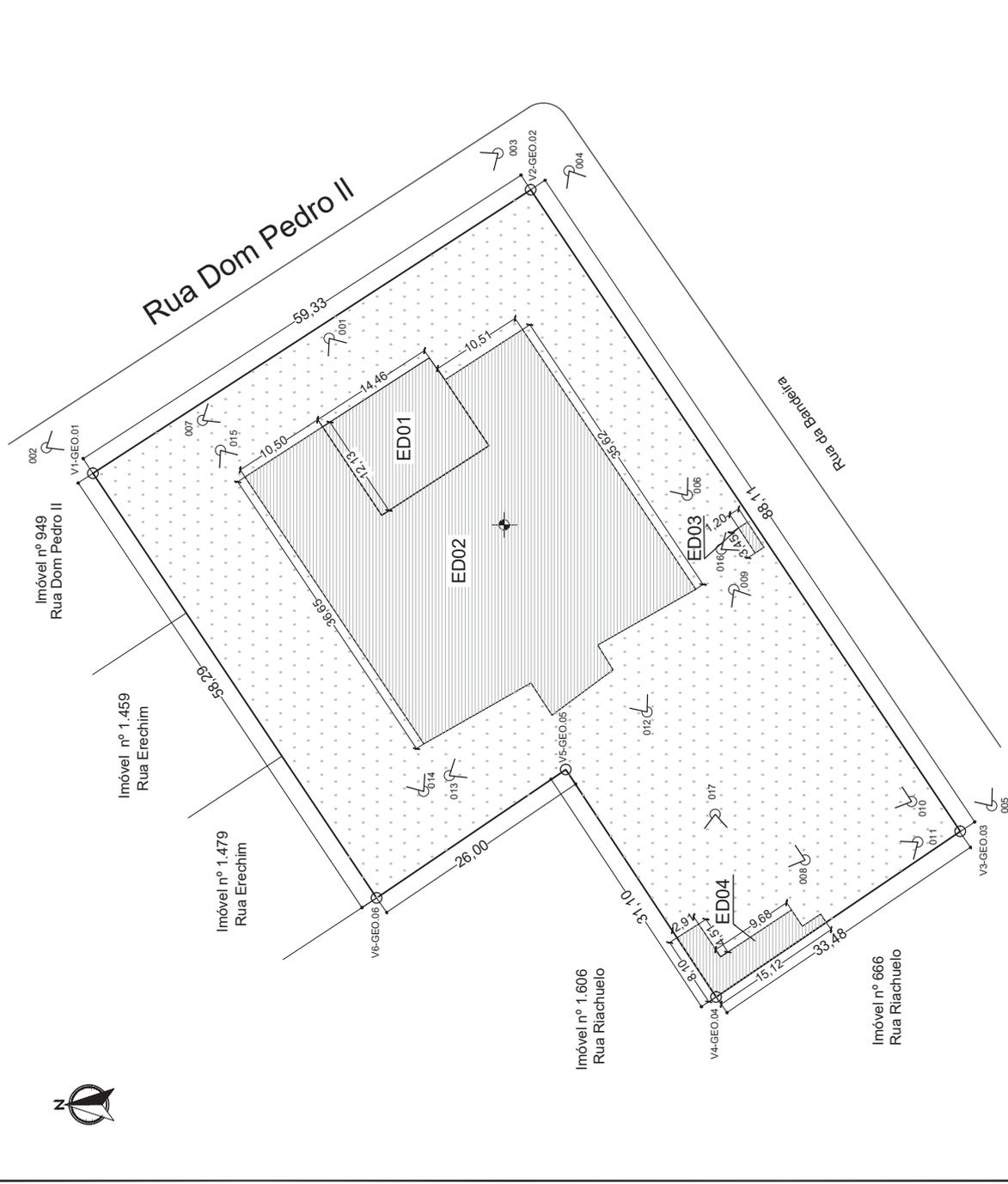


MATRÍCULA  
62.660

LEGENDA

- VX-GEO.XX Vértice do Imóvel
- Limite do Imóvel Levantado
- - - - - Limite do Imóvel Cadastrado (Documentação Cartorial - Projeção)
- Meio Fio
- Edificação (Área Ocupada)
- Área Ocupada
- Área Disponível
- Tomada das Fotografias
- Coordenada Central do Imóvel

ÓRGÃO RESPONSÁVEL	SESA - Secretaria de Estado de Saúde
ÓRGÃO DE OCUPAÇÃO	PM DE CASCAVEL - Município de Cascavel
UNIDADE FUNCIONAL	CRE - Centro Regional de Especialidades
EDIFICAÇÃO	EDIF. DE ESPECIALIDADES
DENOMINAÇÃO	ÁREA DE PROTEÇÃO DE CONSTRUÇÃO (m²)
ED01	Área Coberta
ED02	Consulórios
ED03	Depósito de Lixo
ED04	Refeitório e Lavanderia
CASA	
ÁREA (m²)	
Área do Terreno	4.462,53
Área do Registro	4.462,53
Área Construída	1.403,20
Área Ocupada	4.462,53
Área Disponível	0,00



CLIENTE: EP - ESTADO DO PARANÁ  
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA  
Coordenadoria do Patrimônio do Estado

SERVIÇO: ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
Contrato SEPL nº 004/2016

TÍTULO: Planta Planimétrica Cadastral  
NOMENCLATURA: CPE N° 9850

TITULARIDADE DO IMÓVEL: EP - Estado do Paraná  
MUNICÍPIO: Cascavel  
DATA: 23/03/2017  
ESCALA: 1/500

TOPOGRAFIA: David Candido de Oliveira Junior  
DESENHO: Rosiane Mota Gonçalo

RESP. TÉCNICO: José Paulo Carneiro Ravel  
Eng. Cartógrafo CREARJ 188869D



MEMORIAL DESCRITIVO									
Vértice	Distância (m)	Distância Registrada(m)	Ângulo Interno	Rumo	Coordenada E	Coordenada N	Latitude	Longitude	
V01-GEO.01-V02-GEO.02	59,33	-	89°35'17,9"	33°07'55,8"-SE	252804,01	7237924,39	-24°57'14,1"	-53°26'53,8"	
V02-GEO.02-V03-GEO.03	88,11	-	90°28'05,5"	56°23'58,7"-SW	252836,44	7237874,71	-24°57'15,8"	-53°26'52,7"	
V03-GEO.03-V04-GEO.04	33,56	-	90°46'00,9"	34°22'02,0"-NW	252763,05	7237825,95	-24°57'17,3"	-53°26'55,3"	
V04-GEO.04-V05-GEO.05	31,10	-	88°54'26,7"	56°43'31,4"-NE	252744,11	7237853,65	-24°57'16,4"	-53°26'56,0"	
V05-GEO.05-V06-GEO.06	26,00	-	271°05'33,3"	34°22'02,0"-NW	252770,11	7237870,72	-24°57'15,9"	-53°26'55,0"	
V06-GEO.06-V01-GEO.01	58,29	-	89°10'36,2"	56°27'21,8"-NE	252755,43	7237892,18	-24°57'15,2"	-53°26'55,6"	
Coordenada do Centro do Imóvel					252798,11	7237877,69	-24°57'15,6"	-53°26'54,0"	

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná - Olinor Tedesco

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0001/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1620, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 125,50 m<sup>2</sup>.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0001/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1620, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 125,50 m<sup>2</sup>.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua Riachuelo, 1620  
**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 747,50  
**USO** residencial  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1  
**TIPO** LOTE  
**SITUAÇÃO** meio de quadra  
**DIMENSÕES (m)** retangular  
**FORMA** regular  
**TOPOGRAFIA** plano  
**SUPERFÍCIE** seco  
**INFRAESTRUTURA** completa  
**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO  
**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO  
**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (EDIFICAÇÃO)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 2.300.000,00**

**DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0001/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1620, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 125,50 m<sup>2</sup>.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro

**UNIDADE** m<sup>2</sup>

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM

SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro	fator de localização	Fl	1,00
		idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00	fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00			
TESTADA (m)	15,00	fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737 Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%	fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro	fator de localização	Fl	1,05
		pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80	fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00			
TESTADA (m)	17,00	fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030 Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%	fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro	fator de localização	Fl	1,05
		pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00	fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00			
TESTADA (m)	48,00	fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737 Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro	fator de localização	Fl	1,10
		pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00			
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,91

<b>DATA</b>	09/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20	
		muito pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86	
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	aclive até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00	
		idêntico			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84	
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05	
		pouco pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88	
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90	
		melhor			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90	

<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	325,25	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	25,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	600,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	15,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	4.025,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	70,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00

LOCALIZAÇÃO	idêntico				
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,90	
VALOR (R\$)	2.200.000,00				
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu R\$/m <sup>2</sup>	FATORES DE AJUSTE				
				Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$  629,4749  
 $629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou 0,211422

Amplitude = 21,14% x 2 = 42,28%, resultando: 0,422844  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$  2.347,86  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$  3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBÍTRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$  600,6744  
 $600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou 0,187616

Amplitude = 18,76% x 2 = 37,52%, resultando: 0,375231  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$  2.600,95  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$  3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)_{0,5} = +/- R\$ 346,1532$  346,1532  
 $346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou 0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando: 0,243454  
 Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$  2.497,53  
 Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$  3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		747,50	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		13,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,98	0,02
FATOR DE ÁREA		0,90	0,10
FATOR DE TOPOGRAFIA	plano	1,00	0,00
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>0,02</b>

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.887,59</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 2.158.472,59</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3

5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS			14	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	SIM

**6.1 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: TABELA DO IBAPE**

CLASSE RESIDENCIAL

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA CASA

PADRÃO CONSTRUTIVO SIMPLES

**CUSTO UNITÁRIO DO IMÓVEL: CUB SINDUSCON/PR**

DATA fev/21

CUB sem desoneração

PADRÃO R1

VALOR R\$ 1.722,89/m<sup>2</sup>

ÁREA 125,50 m<sup>2</sup>

BDI 26,16%

**DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL: MÉTODO DE ROSS-HEIDECK**

IDADE REAL 30 anos

VIDA ÚTIL DO IMÓVEL (VU) 70 anos

VIDA RESIDUAL DO IMÓVEL (R) 20%

CONDIÇÕES FÍSICAS F - necessitando de reparos simples a importantes

**ROSS - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DECORRIDA**

$$\text{alfa} = 1/2 * (x/n + x^2/n^2)$$

$$\text{alfa} = 1/2 * (30/70 + 30^2/70^2)$$

$$\text{alfa} = 0,5 * (0,43 + 0,18)$$

$$\text{alfa} = 0,306$$

**HEIDECK - DEPRECIÇÃO PELO ESTADO E CONSERVAÇÃO**

$$\text{kd} = 1 - (1/2 * (x/n + x^2/n^2))$$

$$kd = 1-0,306$$

$$kd = 0,694$$

$$kd = 69,4\%$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,306+(1-0,306)*0,694]*(1-0,2)$$

$$[0,306+(0,694)*0,694]*0,80$$

$$[0,306+0,48]*0,80$$

$$0,63$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,63$$

$$0,37$$

Aplicando a Tabela 2, coluna "f"

$$30/70 = 0,43 (43\%)$$

$$k = 0,4626$$

## 7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO CUSTO DIRETO	PELA ESTIMATIVA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA PROJETO SEMELHANTE AO PROJETO PADRÃO	II	2
2	BDI	CALCULADO	III	3
3	DEPRECIÇÃO FÍSICA	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	II	2
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS</b>				<b>7</b>

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO</b>	<b>II</b>
---------------------------------------	-----------

## 8 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	2.158.472,59
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	146.595,49
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.305.068,08</b>

<b>VALOR DE MERCADO (arredondado)</b>	<b>R\$ 2.300.000,00</b>
---------------------------------------	-------------------------

DOIS MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS

**CASCADEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
Assinado de forma digital por  
RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988  
Dados: 2021.03.16 16:01:08 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):						PARCELAS DO BDI (%)		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	1 Quartil	Médio	3 Quartil
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%					
6.1	PIS		0,65%					
6.2	COFINS		3,00%					
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%					
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%					
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário			
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.649	FICHA 01	RUBRICA <i>[assinatura]</i>
---------------------	-------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL.** Lote n. 1, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da Quadra n. 158-A, do Loteamento CURITIBA, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, ao norte: com a Quadra n. 158, da Planta Geral, medindo 57,50 metros; ao sul: com o Lote n. 12, medindo 57,50 metros; ao leste: com o Lote n. 2, medindo 13,00 metros; e ao oeste: com a Rua Riachuelo, medindo 13,00 metros.  
**Proprietário:** ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019, (Maf)  
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Rua Paraná; 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed: Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sriscascavel@3sriscascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
AGENTE DELEGADO  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Rua Paraná 2864 - Sala 15 - Cascavel - PR  
CEP 85810-010

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.649 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99.VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - "Ofício n. 023/07. FUNARPEN") + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé: Em 10 de março de 2021. JCA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020

MATRÍCULA  
62.649

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0002/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1691, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma edificação hospitalar (CISOP) com área construída de 1.243,49 m<sup>2</sup>.

**IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0002/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1691, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma edificação hospitalar (CISOP) com área construída de 1.243,49 m<sup>2</sup>.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua Dom Pedro II, 1.691

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 747,50

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** plano

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (EDIFICAÇÃO)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 3.930.000,00**  
**TRÊS MILHÕES NOVECENTOS E TRINTA MIL**  
**REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

Imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0002/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1691, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma edificação hospitalar (CISOP) com área construída de 1.243,49 m<sup>2</sup>.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM

SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91

<b>DATA</b>	09/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20	
		muito pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86	
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	acive até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05	

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00	
		idêntico			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84	
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05	
		pouco pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88	
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90	
		melhor			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90	

<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	325,25	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	25,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	600,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	15,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	4.025,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	70,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00

LOCALIZAÇÃO	idêntico				
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,90	
VALOR (R\$)	2.200.000,00				
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$  629,4749  
 $629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou 0,211422

Amplitude = 21,14% x 2 = 42,28%, resultando: 0,422844  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$  2.347,86  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$  3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA**

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

**3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)**

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBÍTRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = \pm R\$ 600,6744$  600,6744  
 $600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou 0,187616

Amplitude = 18,76% x 2 = 37,52%, resultando: 0,375231  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$  2.600,95  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$  3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBÍTRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)_{0,5} = +/- R\$ 346,1532$  346,1532  
 $346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou 0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando: 0,243454  
 Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$  2.497,53  
 Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$  3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

			AJUSTES APLICADOS
ÁREA (m <sup>2</sup> )		747,50	
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		13,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,98	0,02
FATOR DE ÁREA		0,90	0,10
FATOR DE TOPOGRAFIA	plano	1,00	0,00
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZE1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>0,02</b>

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.887,59</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 2.160.000,00</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3

5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS			14	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	SIM

**6.1 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: TABELA DO IBAPE**

CLASSE COMERCIAL

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA ESCRITÓRIO

PADRÃO CONSTRUTIVO PADRÃO ECONÔMICO

**CUSTO UNITÁRIO DO IMÓVEL: CUB SINDUSCON/PR**

DATA fev/21

CUB sem desoneração

PADRÃO CAL-8

VALOR R\$ 2.009,94/m<sup>2</sup>

ÁREA 1.243,49 m<sup>2</sup>

BDI 26,16%

**DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL: MÉTODO DE ROSS-HEIDECK**

IDADE REAL 33 anos

VIDA ÚTIL DO IMÓVEL (VU) 70 anos

VIDA RESIDUAL DO IMÓVEL (R) 20%

CONDIÇÕES FÍSICAS F - necessitando de reparos simples a importantes

**ROSS - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DECORRIDA**

$$\text{alfa} = 1/2 * (x/n + x^2/n^2)$$

$$\text{alfa} = 1/2 * (33/70 + 33^2/70^2)$$

$$\text{alfa} = 0,5 * (0,47 + 0,22)$$

$$\text{alfa} = 0,35$$

**HEIDECK - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO E CONSERVAÇÃO**

$$\text{kd} = 1 - (1/2 * (x/n + x^2/n^2))$$

$$kd = 1-0,35$$

$$kd = 0,65$$

$$kd = 65\%$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,35+(1-0,35)*0,65]*(1-0,2)$$

$$[0,35+(0,65)*0,65]*0,80$$

$$[0,35+0,42]*0,80$$

$$0,618$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,618$$

$$0,368$$

Aplicando a Tabela 2, coluna "f"

$$33/70 = 0,47 (47\%)$$

$$k = 0,4372$$

## 7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO CUSTO DIRETO	PELA ESTIMATIVA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA PROJETO SEMELHANTE AO PROJETO PADRÃO	II	2
2	BDI	CALCULADO	III	3
3	DEPRECIÇÃO FÍSICA	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	II	2
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS</b>				<b>7</b>

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO</b>	<b>II</b>
---------------------------------------	-----------

## 8 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	2.158.472,59
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	1.774.602,79
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>3.933.075,38</b>

<b>VALOR DE MERCADO (arredondado)</b>	<b>R\$ 3.930.000,00</b>
<b>TRÊS MILHÕES NOVECENTOS E TRINTA MIL</b>	



REAIS

**CASCADEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988  
Dados: 2021.03.16 15:43:02 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

## L2Q158A: Rua Dom Pedro II, 1691 - Centro

**Lote selecionado**

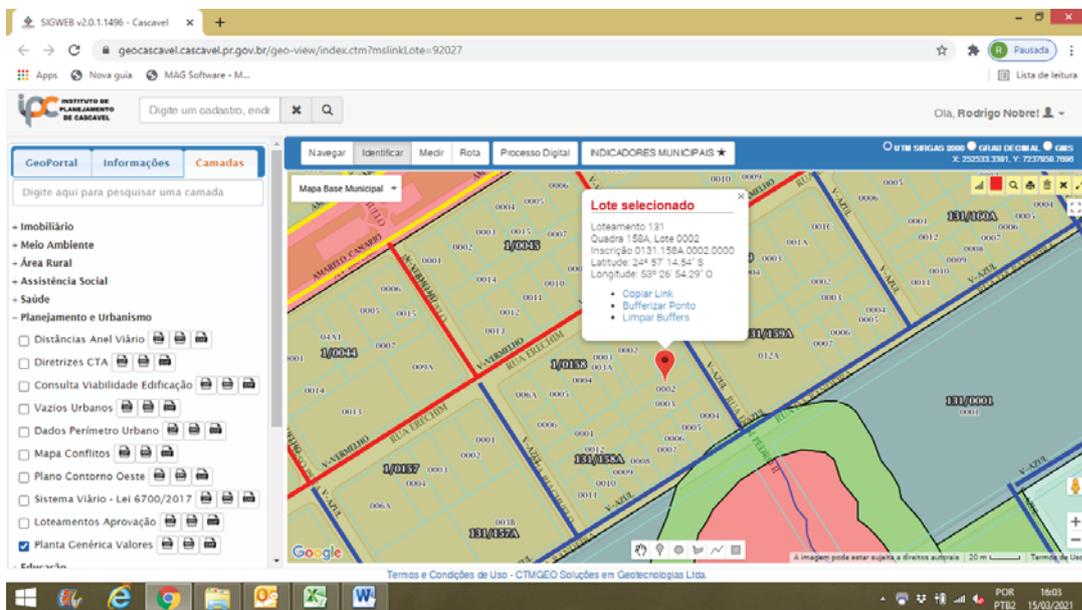
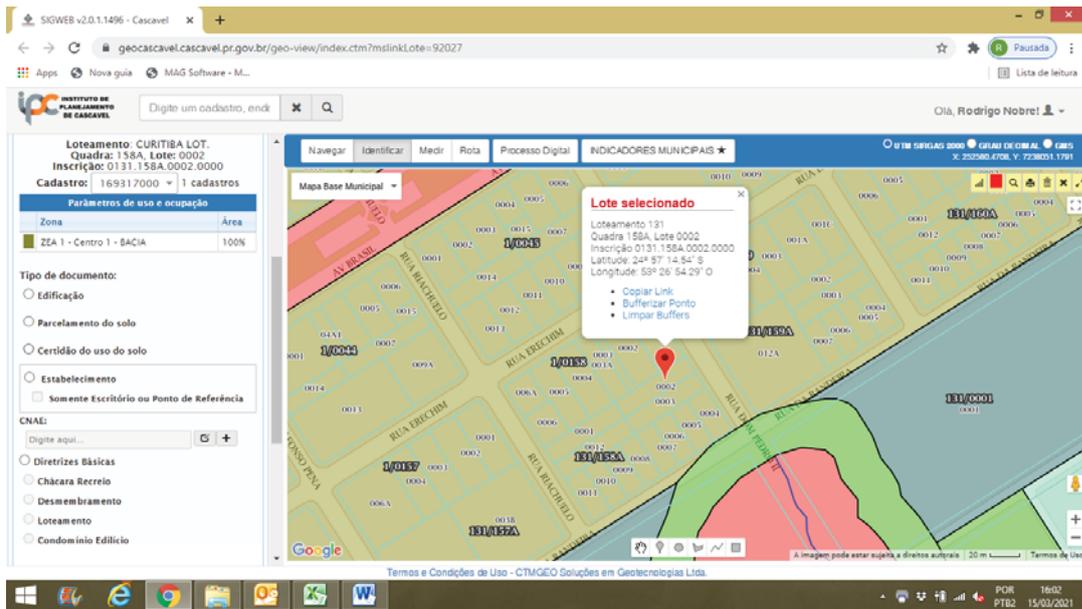
Loteamento 131  
 Quadra 158A, Lote 0002  
 Inscrição 0131.158A.0002.0000  
 Latitude: 24° 57' 14.84" S  
 Longitude: 53° 26' 54.29" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

**Informações do cadastro imobiliário**

**Informações gerais**

Localização	Nº	Bairro	Complemento
Logradouro	DOM PEDRO II	1691	CENTRO
Uso	Unidade	Área da Unidade	
	000	1243.49	
<b>Proprietário</b>			
Nome	ESTADO DO PARANA		
CNPJ/CPF	76.416.940/0001-28		
<b>Endereço</b>		Cidade	CEP
Nº	Bairro	Cascavel	80530000
Complemento			





República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA <b>62.650</b>	FICHA <b>01</b>	PÚBLICA <i>[assinatura]</i>
----------------------------	--------------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL. Lote n. 2**, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com a Quadra n. 158, da Planta Geral, medindo 57,50 metros; **ao sul**: com o Lote n. 3, medindo 57,50 metros; **ao leste**: com a Rua Dom Pedro II, medindo 13,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 1, medindo 13,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)  
Agente Delegado

**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed: Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91



**CERTIDÃO**

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.650 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07.FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou.fé. Em 10 de março de 2021. JCA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020

**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

MATRÍCULA  
**62.650**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0003/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1677, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0003/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1677, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua Dom Pedro II, 1.677

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 747,50

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** plano

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 2.160.000,00**  
**DOIS MILHÕES CENTO E SESENTA MIL**  
**REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

Imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0003/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Dom Pedro II, 1677, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

<b>área mínima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Amin</b>	360,00
<b>frente (m)</b>	<b>Fr</b>	12,00
<b>profundidade mínima (m)</b>	<b>Pmi</b>	25,00
<b>profundidade máxima (m)</b>	<b>Pma</b>	30,00
<b>coeficiente de aproveitamento</b>	<b>Cap</b>	7,00
<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
<b>fator de topografia (plano)</b>	<b>Ft</b>	1,00
<b>fator de consistência (seco)</b>	<b>Fc</b>	1,00
<b>fator de melhoramentos</b>	<b>Fm</b>	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030	Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575 Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097 Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231 Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
	Média (x)	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
	Desvio Padrão (s)	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
	Coef. Variância (Cv)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
	nº elementos (n)	12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	d/s crítico	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	747,50	<b>AJUSTES APLICADOS</b>	
<b>VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	2.843,68		
<b>FRENTE (m)</b>	13,00		
<b>COEFICIENTE DE FRENTE</b>	0,98	0,02	
<b>FATOR DE ÁREA</b>	0,90	0,10	
<b>FATOR DE TOPOGRAFIA</b>	plano	1,00	0,00
<b>FATOR DE CONSISTÊNCIA</b>	seco	1,00	0,00
<b>FATOR DE LOCALIZAÇÃO</b>	pior que o paradigma	1,10	-0,10
<b>FATOR DE MELHORAMENTOS</b>	identica ao paradigma	1,00	0,00
<b>FATOR DE APROVEITAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
<b>FATOR EXTRA</b>	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			0,02

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.887,59</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 2.160.000,00</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	2.158.472,59
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.158.472,59</b>

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 2.160.000,00
DOIS MILHÕES CENTO E SESENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:44:37 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

### L3Q158A: Rua Dom Pedro II, 1677 - Centro

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91985

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

- Loteamento 131
- Quadra 158A, Lote 0003
- Inscrição 0131.158A.0003
- Latitude: 24° 57' 15.10" S
- Longitude: 53° 26' 54.38" O
- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Informações do cadastro imobiliário

Loteamento: CURITIBA LOT.  
 Quadra: 158A, Lote: 0003  
 Inscrição: 0131.158A.0003  
 Cadastro: 169318000 | 1 cadastros

Localização

Logradouro	Nº
DOM PEDRO II	1677
Bairro	Complemento
CENTRO	

Informações territoriais

Área (m²) Testada principal	Testada secundária
747,50	0

Informações prediais

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
0	0
Parâmetro	Valor
Ocupação	
Utilização	
Tipo	
Estado de Conserv.	

Detalhes do Imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

POB 08:52  
 PTB2 16/03/2021

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91985

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais

Localização	Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
	DOM PEDRO II	1677	CENTRO	
Uso	Unidade	Área da Unidade		
		0		
Proprietário	Nome	CNPJ/CPF		
	ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28		
Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	Cascavel	80530000
	Complemento			

Informações territoriais

Informações de edificação

Documentos

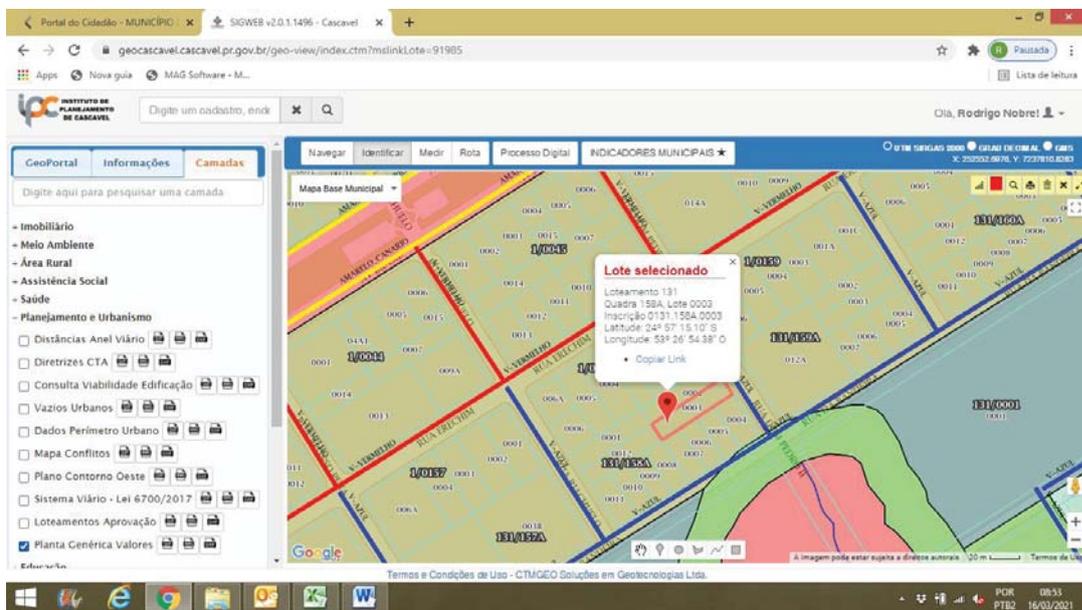
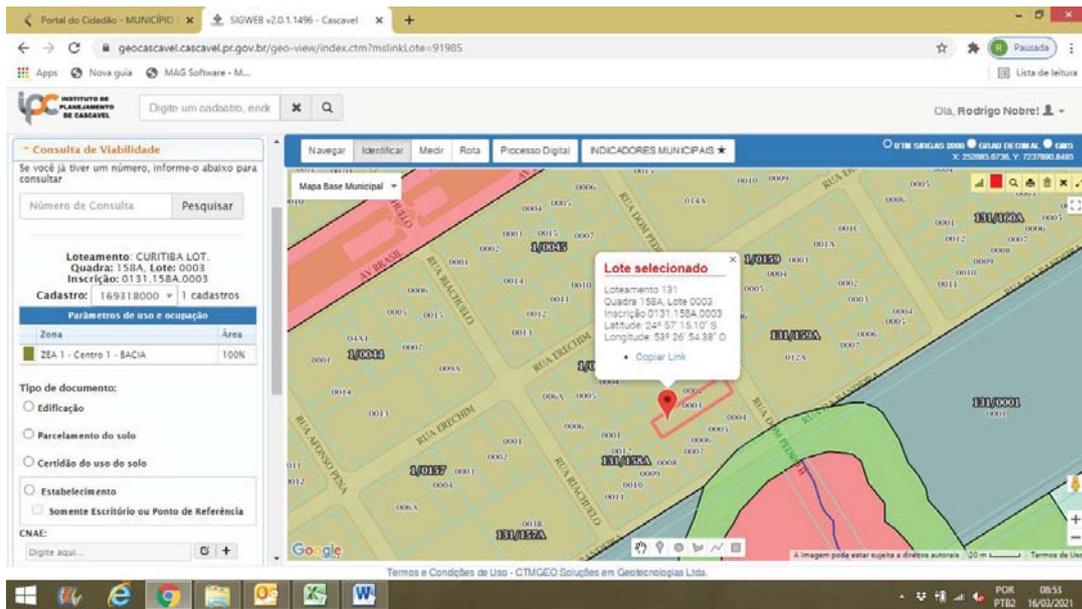
Detalhes do Imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

POB 08:52  
 PTB2 16/03/2021





República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA <b>62.651</b>	FICHA <b>01</b>	RUBRICA <i>[assinatura]</i>
----------------------------	--------------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL. Lote n. 3**, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com o Lote n. 2, medindo 57,50 metros; **ao sul**: com os Lotes n. 4, 5, 6 e 7, medindo 57,50 metros; **ao leste**: com a Rua Dom Pedro II, medindo 13,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 12, medindo 13,00 metros.  
**Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)  
Agente Delegado

**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85:810-010 | Cascavel - PARANÁ  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

**3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE CASCATEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

**CERTIDÃO**

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.651 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020

MATRÍCULA  
**62.651**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0004/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1396, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0004/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1396, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1396

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 527,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** esquina

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO** **R\$ 1.480.000,00**  
**HUM MILHÃO QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0004/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1396, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

<b>área mínima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Amin</b>	360,00
<b>frente (m)</b>	<b>Fr</b>	12,00
<b>profundidade mínima (m)</b>	<b>Pmi</b>	25,00
<b>profundidade máxima (m)</b>	<b>Pma</b>	30,00
<b>coeficiente de aproveitamento</b>	<b>Cap</b>	7,00
<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
<b>fator de topografia (plano)</b>	<b>Ft</b>	1,00
<b>fator de consistência (seco)</b>	<b>Fc</b>	1,00
<b>fator de melhoramentos</b>	<b>Fm</b>	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030	Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

#### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2.843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		527,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		esquina	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,91	0,09
FATOR DE ÁREA		0,95	0,05
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,01</b>

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.811,80</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 1.480.000,00</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.481.819,54
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.481.819,54

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.480.000,00
HUM MILHÃO QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:45:55 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSIVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

# L4Q158A: Rua da Bandeira, 1396 - Centro

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91986

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

Loteamento 131  
 Quadra 138A, Lote 0004  
 Inscrição 0131.158A.0004  
 Latitude: 24° 57' 15.31" S  
 Longitude: 53° 28' 53.20" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Logradouro N° BAIRRO Complemento  
 DA BANDEIRA 1396 CENTRO

Informações territoriais  
 Área (m²) Testada principal Testada secundária  
 527,00 15,5 34

Informações prediais  
 Área unidade (m²) Área total construída (m²)  
 0

Parâmetro Valor  
 Ocupação  
 Utilização  
 Tipo  
 Estado de Conserv.

Detalhes do Imóvel Imprimir Espelho

Geo Cidadão  
 Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

09:19  
 16/03/2021

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91986

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais

Localização

Logradouro	N°	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1396	CENTRO	

Uso

Unidade Área da Unidade  
 0

Proprietário

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

Endereço

N°	Bairro	Cidade	CEP
70	Cascavel	Cascavel	80530000

Complemento

Logradouro N° BAIRRO Complemento  
 DA BANDEIRA 1396 CENTRO

Informações territoriais  
 Área (m²) Testada principal Testada secundária  
 527,00 15,5 34

Informações prediais  
 Área unidade (m²) Área total construída (m²)  
 0

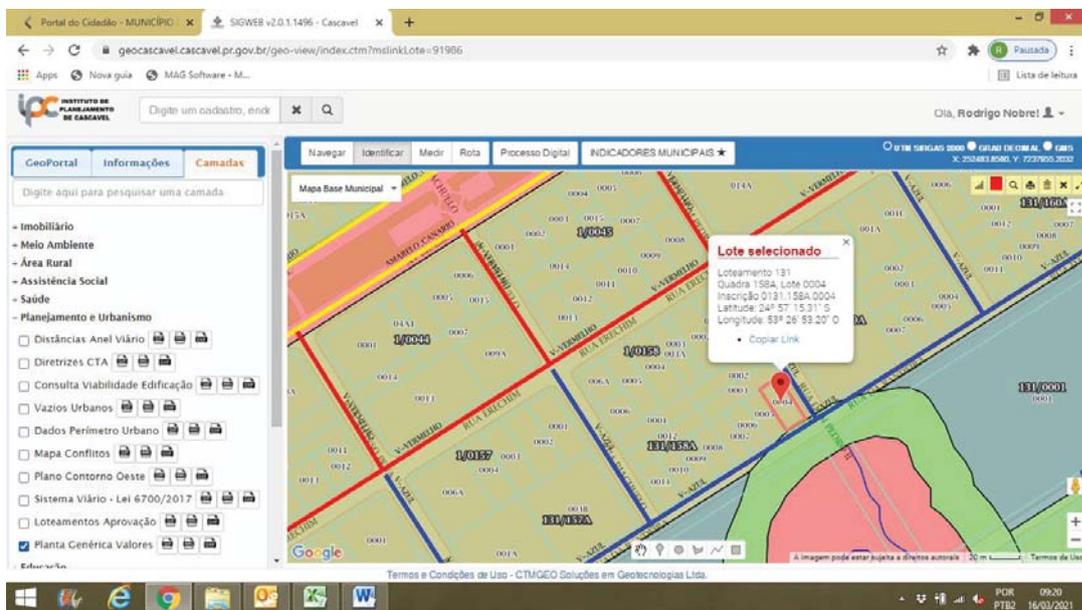
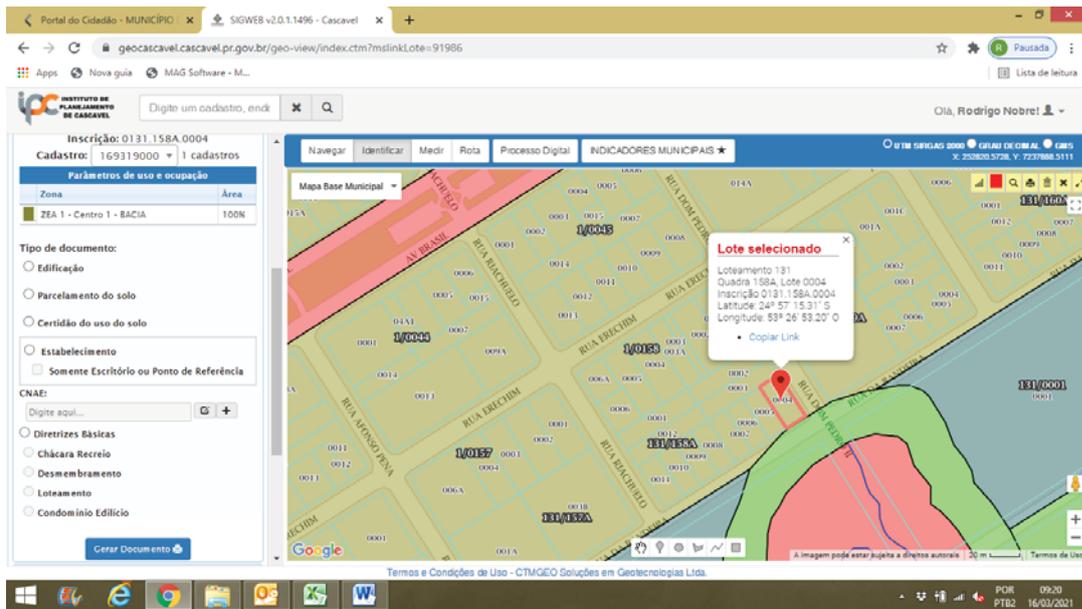
Parâmetro Valor  
 Ocupação  
 Utilização  
 Tipo  
 Estado de Conserv.

Detalhes do Imóvel Imprimir Espelho

Geo Cidadão  
 Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

09:20  
 16/03/2021





LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.652

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL. Lote n. 4**, com a área de 527,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e sete metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com parte do Lote n. 3, medindo 15,50 metros; **ao sul**: com a Rua da Bandeira, medindo 15,50 metros; **ao leste**: com a Rua Dom Pedro II, medindo 34,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 5, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019.

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
0182305CEAA080000811821N

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.652 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n.º 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 24 de fevereiro de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Lena Maria Maestri  
ESCREVENTE  
PORT. 10/96

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
PR  
CEP 85810-010 - Cascavel

MATRÍCULA  
62.652

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0005/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1410, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0005/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1410, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1410

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0005/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1410, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030	Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575 Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097 Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231 Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

<b>ELEMENTO 9</b>			<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 10</b>			<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 11</b>			<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 12</b>			<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBÍTRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )						
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

#### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.249.818,97

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA  
 DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:47:20 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

## L5Q158A: Rua da Bandeira, 1410 - Centro

**Lote selecionado**

- Loteamento 131
- Quadra 158A, Lote 0005
- Inscrição 0131.158A.0005
- Latitude 24° 57' 15.57" S
- Longitude 53° 26' 53.64" O
- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

**Informações do cadastro imobiliário**

**Informações gerais**

Localização			
Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1410	CENTRO	

**Uso**

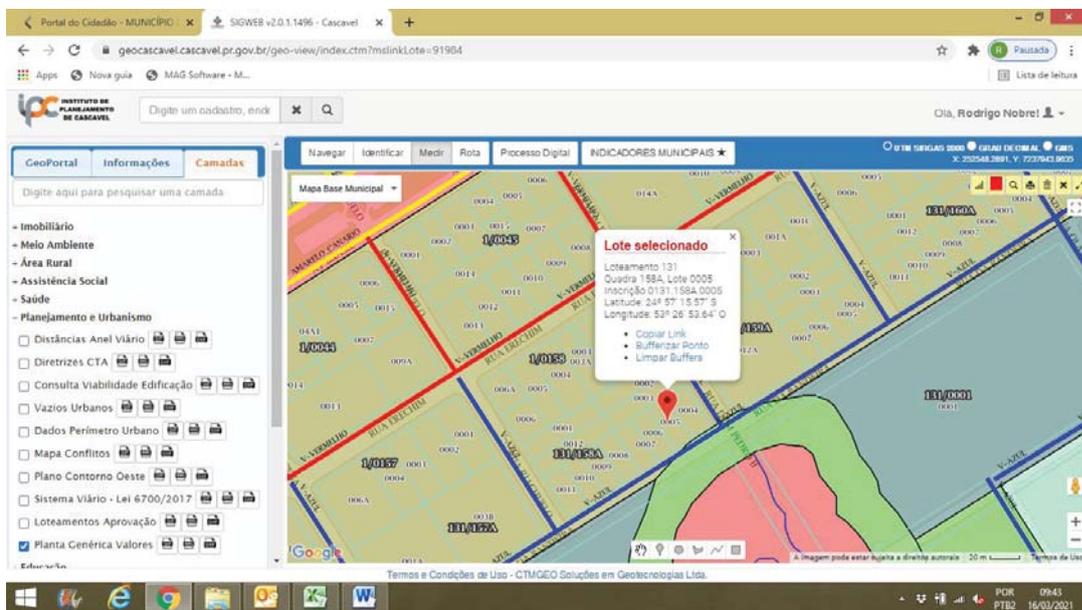
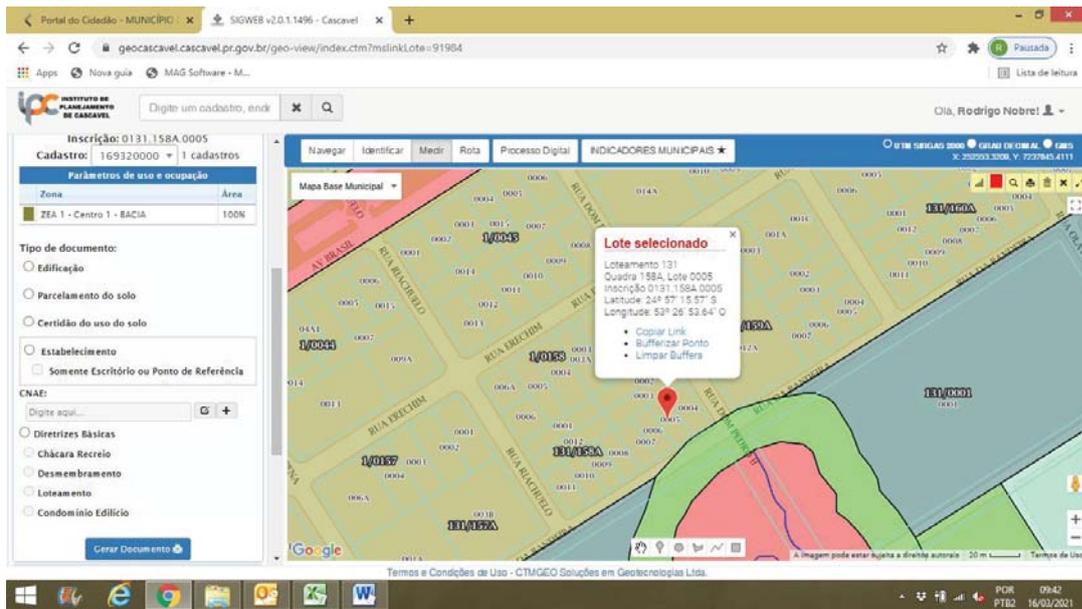
Unidade	Área da Unidade
0	0

**Proprietário**

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	

**Complemento**





República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.653	FICHA 01	RUBRICA <i>[assinatura]</i>
---------------------	-------------	--------------------------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL. Lote n. 5**, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com parte do Lote n. 3, medindo 14,00 metros; **ao sul**: com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste**: com o Lote n. 4, medindo 34,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 6, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (2019/051)

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91



FUNARPEN  
SELO DIGITAL  
0182305CEA00000000871521H

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.653 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41/99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé, Em 10 de março de 2021, JCA.

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
Cascavel - PR

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020

MATRÍCULA  
62.653

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0006/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1424, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0006/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1424, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1424

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0006/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1424, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498		Chave Ouro Imobiliária		

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.249.818,97

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:48:36  
 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

# L6Q158A: Rua da Bandeira, 1424 - Centro

**Lote selecionado**  
 Loteamento 131  
 Quadra 158A, Lote 0006  
 Inscrição 0131.158A.0006  
 Latitude 24° 57' 16.92" S  
 Longitude 53° 25' 54.06" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

**Informações do cadastro imobiliário**

**Informações gerais**

Localização	Nº	Bairro	Complemento
Logradouro	1424	CENTRO	
DA BANDEIRA			

**Uso**

Unidade	Área da Unidade
0	0

**Proprietário**

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

**Endereço**

Nº	Bairro	Cidade	CEP
70	Cascavel	Cascavel	80530000

**Complemento**

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mstlinkLote=91981

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Olá, Rodrigo Nobre!

Se você já tiver um número, informe-o abaixo para consultar

Número de Consulta  Pesquisar

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0006  
Inscrição: 0131.158A.0006

Cadastro: 169521000 | 1 cadastros

Parâmetros de uso e ocupação	Área
Zona	
ZEA 1 - Centro 1 - BACIA	100%

Tipo de documento:

Edificação

Parcelamento do solo

Certidão de uso do solo

Estabelecimento

Somente Escritório ou Ponto de Referência

CNAE:  
Digite aqui...

Diretrizes Básicas

Mapa Base Municipal

Lote selecionado

Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0006  
Inscrição 0131.158A.0006  
Latitude: 24° 57' 15.82" S  
Longitude: 53° 26' 54.06" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

Windows taskbar: 09:48, 16/03/2021

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mstlinkLote=91981

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Olá, Rodrigo Nobre!

GeoPortal | Informações | Camadas

Digite aqui para pesquisar uma camada.

Imobiliário

Melo Ambiente

Área Rural

Assistência Social

Saúde

Planejamento e Urbanismo

- Distâncias Anel Viário
- Diretrizes CTA
- Consulta Viabilidade Edificação
- Vazios Urbanos
- Dados Perímetro Urbano
- Mapa Conflitos
- Plano Contorno Oeste
- Sistema Viário - Lei 6700/2017
- Loteamentos Aprovação
- Planta Genérica Valores

Mapa Base Municipal

Lote selecionado

Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0006  
Inscrição 0131.158A.0006  
Latitude: 24° 57' 15.82" S  
Longitude: 53° 26' 54.06" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

Windows taskbar: 09:48, 16/03/2021



República Federativa do Brasil  
Estado do Paraná  
Comarca de Cascavel

REGISTRO DE IMÓVEIS  
3º SERVIÇO

Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 62.654	FICHA 01	RUBRICA 
---------------------	-------------	-------------

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.  
**IMÓVEL. Lote n. 6**, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte**: com parte do Lote n. 3, medindo 14,00 metros; **ao sul**: com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste**: com o Lote n. 5, medindo 34,00 metros; e **ao oeste**: com o Lote n. 7, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)  
Agente Delegado

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR.  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

**CERTIDÃO**

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.654 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula**. Nada mais. Emolumentos: R\$9,11. (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Fuhrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

Adriane Bazani Cruz  
Portaria N° 89/2020

MATRÍCULA  
62.654

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0007/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1438, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0007/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1438, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1438

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0007/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1438, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

<b>área mínima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Amin</b>	360,00
<b>frente (m)</b>	<b>Fr</b>	12,00
<b>profundidade mínima (m)</b>	<b>Pmi</b>	25,00
<b>profundidade máxima (m)</b>	<b>Pma</b>	30,00
<b>coeficiente de aproveitamento</b>	<b>Cap</b>	7,00
<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
<b>fator de topografia (plano)</b>	<b>Ft</b>	1,00
<b>fator de consistência (seco)</b>	<b>Fc</b>	1,00
<b>fator de melhoramentos</b>	<b>Fm</b>	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498		Chave Ouro Imobiliária		

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575 Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097 Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231 Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
	Média (x)	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
	Desvio Padrão (s)	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
	Coef. Variância (Cv)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
	nº elementos (n)	12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	d/s crítico	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )						
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>1.249.818,97</b>

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:49:49 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSIVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

## L7Q158A: Rua da Bandeira, 1438 - Centro

Portal do Cidadão - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91982

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informe um cadastro, endr

Ola, Rodrigo Nobre!

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0007  
Inscrição: 0131.158A.0007  
Latitude: 24° 57' 16.07" S  
Longitude: 53° 26' 54.48" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Geoportal | Informações | Camadas

**Cadastro Imobiliário**

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0007  
Inscrição: 0131.158A.0007  
Cadastro: 169322000 | 1 cadastros

**Localização**

Logradouro	Nº
DA BANDEIRA	1438
Bairro	Complemento
CENTRO	

**Informações territoriais**

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
476.00	14	0

**Informações prediais**

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
0	0
Parâmetro	Valor
Ocupação	
Utilização	
Tipo	
Estado de Conserv.	

Detalhes do Imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

09:51  
PTB2 16/03/2021

Portal do Cidadão - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91982

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informe um cadastro, endr

Ola, Rodrigo Nobre!

**Informações do cadastro imobiliário**

Informações gerais | Informações territoriais | Informações de edificação | Documentos

**Localização**

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1438	CENTRO	

**Uso**

Unidade	Área da Unidade
0	0

**Proprietário**

Nome	CNPJ/CPF			
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28			
Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	
Complemento				

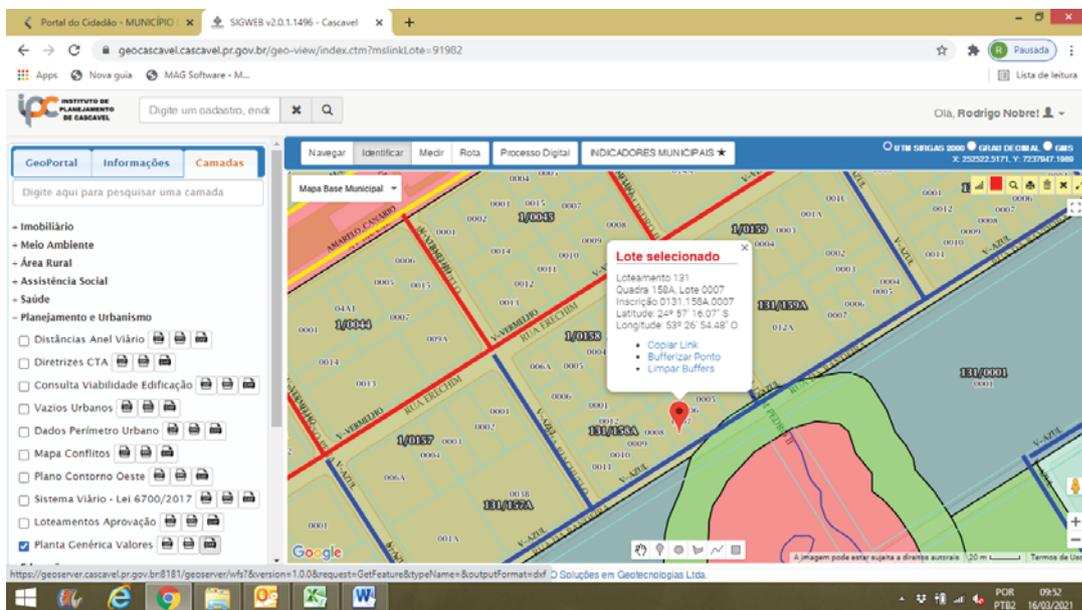
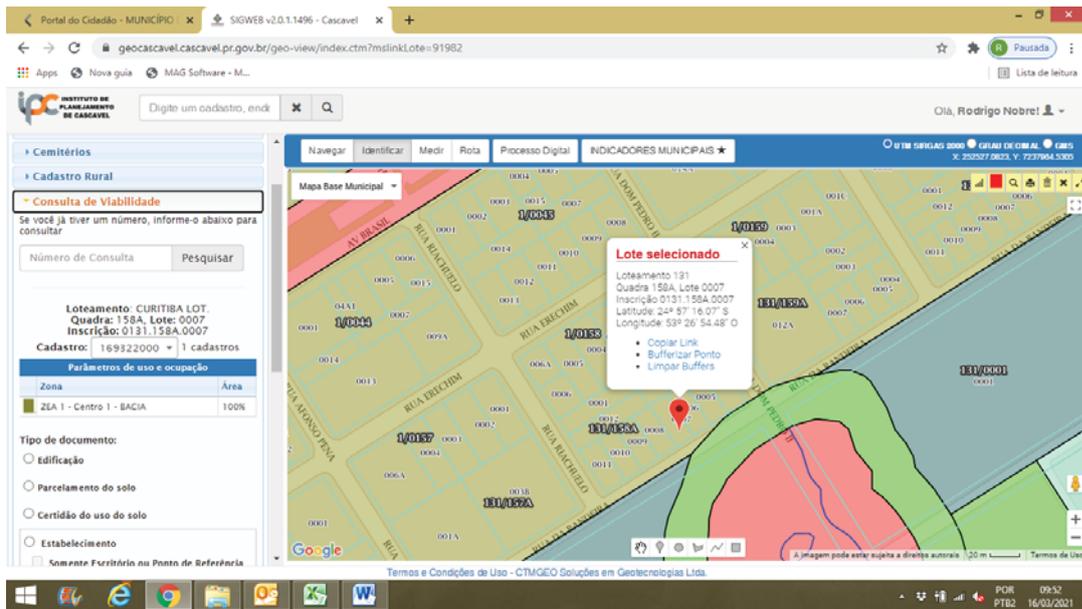
Detalhes do Imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

09:52  
PTB2 16/03/2021





LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.655

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 7, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 3, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 6, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 8, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. *[assinatura]*  
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR.  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777.  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.655 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07.FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JÇA

*[assinatura]*  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
AGENTE DELEGADO  
Rua Paraná, 2864 - Sala 15  
CEP 85810-010 - Cascavel - PR

MATRÍCULA  
62.655

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0008/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1452, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0008/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1452, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1452  
**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00  
**USO** comercial  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1  
**TIPO** LOTE  
**SITUAÇÃO** meio de quadra  
**DIMENSÕES (m)** retangular  
**FORMA** regular  
**TOPOGRAFIA** aclave  
**SUPERFÍCIE** seco  
**INFRAESTRUTURA** completa  
**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO  
**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO  
**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0008/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1452, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030	Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737	Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2.843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.249.818,97

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:51:24 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

## L8Q158A: Rua da Bandeira, 1452 - Centro

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91980

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

GeoPortal | Informações | Camadas

Cadastro Imobiliário

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0008  
Inscrição: 0131.158A.0008  
Cadastro: 169323000 | 1 cadastros

Localização

Logradouro	Nº
DA BANDEIRA	1452
Bairro	Complemento
CENTRO	

Informações territoriais

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
476,00	14	0

Informações prediais

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
0	
Parâmetro	Valor
Ocupação	
Utilização	
Tipo	
Estado de Conserv.	

Lote selecionado

Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0008  
Inscrição 0131.158A.0008  
Latitude 24° 57' 16.91" S  
Longitude 53° 26' 54.89" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

Portal do Cidadao - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91980

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

GeoPortal | Informações | Camadas

Cadastro Imobiliário

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0008  
Inscrição: 0131.158A.0008  
Cadastro: 169323000 | 1 cadastros

Localização

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1452	CENTRO	
Uso			
Unidade	Área da Unidade		
	0		

Informações gerais

Nome	CNPJ/CPF			
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28			
Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	
Complemento				

Informações territoriais

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
476,00	14	0

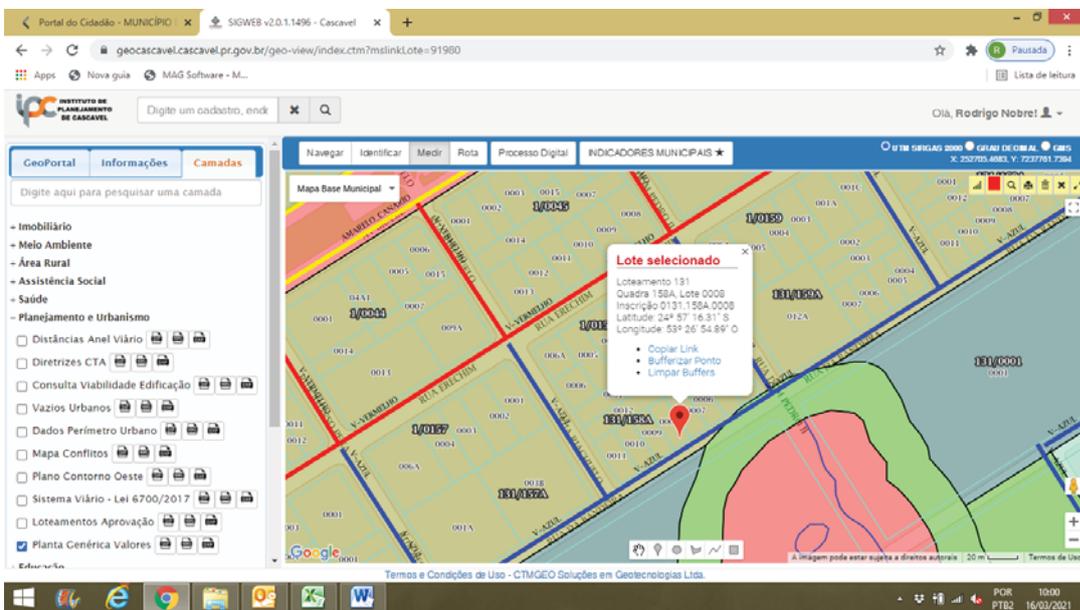
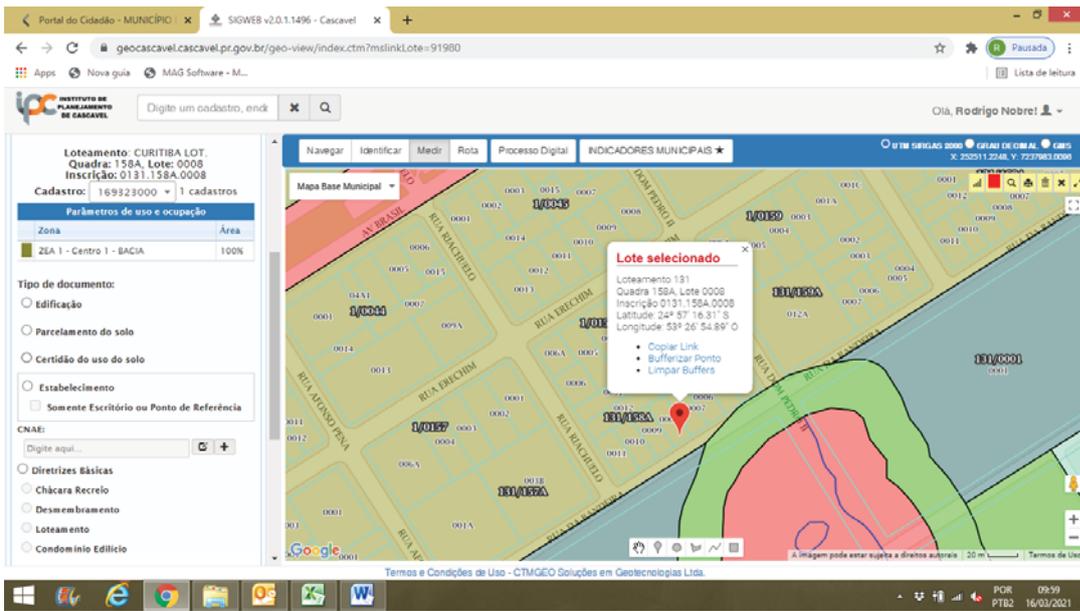
Informações prediais

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
0	
Parâmetro	Valor
Ocupação	
Utilização	
Tipo	
Estado de Conserv.	

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais | Informações territoriais | Informações de edificação | Documentos

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.



Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.656

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 8, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 7, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 9, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguaçu. **Registro anterior: M-24.395**, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019.

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed: Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.656 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07. FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.656

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0009/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1466, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0009/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1466, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1466

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0009/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1466, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498		Chave Ouro Imobiliária		

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575 Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097 Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231 Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
	Média (x)	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
	Desvio Padrão (s)	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
	Coef. Variância (Cv)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
	nº elementos (n)	12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	d/s crítico	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

#### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b> tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.249.818,97

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:52:43 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSIVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

L9Q158A: Rua da Bandeira, 1466 - Centro

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91983

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informe um cadastro, ende x Q

Ola, Rodrigo Nobre! -

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

Loteamento 131  
 Quadra 158A, Lote 0009  
 Inscrição 0131.158A.0009  
 Latitude: 24° 57' 16.56" S  
 Longitude: 53° 28' 55.31" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Termos e Condições de Uso - CTMGE Soluções em Geotecnologias Ltda.

POR 1004  
 PTB2 16/03/2021

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91983

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informe um cadastro, ende x Q

Ola, Rodrigo Nobre! -

**Informações do cadastro imobiliário**

Informações gerais | Informações territoriais | Informações de edificação | Documentos

**Localização**

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1466	CENTRO	

**Uso**

Unidade	Área da Unidade
	0

**Proprietário**

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

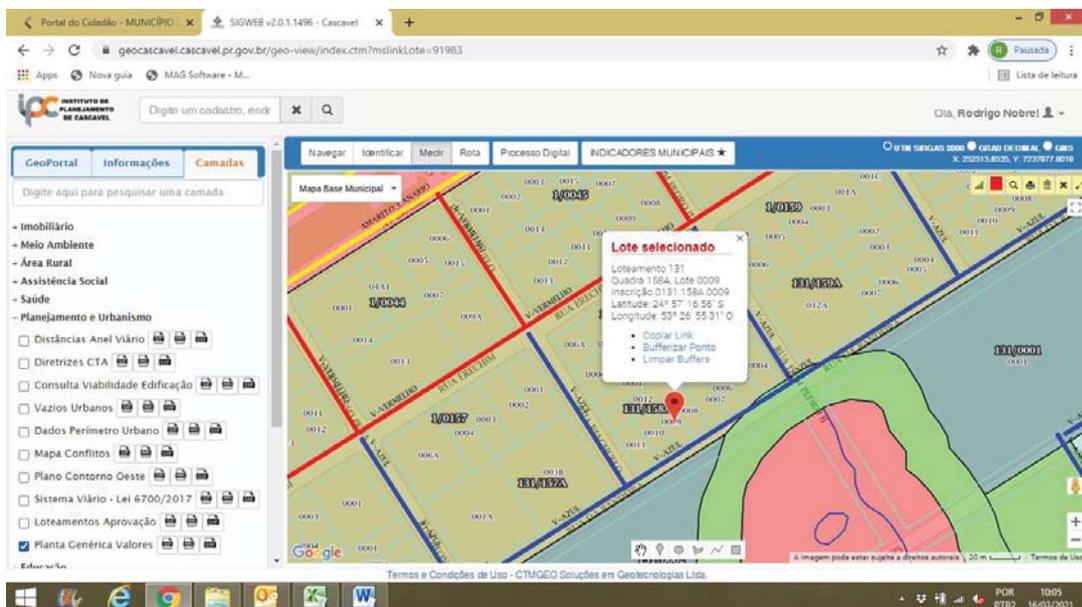
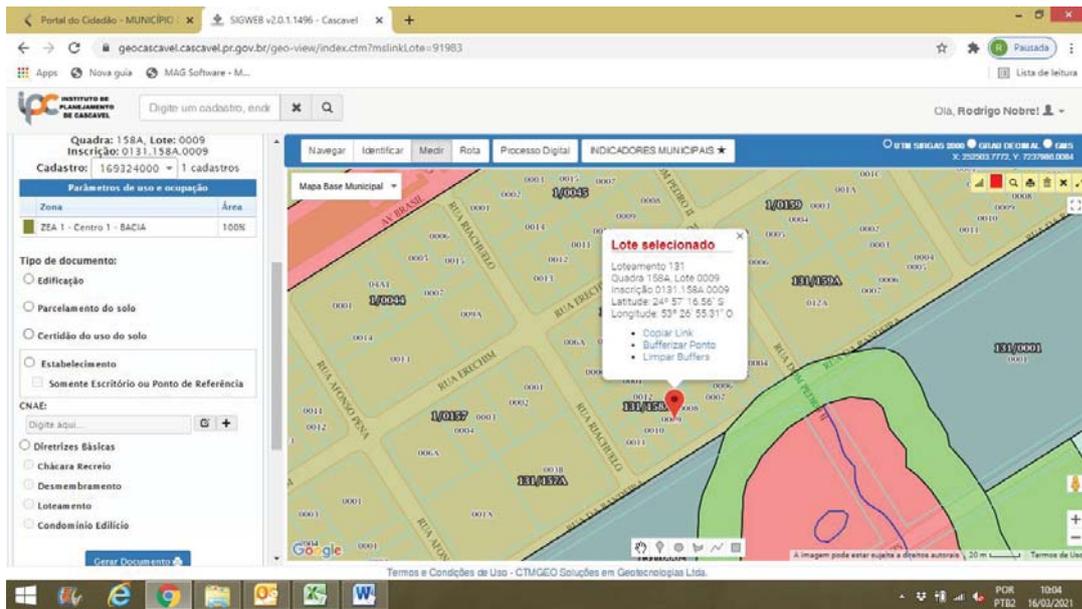
**Endereço**

Nº	Bairro	Cidade	CEP
70	Cascavel	Cascavel	80530000

Complemento

Termos e Condições de Uso - CTMGE Soluções em Geotecnologias Ltda.

POR 1004  
 PTB2 16/03/2021





Antonio Artur de Souza Sampaio - Agente Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.657

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 9, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 8, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 10, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019.

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel: (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n: 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.657 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrêjus - Lei Estadual.18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADÉP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.657

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0010/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1480, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0010/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1480, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua da Bandeira, 1480

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 476,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** meio de quadra

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** aclave

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 1.250.000,00**  
**HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA**  
**MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0010/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua da Bandeira, 1480, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 476,00 m<sup>2</sup> e sem benfeitorias.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

<b>área mínima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Amin</b>	360,00
<b>frente (m)</b>	<b>Fr</b>	12,00
<b>profundidade mínima (m)</b>	<b>Pmi</b>	25,00
<b>profundidade máxima (m)</b>	<b>Pma</b>	30,00
<b>coeficiente de aproveitamento</b>	<b>Cap</b>	7,00
<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
<b>fator de topografia (plano)</b>	<b>Ft</b>	1,00
<b>fator de consistência (seco)</b>	<b>Fc</b>	1,00
<b>fator de melhoramentos</b>	<b>Fm</b>	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	aclive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 99900-4498		Chave Ouro Imobiliária		

<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 5</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20
		muito pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575 Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	active até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

<b>ELEMENTO 6</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097 Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 7</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231 Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

<b>ELEMENTO 8</b>		<b>FATORES DE AJUSTE</b>		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			

<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
			melhor		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	325,25		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	25,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	600,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	15,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
			pouco pior		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	4.025,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	70,00		<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%		<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12			FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro		<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
			idêntico		
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00		<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90
<b>VALOR (R\$)</b>	2.200.000,00				

TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
	Média (x)	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
	Desvio Padrão (s)	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
	Coef. Variância (Cv)	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
	nº elementos (n)	12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	d/s crítico	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b> tabela google

#### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$

629,4749

$629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou

0,211422

Amplitude =  $21,14\% \times 2 = 42,28\%$ , resultando:

0,422844

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$

2.347,86

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$

3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b> tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$

600,6744

$600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou

0,187616

Amplitude =  $18,76\% \times 2 = 37,52\%$ , resultando:

0,375231

Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$

2.600,95

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$

3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96

11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

#### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 346,1532$

346,1532

$346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou

0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando:

0,243454

Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$

2.497,53

Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$

3.189,83

**VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.843,68**

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )		476,00	AJUSTES APLICADOS
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )		2.843,68	
FRENTE (m)		14,00	
COEFICIENTE DE FRENTE		0,96	0,04
FATOR DE ÁREA		0,96	0,04
FATOR DE TOPOGRAFIA	aclive até 10%	1,05	-0,05
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>-0,08</b>

**VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)**

**2.625,67**

**VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)**

**R\$ 1.250.000,00**

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3
5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS	14
---------------------------	----

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	NÃO

**7 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)**

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.249.818,97
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	0,00
TOTAL (R\$)	1.249.818,97

VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 1.250.000,00
HUM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS	

**CASCAVEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
 RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
 NOBRE:00548733988  
 Dados: 2021.03.16 15:59:37 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSIVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

# L10Q158A: Rua da Bandeira, 1480 - Centro

Portal do Cidadão - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91988

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

Loteamento 131  
 Quadra 158A, Lote 0010  
 Inscrição 0131.158A.0010  
 Latitude: 24° 57' 16.81" S  
 Longitude: 53° 26' 55.73" O

- Copiar Link
- Bufferar Ponto
- Limpar Buffers

Localização

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1480	CENTRO	

Informações territoriais

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
476.00	14	0

Informações prediais

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
0	927.57

Parâmetro Valor

Ocupação

Utilização

Tipo

Estado de Conserv.

Detalhes do Imóvel Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTMGEOL Soluções em Geotecnologias Ltda.

10:54  
 16/03/2021

Portal do Cidadão - MUNICIPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91988

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais

Localização

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1480	CENTRO	

Uso

Unidade	Área da Unidade
	0

Proprietário

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	

Complemento

Localização

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
DA BANDEIRA	1480	CENTRO	

Uso

Unidade	Área da Unidade
	0

Proprietário

Nome	CNPJ/CPF
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28

Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	

Complemento

Detalhes do Imóvel Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTMGEOL Soluções em Geotecnologias Ltda.

10:54  
 16/03/2021

Portal do Cadastro - MUNICIPAL - x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +  
geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mstlinkLote=91988  
Diga um cadastro, endr x Q  
Ola, Rodrigo Nobre! -  
Mapa Base Municipal  
Lote selecionado  
Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0010  
Inscrição 0131158A.0010  
Latitude 24° 57' 16.81" S  
Longitude 53° 26' 55.73" O  
• Copiar Link  
• Bufferizar Ponto  
• Limpar Buffers  
Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A. Lote: 0010  
Cadastro: 169325000 | 1 cadastros  
Parâmetros de uso e ocupação  
Zona Área  
ZEA 1 - Centro 1 - BACIA 100%  
Tipo de documento:  
 Edificação  
 Parcelamento do solo  
 Certidão do uso do solo  
 Estabelecimento  
 Somente Escritório ou Ponto de Referência  
CNAE:  
Diga aqui...  
 Diretrizes Básicas  
 Chácara Recreio  
 Desmembramento  
 Loteamento  
 Condomínio Edifício  
Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

Portal do Cadastro - MUNICIPAL - x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +  
geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mstlinkLote=91988  
Diga um cadastro, endr x Q  
Ola, Rodrigo Nobre! -  
GeoPortal Informações Camadas  
Diga aqui para pesquisar uma camada.  
+ Imobiliário  
+ Meio Ambiente  
+ Área Rural  
+ Assistência Social  
+ Saúde  
+ Planejamento e Urbanismo  
 Distâncias Anel Viário  
 Diretrizes CTA  
 Consulta Viabilidade Edificação  
 Vazios Urbanos  
 Dados Perímetro Urbano  
 Mapa Conflitos  
 Plano Contorno Oeste  
 Sistema Viário - Lei 6700/2017  
 Loteamentos Aprovação  
 Planta Genérica Valores  
Lote selecionado  
Loteamento 131  
Quadra 158A, Lote 0010  
Inscrição 0131158A.0010  
Latitude 24° 57' 16.81" S  
Longitude 53° 26' 55.73" O  
• Copiar Link  
• Bufferizar Ponto  
• Limpar Buffers  
Termos e Condições de Uso - CTMGEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.658

FICHA  
01

FUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 10, com a área de 476,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 14,00 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 14,00 metros; **ao leste:** com o Lote n. 9, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com o Lote n. 11, medindo 34,00 metros. **Proprietário: ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguazu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019. (lpf)

Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sriscascavel@3sriscascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.658 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registadores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adriane Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.658

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0011/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1594, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e com uma edificação do tipo galpão com área construída de 927,57 m<sup>2</sup>.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0011/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1594, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e com uma edificação do tipo galpão com área construída de 927,57 m<sup>2</sup>.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua Riachuelo, 1594

**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 527,00

**USO** comercial

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

**TIPO** LOTE

**SITUAÇÃO** esquina

**DIMENSÕES (m)** retangular

**FORMA** regular

**TOPOGRAFIA** plano

**SUPERFÍCIE** seco

**INFRAESTRUTURA** completa

**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO

**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO

**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (EDIFICAÇÃO)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 2.800.000,00**

**DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0011/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1594, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 527,00 m<sup>2</sup> e com uma edificação do tipo galpão com área construída de 927,57 m<sup>2</sup>.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro

**UNIDADE** m<sup>2</sup>

**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM

SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro		fator de localização	Fl	1,00
			idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00		fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00				
TESTADA (m)	15,00		fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80		fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00				
TESTADA (m)	17,00		fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030		Seleta Imobiliária		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%		fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro		fator de localização	Fl	1,05
			pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00				
TESTADA (m)	48,00		fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737		Imobiliária Lokatell		
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1		fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano		fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4			FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro		fator de localização	Fl	1,10
			pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00		fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00				
TESTADA (m)	20,00		fator de testada	Fp	0,91

<b>DATA</b>	09/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20	
		muito pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86	
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	acive até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05	

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00	
		idêntico			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84	
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05	
		pouco pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88	
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90	
		melhor			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90	

<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	325,25	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	25,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	600,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	15,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	4.025,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	70,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00

LOCALIZAÇÃO	idêntico				
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,90	
VALOR (R\$)	2.200.000,00				
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu R\$/m <sup>2</sup>	FATORES DE AJUSTE				
				Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$  629,4749  
 $629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou 0,211422

Amplitude = 21,14% x 2 = 42,28%, resultando: 0,422844  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$  2.347,86  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$  3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBÍTRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$  600,6744  
 $600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou 0,187616

Amplitude = 18,76% x 2 = 37,52%, resultando: 0,375231  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$  2.600,95  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} \cdot s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$  3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)_{0,5} = +/- R\$ 346,1532$  346,1532  
 $346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou 0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando: 0,243454  
 Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$  2.497,53  
 Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$  3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )	527,00	
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )	2.843,68	<b>AJUSTES APLICADOS</b>
FRENTE (m)	esquina	
COEFICIENTE DE FRENTE	0,91	0,09
FATOR DE ÁREA	0,95	0,05
FATOR DE TOPOGRAFIA	plano	1,00
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>		0,04

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.953,99</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 1.556.750,50</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
3	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3

5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS			14	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	SIM

**6.1 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: TABELA DO IBAPE**

CLASSE COMERCIAL

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA GALPÃO

PADRÃO CONSTRUTIVO PADRÃO ECONÔMICO

**CUSTO UNITÁRIO DO IMÓVEL: CUB SINDUSCON/PR**

DATA fev/21

CUB sem desoneração

PADRÃO RP1Q

VALOR R\$ 1.820,30/m<sup>2</sup>

ÁREA 927,57 m<sup>2</sup>

BDI 26,16%

**DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL: MÉTODO DE ROSS-HEIDECK**

IDADE REAL 30 anos

VIDA ÚTIL DO IMÓVEL (VU) 60 anos

VIDA RESIDUAL DO IMÓVEL (R) 20%

CONDIÇÕES FÍSICAS F - necessitando de reparos simples a importantes

**ROSS - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DECORRIDA**

$$\text{alfa} = 1/2 * (x/n + x^2/n^2)$$

$$\text{alfa} = 1/2 * (30/60 + 30^2/60^2)$$

$$\text{alfa} = 0,5 * (0,50 + 0,25)$$

$$\text{alfa} = 0,375$$

**HEIDECK - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO E CONSERVAÇÃO**

$$\text{kd} = 1 - (1/2 * (x/n + x^2/n^2))$$

$$kd = 1 - 0,375$$

$$kd = 0,625$$

$$kd = 62,5\%$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,375 + (1 - 0,375) * 0,625] * (1 - 0,2)$$

$$[0,375 + (0,625) * 0,625] * 0,80$$

$$[0,375 + 0,39] * 0,80$$

$$0,6125$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1 - 0,6125$$

$$0,3875$$

Aplicando a Tabela 2, coluna "f"

$$30/60 = 0,50 \text{ (50\%)}$$

$$k = 0,4175$$

## 7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO CUSTO DIRETO	PELA ESTIMATIVA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA PROJETO SEMELHANTE AO PROJETO PADRÃO	II	2
2	BDI	CALCULADO	III	3
3	DEPRECIÇÃO FÍSICA	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	II	2
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS</b>				<b>7</b>

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO</b>	<b>II</b>
---------------------------------------	-----------

## 8 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	1.556.750,50
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	1.240.815,68
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.797.566,18</b>

<b>VALOR DE MERCADO (arredondado)</b>	<b>R\$ 2.800.000,00</b>
DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS	

**CASCADEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988  
Dados: 2021.03.16 15:58:24 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):									
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSIVEL	PARCELAS DO BDI (%)			
						1 Quartil	Médio	3 Quartil	
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%	
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%	
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%	
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%	
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%	
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%						
6.1	PIS		0,65%						
6.2	COFINS		3,00%						
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%						
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%						
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário				
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%	
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%	

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

# L11Q158A: Rua Riachuelo, 1594 - Centro

**Portal do Cidadão - MUNICIPIO** x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91989

**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL** Digite um cadastro, endr

Ola, Rodrigo Nobre!

**GeoPortal** | **Informações** | **Camadas**

**Cadastro Imobiliário**

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Cadastro: 169326000 | 1 cadastros

**Localização**

Logradouro	Nº
RIACHUELO	1594
Bairro	Complemento
CENTRO	

**Informações territoriais**

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
527,00	15,5	34

**Informações prediais**

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
927,57	927,57
Parâmetro	Valor
Ocupação	Construído
Utilização	Associação
Tipo	Galpão
Estado de Conserv.	Regular 0,70

**Lote selecionado**

Loteamento: 131  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Latitude: 24° 57' 17,07" S  
Longitude: 53° 28' 56,17" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Mapa Base Municipal

Google

Termos e Condições de Uso - CTMGEOL Soluções em Geotecnologias Ltda.

10:47  
PTB2 16/03/2021

**Portal do Cidadão - MUNICIPIO** x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91989

**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL** Digite um cadastro, endr

Ola, Rodrigo Nobre!

**GeoPortal** | **Informações** | **Camadas**

**Cadastro Imobiliário**

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Cadastro: 169326000 | 1 cadastros

**Localização**

Logradouro	Nº	Bairro	Complemento
RIACHUELO	1594	CENTRO	
Uso			
Unidade	Área da Unidade		
000	927,57		

**Informações territoriais**

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
527,00	15,5	34

**Informações prediais**

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
927,57	927,57
Parâmetro	Valor
Ocupação	Construído
Utilização	Associação
Tipo	Galpão
Estado de Conserv.	Regular 0,70

**Informações gerais**

Nome	CNPJ/CPF			
ESTADO DO PARANA	76.416.940/0001-28			
Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
	70	Cascavel	80530000	
Complemento				

**Informações do cadastro imobiliário**

Mapa Base Municipal

Google

Termos e Condições de Uso - CTMGEOL Soluções em Geotecnologias Ltda.

10:47  
PTB2 16/03/2021

Portal do Cadeão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91989

Apps Nova guia MAG Software - M... Lista de leitura

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Olá, Rodrigo Nobre!

Mapa Base Municipal

Loteamento: CURITIBA LOT.  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Cadastro: 169326000 | 1 cadastros

Parâmetros de uso e ocupação

Zona	Área
ZEA 1 - Centro 1 - BACIA	100%

Tipo de documento:

- Edificação
- Parcelamento do solo
- Certidão do uso do solo
- Estabelecimento
- Somente Escritório ou Ponto de Referência

CNAE:

Digite aqui...

- Diretrizes Básicas
- Chácara Recreio
- Desmembramento
- Loteamento

Lote selecionado

Loteamento: 131  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Latitude: 24° 57' 17.07" S  
Longitude: 53° 26' 56.17" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

10:48  
PTB2 16/03/2021

Portal do Cadeão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91989

Apps Nova guia MAG Software - M... Lista de leitura

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Olá, Rodrigo Nobre!

GeoPortal Informações Camadas

Digite aqui para pesquisar uma camada.

- Imobiliário
- Melo Ambiente
- Área Rural
- Assistência Social
- Saúde
- Planejamento e Urbanismo
- Distâncias Anel Viário
- Diretrizes CTA
- Consulta Viabilidade Edificação
- Vazios Urbanos
- Dados Perímetro Urbano
- Mapa Conflitos
- Plano Contorno Oeste
- Sistema Viário - Lei 6700/2017
- Loteamentos Aprovação
- Planta Genérica Valores

Mapa Base Municipal

Lote selecionado

Loteamento: 131  
Quadra: 158A, Lote: 0011  
Inscrição: 0131.158A.0011.0000  
Latitude: 24° 57' 17.07" S  
Longitude: 53° 26' 56.17" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

https://geoserver.cascavel.pr.gov.br:8181/geoserver/wfs?version=1.0.0&request=GetFeature&typeName=ctmgco\_23a:Loteamentoaprovacao&outputFormat=SHAPE\_ZIP

10:48  
PTB2 16/03/2021



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.659

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 11, com a área de 527,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e sete metros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com parte do Lote n. 12, medindo 15,50 metros; **ao sul:** com a Rua da Bandeira, medindo 15,50 metros; **ao leste:** com o Lote n. 10, medindo 34,00 metros; e **ao oeste:** com a Rua Riachuelo, medindo 34,00 metros. **Proprietário:** **ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019 (lpf)  
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP: 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.659 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 - VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé. Em 10 de março de 2021. JCA

Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado

Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.659

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**PROPRIETÁRIO:** Estado do Paraná - Olinor Tedesco

**OBJETIVO:** valor do imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0012/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1606, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 102,48 m<sup>2</sup>.

**IMÓVEL AVALIANDO:** imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0012/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1606, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 102,48 m<sup>2</sup>.

### TERRENO

**LOGRADOURO** Rua Riachuelo, 1606  
**ÁREA (m<sup>2</sup>)** 747,50  
**USO** residencial  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1  
**TIPO** LOTE  
**SITUAÇÃO** meio de quadra  
**DIMENSÕES (m)** retangular  
**FORMA** regular  
**TOPOGRAFIA** plano  
**SUPERFÍCIE** seco  
**INFRAESTRUTURA** completa  
**RESTRIÇÃO** não há

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

**DESEMPENHO DE MERCADO** BAIXO  
**NÚMERO DE OFERTAS** BAIXO  
**LIQUIDEZ** MÉDIA

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES REFERENTES AO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**ESTRUTURA LIMITADA** BAIXA OFERTA DE IMÓVEIS NA REGIÃO. NÃO EXISTE PROCURA CONSTANTE E POUCAS OFERTAS À DISPOSIÇÃO

**CONDUTA** ESTAGNADO NO MOMENTO DA PESQUISA DEVIDO A POUCA MOVIMENTAÇÃO NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

**DESEMPENHO** BAIXO, MOTIVADO PELA MODERADA ATIVIDADE DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS NA REGIÃO E PELA PANDEMIA DO COVID19

**CONCLUSÃO** COMO LISTADO NAS VARIÁVEIS ACIMA, PODE-SE CONCLUIR QUE O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI MÉDIA LIQUIDEZ NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

### METODOLOGIA MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO, COM OS SEGUINTE GRAUS DE ESPECIFICAÇÃO, DE ACORDO COM A

NBR 14653-2: AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (LOTE)** GRAU II  
**GRAU DE PRECISÃO (LOTE)** GRAU III  
**ENQUADRAMENTO GLOBAL (LOTE)** GRAU II

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (EDIFICAÇÃO)** GRAU II

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 2.280.000,00**  
**DOIS MILHÕES DUZENTOS E OITENTA MIL**  
**REAIS**

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

**1 IMÓVEL AVALIANDO**

imóvel para fins de doação ao Município de Cascavel/PR (lote 0012/quadra 0158A, loteamento Curitiba), na Rua Riachuelo, 1606, Centro, na cidade de Cascavel/PR, com a área de lote de 747,50 m<sup>2</sup> e com uma residência em madeira com área construída de 102,48 m<sup>2</sup>.

**2 PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES**

FORAM PESQUISADOS TERRENOS DO TIPO JÁ URBANIZADOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO GEO-ECONÔMICA DO LOTE AVALIANDO E SIMILARES A ESTE. TODOS OS VALORES CONSTANTES NO LAUDO SÃO PARA PAGAMENTO À VISTA. TODOS OS ELEMENTOS SÃO OFERTAS RECENTES, COM DATAS E FONTES MENCIONADAS. OS VALORES DE OFERTA ESTÃO MULTIPLICADOS POR 0,9 PARA COMPENSAR A POSSÍVEL ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS E OS VALORES COMERCIALIZADOS ESTÃO MANTIDOS, SEM QUALQUER CORREÇÃO. OS FATORES DE AJUSTES UTILIZADOS SÃO OS CONSTANTES DA NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2011)

ASSIM SENDO, FOI ESTABELECIDO O LOTE PARADIGMA:

**LOTE PARADIGMA**

**LOCALIZAÇÃO** Centro  
**UNIDADE** m<sup>2</sup>  
**ZONEAMENTO** ZEA1 - Centro 1

área mínima (m <sup>2</sup> )	Amin	360,00
frente (m)	Fr	12,00
profundidade mínima (m)	Pmi	25,00
profundidade máxima (m)	Pma	30,00
coeficiente de aproveitamento	Cap	7,00
fator de localização	Fl	1,00
fator de topografia (plano)	Ft	1,00
fator de consistência (seco)	Fc	1,00
fator de melhoramentos	Fm	1,00

**MELHORAMENTOS** REDE DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, MEIO FIO COM

SARJETAS, GALERIAS DE ÁGUA PLUVIAIS, REDE DE ESGOTOS, RUAS E PRAÇAS ARBORIZADAS.

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO 1		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Manoel Ribas, 2791 - Centro	fator de localização	Fl	1,00
		idêntico		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	540,00	fator de área	Fa	0,95
VALOR (R\$)	1.499.000,00			
TESTADA (m)	15,00	fator de testada	Fp	0,91
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737 Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%	fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 2		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua Osvaldo Cruz, 2181 - Centro	fator de localização	Fl	1,05
		pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	805,80	fator de área	Fa	0,89
VALOR (R\$)	1.000.000,00			
TESTADA (m)	17,00	fator de testada	Fp	0,92
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3039-0030 Seleta Imobiliária			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	acrive até 10%	fator da topografia	Ft	1,05

ELEMENTO 3		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua São Paulo, 1790 - Centro	fator de localização	Fl	1,05
		pouco pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	1.776,00	fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	4.000.000,00			
TESTADA (m)	48,00	fator de testada	Fp	0,71
DATA	09/03/2021			
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff
VENDEDOR	fone: (45) 3037-3737 Imobiliária Lokatell			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00

ELEMENTO 4		FATORES DE AJUSTE		
LOCALIZAÇÃO	Rua da Bandeira, 876 - Centro	fator de localização	Fl	1,10
		pior		
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,78
VALOR (R\$)	1.800.000,00			
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,91

<b>DATA</b>	09/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99900-4498	Chave Ouro Imobiliária			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 5		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua da Bandeira, 290 – Região do Lago	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,20	
		muito pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	1.002,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,86	
<b>VALOR (R\$)</b>	650.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	12,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	1,00	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3037-7575	Imobiliária Cidade			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1 - Bacia		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	acive até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05	

ELEMENTO 6		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1657 – Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00	
		idêntico			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	660,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,84	
<b>VALOR (R\$)</b>	1.800.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99950-0097	Gasparetto Imóveis			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 7		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua São Paulo, 1678 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05	
		pouco pior			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	880,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,88	
<b>VALOR (R\$)</b>	2.500.000,00				
<b>TESTADA (m)</b>	22,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,86	
<b>DATA</b>	10/03/2021				
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b>	1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (41) 3304-8231	Jader Malakoski			
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1		<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00	

ELEMENTO 8		FATORES DE AJUSTE			
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Brasil, 4872 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90	
		melhor			
<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	800,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,90	

<b>VALOR (R\$)</b>	5.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	20,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	10/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive de 5% até 10%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,11

ELEMENTO 9		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rio Grande do Sul, 1360 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	0,90
		melhor		
<b>ÁREA (m²)</b>	325,25	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	1,03
<b>VALOR (R\$)</b>	1.050.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	25,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99936-9919	particular - Davis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 10		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Nereu Ramos, 1841 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00
		idêntico		
<b>ÁREA (m²)</b>	600,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,93
<b>VALOR (R\$)</b>	1.100.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	15,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,95
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,00
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 99926-1010	particular - Ilton		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	plano	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,00

ELEMENTO 11		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Rafael Picoli, 1225 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,05
		pouco pior		
<b>ÁREA (m²)</b>	4.025,00	<b>fator de área</b>	<b>Fa</b>	0,65
<b>VALOR (R\$)</b>	12.000.000,00			
<b>TESTADA (m)</b>	70,00	<b>fator de testada</b>	<b>Fp</b>	0,91
<b>DATA</b>	12/03/2021			
<b>INFORMAÇÃO</b>	site	oferta	<b>fator da fonte</b>	<b>Ff</b> 1,10
<b>VENDEDOR</b>	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis		
<b>ZONEAMENTO</b>	ZEA1 - Centro 1	<b>fator de aproveitamento</b>	<b>Fap</b>	1,00
<b>TOPOGRAFIA</b>	declive até 5%	<b>fator da topografia</b>	<b>Ft</b>	1,05

ELEMENTO 12		FATORES DE AJUSTE		
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Paraná, 3894 - Centro	<b>fator de localização</b>	<b>Fl</b>	1,00

LOCALIZAÇÃO	idêntico				
ÁREA (m <sup>2</sup> )	800,00	fator de área	Fa	0,90	
VALOR (R\$)	2.200.000,00				
TESTADA (m)	20,00	fator de testada	Fp	0,88	
DATA	12/03/2021				
INFORMAÇÃO	site	oferta	fator da fonte	Ff	1,10
VENDEDOR	fone: (45) 3096-8383	Kassol Imóveis			
ZONEAMENTO	ZEA1 - Centro 1	fator de aproveitamento	Fap	1,00	
TOPOGRAFIA	plano	fator da topografia	Ft	1,00	

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu R\$/m <sup>2</sup>	FATORES DE AJUSTE				
				Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5	1.002,00	650.000,00	648,70	-0,20	0,14	-0,10	0,00	-0,05
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	-0,21	510,21
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21	510,21
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34	2.977,34
Desvio Padrão (s)		1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72	1.531,72
Coef. Variância (Cv)		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
nº elementos (n)		12	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
d/s crítico		2,03	2,03	2,03	2,03	2,03	2,03

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	510,21
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.977,34</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.531,72</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>11</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,363</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 629,4749$  629,4749  
 $629,4749 / 2977,34 = 0,2114$  (21,14%) para cada lado, ou 0,211422

Amplitude = 21,14% x 2 = 42,28%, resultando: 0,422844  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2347,86/m^2$  2.347,86  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3606,81/m^2$  3.606,81

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.977,34</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 5 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fl	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8	800,00	5.000.000,00	6.250,00	0,10	0,10	-0,10	0,09	-0,11
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,08	6.781,03
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03	6.781,03
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62	3.201,62
Desvio Padrão (s)		1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47	1.384,47
Coef. Variância (Cv)		0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
nº elementos (n)		11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
d/s crítico		1,99	1,99	1,99	1,99	1,99	1,99

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	6.781,03
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>3.201,62</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>1.384,47</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>10</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,372</b>

tabela google

### INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e_0 = t_{0,90} * s / (n-1)^{0,5} = +/- R\$ 600,6744$  600,6744  
 $600,6744 / 3201,62 = 0,1876$  (18,76%) para cada lado, ou 0,187616

Amplitude = 18,76% x 2 = 37,52%, resultando: 0,375231  
 Grau de Precisão = II

Limite Inferior (Li) =  $M_s - t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 2600,95/m^2$  2.600,95  
 Limite Superior (Ls) =  $M_s + t_{0,90} s / (n-1)^{0,5} = R\$ 3802,29/m^2$  3.802,29

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.201,62</b>
--	-----------------

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - AMOSTRA 8 ELIMINADA

AMOSTRA	ÁREA	VALOR (R\$)	Vu	FATORES DE AJUSTE				
			R\$/m <sup>2</sup>	Fi	Fa	Ff	Fp	Ft
1	540,00	1.499.000,00	2.775,93	0,00	0,05	-0,10	0,09	-0,05
2	805,80	1.000.000,00	1.241,00	-0,05	0,11	-0,10	0,08	-0,05
3	1.776,00	4.000.000,00	2.252,25	-0,05	0,22	-0,10	0,29	0,00
4	800,00	1.800.000,00	2.250,00	-0,10	0,22	-0,10	0,09	0,00
5								
6	660,00	1.800.000,00	2.727,27	0,00	0,16	-0,10	0,14	0,00
7	880,00	2.500.000,00	2.840,91	-0,05	0,12	-0,10	0,14	0,00
8								
9	325,25	1.050.000,00	3.228,29	0,10	-0,03	0,00	0,09	-0,05
10	600,00	1.100.000,00	1.833,33	0,00	0,07	0,00	0,05	0,00
11	4.025,00	12.000.000,00	2.981,37	-0,05	0,35	-0,10	0,09	-0,05
12	800,00	2.200.000,00	2.750,00	0,00	0,10	-0,10	0,12	0,00

ELEMENTO	FATORES DE AJUSTE EQUIVALENTE	Vuh (R\$/m <sup>2</sup> )
1	-0,01	2.753,69
2	-0,01	1.227,79
3	0,36	3.071,37
4	0,11	2.499,63
5	0,00	0,00
6	0,20	3.284,26
7	0,11	3.150,05
8	0,00	0,00
9	0,11	3.599,35
10	0,12	2.053,69
11	0,24	3.703,61
12	0,12	3.093,35

### 3 ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET)

TABELA DE CHAUVENET	
n	d/s crítico
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80

8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,99
12	2,03

ELEMENTO nº	ELEMENTO	ELEMENTOS	SANEAMENTOS				
	HOMOGENEIZADO	APROVEITÁVEIS	1	2	3	4	5
	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69	2.753,69
2	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79	1.227,79
3	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37	3.071,37
4	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63	2.499,63
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26	3.284,26
7	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05	3.150,05
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35	3.599,35
10	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69	2.053,69
11	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61	3.703,61
12	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35	3.093,35
Média (x)		2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68	2.843,68
Desvio Padrão (s)		750,87	750,87	750,87	750,87	750,87	750,87
Coef. Variância (Cv)		0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
nº elementos (n)		10	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

AMOSTRA SANEADA	
ELEMENTO	Vuh (R\$/m²)
1	2.753,69
2	1.227,79
3	3.071,37
4	2.499,63
5	0,00
6	3.284,26
7	3.150,05
8	0,00
9	3.599,35
10	2.053,69
11	3.703,61
12	3.093,35
<b>MÉDIA</b>	<b>2.843,68</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>750,87</b>

<b>GRAU DE LIBERDADE (n-1)</b>	<b>9</b>
<b>t Student (t0,90)</b>	<b>1,383</b>

tabela google

**INTERVALO DE CONFIANÇA (CAMPO DE ARBITRIO)**

nível de confiança = 80% com percentil t0,90

$e0 = t_{0,90} * s / (n-1)_{0,5} = +/- R\$ 346,1532$  346,1532  
 $346,1532 / 2843,68 = 0,1217$  (12,17%) para cada lado, ou 0,121727

Amplitude =  $12,17\% \times 2 = 24,34\%$ , resultando: 0,243454  
 Grau de Precisão = III

Limite Inferior (Li) =  $Ms - t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 2497,53/m^2$  2.497,53  
 Limite Superior (Ls) =  $Ms + t_{0,90} s / (n-1)_{0,5} = R\$ 3189,83/m^2$  3.189,83

<b>VALOR ADOTADO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.843,68</b>
--	-----------------

#### 4 VALOR DO LOTE AVALIANDO

ÁREA (m <sup>2</sup> )	747,50	AJUSTES APLICADOS	
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA (R\$/m <sup>2</sup> )	2.843,68		
FRENTE (m)	13,00		
COEFICIENTE DE FRENTE	0,98	0,02	
FATOR DE ÁREA	0,90	0,10	
FATOR DE TOPOGRAFIA	plano	1,00	0,00
FATOR DE CONSISTÊNCIA	seco	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	pior que o paradigma	1,10	-0,10
FATOR DE MELHORAMENTOS	identica ao paradigma	1,00	0,00
FATOR DE APROVEITAMENTO	ZEA1 - Centro 1 - Bacia	1,00	0,00
FATOR EXTRA	inexiste	1,00	0,00
<b>SOMATÓRIA DOS AJUSTES</b>			<b>0,02</b>

<b>VALOR UNITÁRIO APÓS O AJUSTE (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.887,59</b>
---	-----------------

<b>VALOR DO LOTE AVALIANDO (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 2.158.472,59</b>
--	-------------------------

#### 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO LOTE

##### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

##### IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
<b>1</b>	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS VARIÁVEIS ANALISADAS	III	3
<b>2</b>	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADOS UTILIZADOS	10	II	2
<b>3</b>	IDENTIFICAÇÃO DE DADOS DE MERCADOS	INFORMAÇÃO DE TODAS CARACTERÍSTICAS DE DADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS	III	3
<b>4</b>	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	III	3

5	INTERVALO ADMITIDO DE AJUSTE PARA CADA FATOR	0,80 A 1,25	III	3
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS			14	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO	II
--------------------------------	----

**B) GRAU DE PRECISÃO**

DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% ENTORNO DO VALOR CENTRAL	< 30%	III

**c) ENQUADRAMENTO GLOBAL ATINGIDO: GRAU II**

**6 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

BENFEITORIAS	
EDIFICAÇÕES INDENIZÁVEIS	SIM

**6.1 VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: TABELA DO IBAPE**

CLASSE RESIDENCIAL

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA CASA

PADRÃO CONSTRUTIVO SIMPLES

**CUSTO UNITÁRIO DO IMÓVEL: CUB SINDUSCON/PR**

DATA fev/21

CUB sem desoneração

PADRÃO R1

VALOR R\$ 1.722,89/m<sup>2</sup>

ÁREA 102,48 m<sup>2</sup>

BDI 26,16%

**DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL: MÉTODO DE ROSS-HEIDECK**

IDADE REAL 30 anos

VIDA ÚTIL DO IMÓVEL (VU) 70 anos

VIDA RESIDUAL DO IMÓVEL (R) 20%

CONDIÇÕES FÍSICAS F - necessitando de reparos simples a importantes

**ROSS - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DECORRIDA**

$$\text{alfa} = 1/2 * (x/n + x^2/n^2)$$

$$\text{alfa} = 1/2 * (30/70 + 30^2/70^2)$$

$$\text{alfa} = 0,5 * (0,43 + 0,18)$$

$$\text{alfa} = 0,306$$

**HEIDECK - DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO E CONSERVAÇÃO**

$$\text{kd} = 1 - (1/2 * (x/n + x^2/n^2))$$

$$kd = 1-0,306$$

$$kd = 0,694$$

$$kd = 69,4\%$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,306+(1-0,306)*0,694]*(1-0,2)$$

$$[0,306+(0,694)*0,694]*0,80$$

$$[0,306+0,48]*0,80$$

$$0,63$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$$1-0,63$$

$$0,37$$

Aplicando a Tabela 2, coluna "f"

$$30/70 = 0,43 (43\%)$$

$$k = 0,4626$$

## 7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

### A) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DOS NÍVEIS PARCIAIS ATINGIDOS

ITEM	DESCRIÇÃO	NÍVEL ATINGIDO	GRAU	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO CUSTO DIRETO	PELA ESTIMATIVA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA PROJETO SEMELHANTE AO PROJETO PADRÃO	II	2
2	BDI	CALCULADO	III	3
3	DEPRECIÇÃO FÍSICA	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	II	2
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS</b>				<b>7</b>

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO</b>	<b>II</b>
---------------------------------------	-----------

## 8 RESULTADOS - TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)

TERRENO + IMÓVEL (COM DEPRECIÇÃO)	
TERRENO (R\$)	2.158.472,59
IMÓVEL COM DEPRECIÇÃO (R\$)	119.706,02
<b>TOTAL (R\$)</b>	<b>2.278.178,62</b>

<b>VALOR DE MERCADO (arredondado)</b>	<b>R\$ 2.280.000,00</b>
<b>DOIS MILHÕES DUZENTOS E OITENTA MIL</b>	

REAIS

**CASCADEL/PR, 15 DE MARÇO DE 2021**

RODRIGO GOUVEIA  
DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988

Assinado de forma digital por  
RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA  
NOBRE:00548733988  
Dados: 2021.03.16 16:02:24 -03'00'

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/PR 48.423/D**

**COMPOSIÇÃO DE BDI PARA EDIFICAÇÕES**

Vigência:

CUSTO TOTAL DO SERVIÇO (R\$):								
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	TAXA (%)	OBSERVAÇÃO	SITUAÇÃO DO INTERVALO ADMISSÍVEL	PARCELAS DO BDI (%)		
						1 Quartil	Médio	3 Quartil
1	AC - ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	R\$ 0,00	3,00%		OK	3,00%	4,00%	5,50%
2	SG - SEGUROS + GARANTIA	R\$ 0,00	1,00%		OK	0,80%	0,80%	1,00%
3	R - RISCOS	R\$ 0,00	0,97%		OK	0,97%	1,27%	1,27%
4	DF - DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 0,00	0,59%		OK	0,59%	1,23%	1,39%
5	L - LUCRO BRUTO	R\$ 0,01	6,16%		OK	6,16%	7,40%	8,96%
6	I - IMPOSTOS	R\$ 0,01	11,15%					
6.1	PIS		0,65%					
6.2	COFINS		3,00%					
6.3	ISS (CONFORME LEGISLAÇÃO MUNICIPAL)		3,00%					
6.4	CONTRIB.PREV. SOBRE REC. BRUTA - CPRB		4,50%					
TOTAL DO BDI (R\$)		R\$ 0,02			Parâmetros do Acórdão 2.622/2013 - Plenário			
PREÇO DE VENDA (R\$)		R\$ 0,02			Sem CPRB	20,34%	22,12%	25,00%
BDI (%)			26,16%	OK	Com CPRB	26,01%	27,87%	30,89%

Equação Acórdão TCU 2.622/2013 - Plenário

Onde:

AC: taxa de administração central;

S: taxa de seguros;

G: taxa de garantias;

R: taxa de riscos;

DF: taxa de despesas financeiras;

L: taxa de lucro/remuneração;

I: taxa de incidência de impostos (PIS, COFINS, ISS, CPRB).

# L12Q158A: Rua Riachuelo, 1606 - Centro

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91987

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Mapa Base Municipal

**Lote selecionado**

Loteamento 131  
 Quadra 158A, Lote 0012  
 Inscrição 0131.158A.0012.0100  
 Latitude: 24° 57' 16.09" S  
 Longitude: 53° 26' 56.06" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

Informações do imóvel

Loteamento: CURITIBA LOT.  
 Quadra: 158A, Lote: 0012  
 Inscrição: 0131.158A.0012.0100  
 Cadastro: 102353100 | 1 cadastros

Localização

Logradouro	Nº
RIACHUELO	1606
Bairro	Complemento
CENTRO	

Informações territoriais

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
747,50	13	0

Informações prediais

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
102,48	102,48
Parâmetro	Valor
Ocupação	Construído
Utilização	Residencial
Tipo	Casa
Estado de Conserv.	Regular 0,70

Detalhes do imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.

Portal do Cidadão - MUNICÍPIO x SIGWEB v2.0.1.1496 - Cascavel x +

geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=91987

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DE CASCAVEL

Informações do cadastro imobiliário

Informações gerais

Localização	Nº	Bairro	Complemento
Logradouro	RIACHUELO	1606	CENTRO

Uso

Unidade	Área da Unidade
010	102,48

Proprietário

Nome	CNPJ/CPF			
OLINOR TEDESCO	009.607.309-82			
Endereço	Nº	Bairro	Cidade	CEP
RIACHUELO	1646	CENTRO	Cascavel	85812111
Complemento				

Informações territoriais

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
747,50	13	0

Informações prediais

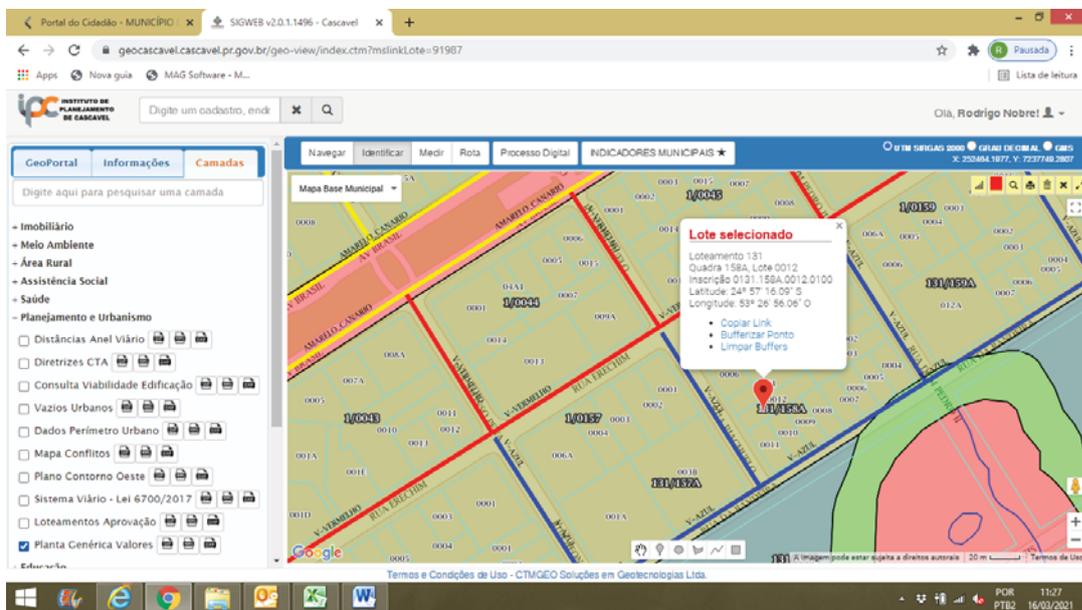
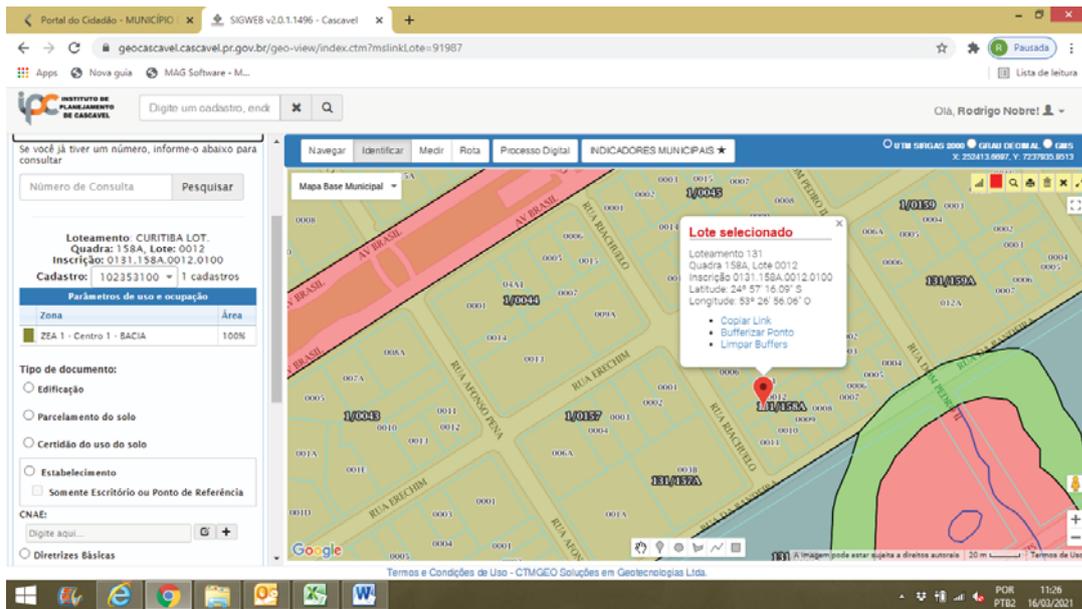
Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
102,48	102,48
Parâmetro	Valor
Ocupação	Construído
Utilização	Residencial
Tipo	Casa
Estado de Conserv.	Regular 0,70

Detalhes do imóvel | Imprimir Espelho

Geo Cidadão

Cemitérios

Termos e Condições de Uso - CTM/GEO Soluções em Geotecnologias Ltda.





LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
62.660

FICHA  
01

RUBRICA

Protocolo 147.554, de 16 de maio de 2019.

**IMÓVEL.** Lote n. 12, com a área de 747,50m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), da **Quadra n. 158-A**, do **Loteamento CURITIBA**, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca, sem benfeitorias, que confronta-se, **ao norte:** com o Lote n. 1, medindo 57,50 metros; **ao sul:** com os Lotes n. 8, 9, 10 e 11, medindo 57,50 metros; **ao leste:** com o Lote n. 3, medindo 13,00 metros; e **ao oeste:** com a Rua Riachuelo, medindo 13,00 metros.

**Proprietário:** **ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 76.416.940/0001-28, com sede em Curitiba-PR, na Praça Nossa Senhora de Salette, s/n, Centro Cívico, Palácio do Iguçu. **Registro anterior:** M-24.395, de 13 de julho de 1998, deste Serviço. Em 14 de junho de 2019, (J.F.)

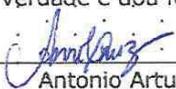
Agente Delegado

3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Paraná, 2864 | Centro | CEP 85.810-010 | Cascavel-PR  
Ed. Itapoã | sala 15 | Tel. (45) 3225-5511 | (45) 99444-7777  
e-mail: 3sricascavel@3sricascavel.com.br  
CNPJ-MF n. 78.121.803/0001-91

CERTIDÃO

Certifico, conforme Artigo 19, da Lei n. 6.015/73, que este documento reprografado da Matrícula n. 62.660 do Livro n. 2 - Registro Geral, deste Serviço, servirá como **certidão de inteiro teor, positiva de bens, negativa de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativamente ao imóvel da referida Matrícula.** Nada mais. Emolumentos: R\$9,11 (41,99 VRC - Convênio/Município/Registradores) + (R\$5,25 - selo - Ofício n. 023/07 FUNARPEN) + (R\$8,18 - Funrejus - Lei Estadual 18.415/2014) + (R\$0,82 - ISSQN - Lei Complementar Municipal n. 95/2017) + (R\$1,64 - FADEP). O referido é verdade e dou fé, Em 10 de março de 2021. JCA

  
Antonio Artur de Souza Sampaio  
Agente Delegado



Adrienne Bazani Cruz  
Portaria Nº 89/2020



MATRÍCULA  
62.660



1. Responsável Técnico

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1703795270**

Carteira: **PR-48423/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR**

CNPJ: **76.208.867/0001-07**

R PARANA, 5000

CENTRO - CASCAVEL/PR 85810-011

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/03/2021

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

Ação Institucional: Órgão Público (Servidor/Empregado)

3. Dados da Obra/Serviço

R DOM PEDRO II, 1691

CENTRO - CASCAVEL/PR 85812-120

Data de Início: 01/03/2021

Previsão de término: 30/04/2021

Coordenadas Geográficas: -24,954275 x -53,448123

Finalidade: Outro

Proprietário: **MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR**

CNPJ: **76.208.867/0001-07**

4. Atividade Técnica

**Condução de serviço técnico**

Quantidade

Unidade

[Avaliação, Laudo, Perícia, Produção técnica e especializada, Vistoria] de *engenharia econômica*

1,00

UNID

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

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DE ACORDO COM NBR 14653-2, COM ÁREA DE 6.900,00 m<sup>2</sup>

6. Declarações

**Cláusula Compromissória:** As partes decidem, livremente e de comum acordo, que qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/96, de 23 de setembro de 1996 e Lei nº 13.129, de 26 de maio de 2015, através da Câmara de Mediação e Arbitragem do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná – CMA/CREA-PR, localizada à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, Alto da Glória, Curitiba, Paraná, telefone 41 3350-6727, e de conformidade com o seu Regulamento de Arbitragem. Ao optarem pela inserção da presente cláusula neste contrato, as partes declaram conhecer o referido Regulamento e concordar, em especial e expressamente, com os seus termos.

Profissional

Contratante

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

**RODRIGO GOUVEIA DE OLIVEIRA NOBRE - CPF: 005.487.339-88**

**MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR - CNPJ: 76.208.867/0001-07**

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.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.

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 29/04/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720212037238





## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

### INFORMAÇÃO Nº 2444/2021

Informo que foi anexado documentos complementares ao Projeto de Lei nº 734/2021, de autoria do Poder Executivo, conforme consta no texto do e-protocolo nº 17.242.013-3.

Curitiba, 7 de dezembro de 2021.

**Maria Henrique de Paula**  
Mat. 40.668



**MARIA HENRIQUE**

Documento assinado eletronicamente em 07/12/2021, às 09:17, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **2444** e o código CRC **1A6E3D8A8E7B9CA**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

DESPACHO - DL Nº 1551/2021

Ciente;

Encaminhe-se à Comissão de Comissão de Constituição e Justiça.

**Dylliardi Alessi**  
**Diretor Legislativo**



**DYLLIARDI ALESSI**

Documento assinado eletronicamente em 07/12/2021, às 11:12, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **1551** e o código CRC **1F6A3A8E8F7D9FA**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

PARECER DE COMISSÃO Nº 690/2021

### PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 734/2021

Projeto de Lei nº. 734/2021

Autor: Poder Executivo – Mensagem nº. 232/2021

Autoriza o Poder Executivo a efetuar a doação, ao município de Cascavel, do imóvel que especifica.

**DOAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. INICIATIVA PRIVATIVA DO PODER EXECUTIVO. ARTIGOS 10 E 65 DA CE. ARTIGO 76, DA LEI 14.133/21. CONSTITUCIONAL. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE AFERIDA. PARECER PELA APROVAÇÃO.**

### PREÂMBULO

O projeto de lei de autoria do Poder Executivo, através da Mensagem sob nº 232/2021, tem por objetivo autorizar o Poder Executivo a efetuar a doação, ao município de Cascavel, de imóvel que formado pelos Lotes nos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra 158-A do Loteamento Curitiba, Centro de Cascavel, objeto das matrículas nos 62.649, 62.650, 62.651, 62.652, 62.653, 62.654, 62.655, 62.656, 62.657, 62.658, 62.659, 62.660, ambas do 3o Serviço de Registro de Imóveis da Comarca do município, somando área de 6.900,00 m2.

### FUNDAMENTAÇÃO

De início, compete à Comissão de Constituição e Justiça, em consonância ao disposto no artigo 41, do Regimento Interno da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, verificar a constitucionalidade, legalidade, legitimidade do proponente, bem como a técnica legislativa ora utilizada:

#### **Art. 41. Cabe à Comissão de Constituição e Justiça:**

**I – emitir parecer quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade, adequação regimental e caráter estrutural das proposições;**

Ademais, verifica-se que o Poder Executivo detém a competência necessária para apresentar o Projeto de Lei ora em tela, conforme aduz o art. 162, III, do Regimento Interno desta Casa de Leis:



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

**Art. 162. A iniciativa de projeto, observado o disposto na Constituição do Estado, caberá:**

(...)

**III – ao Governador do Estado;**

Corroborando deste entendimento, a Constituição do Estado do Paraná, observe-se:

**Art. 65. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou comissão da Assembleia Legislativa, ao Governador do Estado, ao Presidente do Tribunal de Justiça, ao Procurador-Geral de Justiça e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.**

Ressalte-se que o projeto de lei está ainda em conformidade com o que estabelece o artigo 10 da Constituição Estadual:

**Art. 10. Os bens imóveis do Estado não podem ser objeto de doação ou de utilização gratuita, salvo, e mediante lei, se o beneficiário for pessoa jurídica de direito público interno, órgão ou fundação de sua administração indireta ou entidade de assistência social sem fins lucrativos, declarada de utilidade pública, ou para fins de assentamentos de caráter social.**

Ademais o Art. 76, I, “b” da lei n. 14.133/21, preceitua:

**Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:**

**I – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:**

**b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

**disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;**

Vislumbra-se, portanto, que o Chefe do Poder Executivo detém a competência necessária para propor o Projeto de Lei ora em tela.

O objetivo do presente Projeto de Lei é a doação de imóvel ao município de Cascavel, o qual será destinado à prestação de Serviços Públicos Municipais e fica gravado com cláusula de inalienabilidade.

Deverá ser formalizado Termo de Doação de Imóvel entre Doador e Donatário contendo as condições previstas nesta Lei.

O Departamento do Patrimônio do Estado e a Paraná Edificações serão responsáveis pela fiscalização do cumprimento das obrigações previstas.

Nesse sentido, verifica-se a manutenção da cláusula possibilitando o retorno do mesmo ao patrimônio do Estado em caso de não cumprimento dos requisitos previstos no Art. 3º do Referido Projeto de Lei.

No que tange à técnica legislativa, o projeto em análise não encontra óbice nos requisitos da **Lei Complementar Federal nº 95/98**, bem como, no âmbito estadual, da **Lei Complementar nº 176/2014**, as quais dispõem sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, opina-se pela **APROVAÇÃO** do presente Projeto de Lei, em virtude de sua **CONSTITUCIONALIDADE** e **LEGALIDADE**, por estarem presentes todos os requisitos Constitucionais, legais e de técnica legislativa.

Curitiba, 07 de dezembro de 2021.

**DEPUTADO NELSON JUSUTS**

**Presidente da Comissão de Constituição e Justiça**

**DEPUTADO MARCIO PACHECO**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

**Relator**



**DEPUTADO MARCIO PACHECO**

Documento assinado eletronicamente em 07/12/2021, às 15:39, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **690** e o código CRC **1E6B3A8F9D0A2FE**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

### INFORMAÇÃO Nº 2553/2021

Informo que o Projeto de Lei nº 734/2021, de autoria do Poder Executivo, recebeu parecer favorável na Comissão de Constituição e Justiça. O parecer foi aprovado na reunião do dia 7 de dezembro de 2021.

O projeto está em condições de prosseguir seu trâmite.

Curitiba, 8 de dezembro de 2021.

**Maria Henrique de Paula**  
**Mat. 40.668**



**MARIA HENRIQUE**

Documento assinado eletronicamente em 08/12/2021, às 13:28, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **2553** e o código CRC **1C6B3E8D9E8B0BA**



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

DESPACHO - DL Nº 1627/2021

Ciente;

Encaminhe-se à Comissão de Obras Públicas, Transportes e Comunicação.

**Dylliardi Alessi**  
**Diretor Legislativo**



**DYLLIARDI ALESSI**

Documento assinado eletronicamente em 08/12/2021, às 15:18, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
<https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **1627** e o código CRC **1A6E3F8F9D8B0BC**