



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis
Urbanos**

IMÓVEL PARADIGMA

Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 1.438,00,00 m² localizada no eixo da rodovia PR - 160, município

FINALIDADE

Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

REQUERENTE

Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

Telêmaco Borba, 05 de maio de 2025.

X
MP



RESUMO

Objeto	Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 1.438,00,00 m ² localizada no eixo da rodovia PR - 160, município de Telêmaco Borba-
Objetivo	Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.
Finalidade	Determinar o Valor do terreno para desapropriação.
Localização	Área com frente para o eixo da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.
Área de Terreno	1.438,00 m ²
Área Construída	0,00 m ²
Proprietário	PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA
Valor Calculado	R\$ 224.491,95
Avaliadores	Eng ^a Civil Isabella Pereira Ribas. CREA/PR 175.864/D. Arquiteta Valdinéia Gonçalves. CAU/PR A 38.566-2 Eng ^o Civil Luiz Tadeu Gomes Santos. CREA/PR 27.470/D.

Sumário

1. Requerente.	4
2. Objetivo.	4
3. Finalidade.	4
4. Proprietário.	4
5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.	4
6. Premissas Consideradas.	4
7. Identificação e Características do Imóvel.	5
8. Diagnóstico de Mercado.	8
9. Metodologia Utilizada.	9
10. Grau de Precisão e Fundamentação.	12
11. Tratamento dos Dados.	12
12. Amostragem.	12
13. Cálculo de Valor do Imóvel.	21
14. Resultados.	22
15. Conclusão e Considerações Finais.	22
16. Matrícula do Imóvel Paradigma.	23
17. Memorial Descritivo.	24
18. Planta de Situação e Localização.	25
19. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.	26
20. Relatório Fotográfico e Anexos.	27



1. Requerente

Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

2. Objetivo

Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.

3. Finalidade

Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

4. Proprietário

PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Este laudo fundamentou-se nas normas técnicas da ABNT e diretrizes do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segundo os seguintes documentos e premissas: NBR 14653-1-Normas para Avaliação de Bens-1-Procedimentos Gerais; NBR 14653-2-Normas para Avaliação de Bens-2-Imóveis Urbanos; NBR 14653-3-Normas para Avaliação de Bens-3-Imóveis Rurais; certidão de matrícula obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Telêmaco Borba-PR; informações constatadas "in loco"; informações obtidas junto a agente de mercado; regularidade da documentação analisada; disponibilidade do bem; fontes de informações legítimas, confiáveis e de boa-fé; planta de situação e localização, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART.

6. Premissas Consideradas.

6.1 PVG (R\$/m²)	166
6.2 Profundidade Padrão (m)	30,00
6.3 Testada Padrão (m)	12,00
6.4 Área Construída (m²)	0,00

X
ma



TELEMACO BORBA
— PREFEITURA —

Uma nova cidade a cada dia

7. Identificação e Características do Imóvel.

7.1 Descrição

Área urbana medindo 1.438,00 m², desmembrada da matrícula nº 16.343. Com medidas e confrontações descritas na referida matrícula.

7.2 Endereço

Área com frente para o eixo da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.

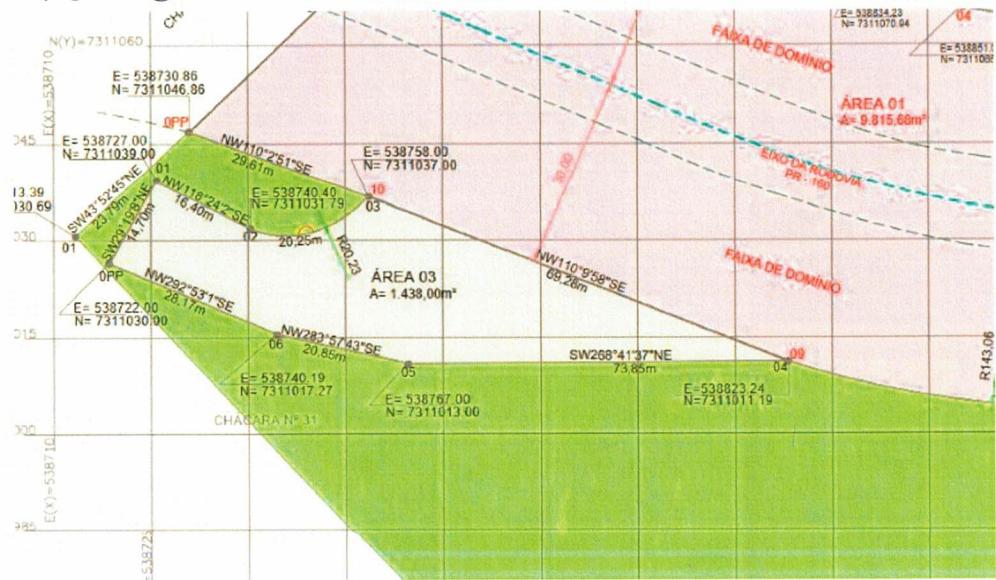
7.3 Matrícula

16.343

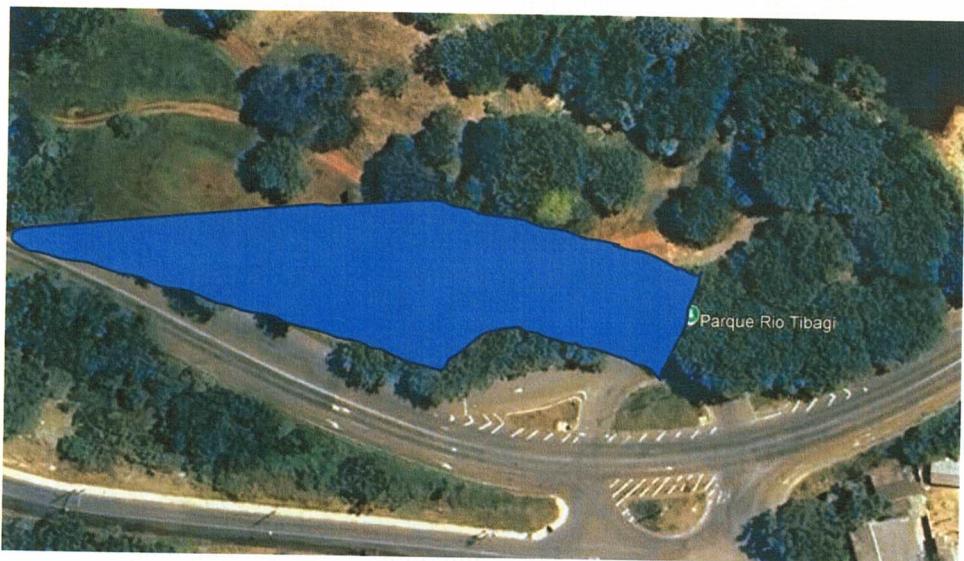
7.4 Coordenadas

S: -24, 184771 W: -50, 370023 (Fonte: Google Earth Pro).

7.5 Polígono da Área (8,3x13,5cm)



7.6 Imagem de Satélite (8,3x13,5cm)



7.7 Formato

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Retangular | <input type="checkbox"/> Irregular |
| <input type="checkbox"/> Trapezoidal | <input type="checkbox"/> Outros |

7.8 Zoneamento

Zona Especial de Interesse Ambiental I - ZEIS, segundo a Lei Complementar N°115 de 19 de outubro de 2023.

7.9 Uso Predominante no Entorno

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Serviços |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Comercial |
| <input type="checkbox"/> Misto | <input checked="" type="checkbox"/> Preservação Ambiental |
| <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Outros |

7.10 Orientação Frontal

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Norte | <input type="checkbox"/> Sul |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leste | <input type="checkbox"/> Oeste |
| <input type="checkbox"/> Nordeste | <input type="checkbox"/> Noroeste |
| <input type="checkbox"/> Sudeste | <input checked="" type="checkbox"/> Sudoeste |

X
NP
X



7.11 Situação de Quadra

- Meio de Quadra Quadra Inteira
 Esquina Híbrido

7.11 Topografia

- Plano Declive
 Acílve Outros

7.12 Geologia

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno Firme | <input type="checkbox"/> Arenoso |
| <input type="checkbox"/> Pantanoso | <input type="checkbox"/> Rochoso |
| <input type="checkbox"/> Outros | |

7.13 Salubridade

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input checked="" type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

7.14 Fechamento

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Alvearia de Tijolos | <input checked="" type="checkbox"/> Alambrado |
| <input type="checkbox"/> Concreto Pré-Fabricado | <input type="checkbox"/> Cercamento |
| <input type="checkbox"/> Nenhum | <input type="checkbox"/> Outros |

7.15 Pavimentação Predominante das Vias Lindeiras

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto | <input type="checkbox"/> Poliédrico |
| <input type="checkbox"/> Terra | <input type="checkbox"/> Bloquete |
| <input type="checkbox"/> Cascalho | <input type="checkbox"/> Outros |
| <input type="checkbox"/> Brita Graduada | |

7.16 Pavimentação Predominante do Passeio

- Cimentado Bloquete
 Paver Não há

7.17 Infraestrutura

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Esgotamento Sanitário | <input type="checkbox"/> Acessibilidade |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Água Potável | <input type="checkbox"/> Ciclomobilidade |

7.18 Serviços Públicos

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo Orgânico | <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Resíduo Reciclável | <input type="checkbox"/> Escolas |
| <input type="checkbox"/> Centros de Educação Infantil | <input type="checkbox"/> Posto de Saúde |

7.19 Influências Valorizantes

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Praças e Equipamentos Esportivos | <input type="checkbox"/> Comércio em Geral |
| <input type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Farmácias |
| <input type="checkbox"/> Supermercados | <input type="checkbox"/> Clubes Sociais |
| <input type="checkbox"/> Hospitais | <input type="checkbox"/> Postos de Combustíveis |

7.20 Influências Desvalorizantes

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Aterro Sanitário | <input type="checkbox"/> Presídio |
| <input type="checkbox"/> Área Inundável | <input type="checkbox"/> Cortiço |
| <input type="checkbox"/> Estação de Tratamento de Esgoto | <input type="checkbox"/> Área de Risco Ambiental |

7.21 Condição de Ocupação

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Desocupado |
|---|-------------------------------------|

8. Diagnóstico de Mercado.

8.1 Desempenho do Mercado

- | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|

8.2 Número de Ofertas

- | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Alto |
|--------------------------------|--|-------------------------------|

D. Ma

8.3 Liquidez

Baixa Normal Alta

8.4 Absorção pelo Mercado

Baixa Normal Alta

9. Metodologia Utilizada.

Para a determinação do valor do imóvel paradigma foi aplicado o "Método Comparativo Direto de Mercado" com amostras obtidas predominantemente por meio eletrônico, dos anúncios disponíveis nas páginas de corretores, imobiliárias e portais do setor, e composta por imóveis semelhantes ao imóvel paradigma. Os ajustes das amostras objetivando dirimir as discrepâncias de caracterísricas das amostras em relação ao imóvel paradigma foi efetuado através do tratamento por fatores de homogeneização.

9.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É utilizado na avaliação de imóveis para determinar seu valor e baseia-se na comparação direta do imóvel paradigma com propriedades semelhantes. O processo envolve os seguintes passo:

1. Seleção de Propriedades Comparáveis: Identificação de imóveis semelhantes ao avaliado em termos de localização, tamanho, características físicas, entre muitos outros fatores.

2. Coleta de Dados de Mercado: Obtenção de informações sobre transações recentes ou ofertas públicas dessas propriedades comparáveis.

3. Análise e Ajustes: Comparação das características específicas do imóvel avaliado com as propriedades comparáveis, levando em consideração eventuais diferenças. Ajustes são feitos para refletir as discrepâncias.

4. Determinação do Valor: Com base nas análises e ajustes, estima-se o valor do imóvel avaliado. O valor final é obtido pela média ponderada dos valores indicados pelas propriedades comparáveis, ajustados conforme necessário.

O método comparativo direto é considerado uma abordagem intuitiva, amplamente aceita e reflete as condições de mercado.

9.2 Tratamento por Fatores de Homogeneização

9.1.1 Fator de Oferta (Fo)

Os valores obtidos nas amostras correspondem aos de anúncio, portanto não se trata de valores efetivamente concretizados, e devido a isso é razoável considerar-se um **desconto médio de 10%**.

9.1.2 Fator de Salubridade (Fs)

A salubridade é uma condição que afeta a valorização do terreno e, em função da condições observadas, podem ser adotados os seguintes coeficientes tendo como paradigma o terreno seco.

Condição	Fator	Condição	Fator	Condição	Fator
Seco	1,00	Úmido	0,80	Alagadiço	0,70
Brejoso	0,60	Inundável	0,50	Alagado	0,40

9.1.3 Fator de Topografia (Ft)

Terreno em acente ou declive sofre desvalorização em relação a terreno plano, horizontal e ao nível do logradouro.

Terrenos em declive: Fatores de 0,90 a 0,30.

Terrenos em acente: Fatores de 1,00 a 0,40.

9.1.4 Fator de Aproveitamento (Fap)

É o quociente da taxa de ocupação do terreno paradigma, descontados os recuos obrigatórios, pela taxa de ocupação da zona definida pela legislação. Portanto:

Para $0,00 < Fap < 1,00$ tem -se que: **Fap=to ÷ TO**

Sendo: **to**: taxa de ocupação do terreno paradigma.

TO: taxa de ocupação da zona definida na legislação.

9.1.5 Fator de Localização (Fl)

Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliado. Para sua definição, considerou-se a relação entre os valores estimados, por região, obtidos da Planta de Valores Genéricos (PVG). Valores inferiores 0,50 ou superiores a 2,00 devem ser descartados. É dado por:

$$Fl = PGV(\text{terreno paradigma}) \div PGV(\text{amostra})$$





9.1.6 Fator de Testada (Ft)

A testada do terreno desempenha um papel relevante e o valor do imóvel aumenta à medida que sua testada aumenta. O fator de testada (Ft) é dado por:

$$Ft = (Tt/Tr)^{0,25}$$

Sendo: Tt: testada do terreno paradigma.

Tr: testada referencial da zona definida em legislação.

9.1.7 Fator de Profundidade (Fp)

Para $Pa > Pp$, tem-se $Fp = (Pp/Pa)^{0,5}$;

Para $Pa < Pp$ Pa =Profundidade do Terreno da Amostra;

Sendo: Pp =Profundidade Padrão Adotada;

Fp =Fator de Profundidade.

9.1.8 Fator de Correção de Área (Far)

Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Para diferenças < 30%, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,25}$;

Para diferenças > 30%, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,125}$;

Sendo: Aa =Área do terreno da amostra;

Ap =Área do terreno paradigma.

9.1.8 Fator de Homogeneização

A homogeneização da amostra “transforma” todos os dados amostrais no imóvel avaliando. A amostra será homogeneizada através da aplicação da seguinte equação a cada dado amostral:

$$V_u = V_o \times [1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_u = Valor básico unitário após ajuste por fatores (R/m^2$);

V_o = Valor unitário de oferta (R/m^2$);

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores de homogeneização.

9.1.9 Saneamento da Amostra

Após a homogeneização dos dados foi realizado o saneamento da amostra para eliminar eventuais discrepâncias. Considerou-se os limites inferior e superior de **1(um) desvio-padrão**, a partir da média, e as amostras fora deste intervalo foram destacadas.

10. Grau de Precisão e Fundamentação

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, envolvendo a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados disponíveis, enquanto que a precisão representa o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação, e depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência dos dados coletados, da metodologia e dos instrumentos utilizados. A ABNT NBR 14.653 atribui graus para fundamentação e para precisão em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior. Primeiramente deve-se classificar os itens do laudo segundo a tabela do item 9.2.2 da NBR 14653-2 onde quatro itens são analisados e classificados segundo o grau e pontuação. O grau I vale 1 ponto, o grau II vale 2 pontos e o grau III vale 3 pontos. O presente trabalho adotou situação paradigma (grau I—um ponto), utilizou efetivamente quantidade mínima de 5(cinco) dados de mercado (grau II—dois pontos), apresentou informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores analisados (grau I—um ponto) e considerou um intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores de 0,50 a 2,00 (grau II—dois pontos). Este trabalho contabilizou 6(seis) pontos e, segundo a tabela do item 9.2.2.2 da NBR 14653-2, apresenta Grau de Fundamentação II. Por fim, determinou-se o grau de precisão do modelo segundo a amplitude do intervalo de confiança do modelo na tabela do item 9.2.3 da NBR 14653-2. O presente trabalho está classificado como:

Grau de Fundamentação II (Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I).

Grau de Precisão II (Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central $\leq 40\%$).

11. Tratamento dos Dados

Visando o nível de precisão desejado, utilizou-se a metodologia clássica com a homogeneização por tratamento de fatores para a correção de distorções mediante aplicação de coeficientes que expressem, em termos relativos, as diferenças entre atributos das amostras e do terreno avaliado. As amostras foram coletadas em anúncios públicos do mercado imobiliário, buscando a similaridade com o imóvel avaliado de forma que o mercado possa ser fielmente representado.

12. Amostragem

Amostra 01

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

 Fonte <https://www.imoveismontealegre.com.br/imovel/telemaco-borba/pq-limeira-area-03/1523/>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 160.000,00
------	------	-------	----------------

Endereço	Rua Olinda.
----------	-------------

Bairro	Parque Limeira Área III.
--------	--------------------------

Município	Telêmaco Borba-PR.	L	-	Q	-
-----------	--------------------	---	---	---	---

Condição da Amostra	Amostra Validada
---------------------	-------------------------

Testada (m)	14,50	Profundidade (m)	25,00
-------------	-------	------------------	-------

Área (m ²)	362,50	PVG (R\$/m ²)	155
------------------------	--------	---------------------------	-----

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
---------------------------------------	-----

Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
-----------------------------------	------

Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
-----------------------------------	------

Fator de Oferta (Fo)	0,90
----------------------	------

Fator de Salubridade (Fs)	1,00
---------------------------	------

Fator de Topografia (Ft)	1,00
--------------------------	------

Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
-------------------------------	------

Fator de Localização (Fl)	0,93
---------------------------	------

Fator de Testada (Ft)	1,05
-----------------------	------

Fator de Profundidade (Fp)	0,91
----------------------------	------

Fator de Correção de ÁREA (Far)	0,84
---------------------------------	------

Fator de Homogeneização	0,67
-------------------------	------

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)

(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogeneização x Fp)

R\$ 646,95






Amostra 02

Fonte <https://www.fagundesimoveistb.com.br/imovel/2118580/lote-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 80.000,00
Endereço	Ruas das Amazonas.		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L	-
Condição da Amostra		Amostra Descartada	-
Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	27,35
Área (m ²)	328,20	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,00
Fator de Profundidade (Fp)	0,95
Fator de Correção de Área (Far)	0,83
Fator de Homogeneização	0,60

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$

R\$ 382,23

J. J.
MP

Amostra 03

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

 Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-parque-limeira-area-vi-telemaco-borba-pr/195>

 Zona ZR I Valor **R\$ 160.000,00**

Endereço Avenida Jurutanhí.

Bairro Parque Limeira Área VI.

Município Telêmaco Borba-PR.

L 01-B Q 3

 Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m) 14,84 Profundidade (m) 25,00

 Área (m²) 446,35 PVG (R\$/m²) 140

Salubridade

- Seco
- Úmido
- Inundável

- Alagadiço
- Brejoso
- Alagado

Inclinação
 Aclive

 Plano

 Declive

Grau

- Até 10,00%
- de 20,01 a 30,00%
- de 40,01 a 50,00%
- acima de 60,00%

- de 10,01% a 20,00%
- de 30,01 a 40,00%
- de 50,01 a 60,00%
- não se aplica.

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)

70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m)

4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m)

0,00

Fator de Oferta (Fo)

0,90

Fator de Salubridade (Fs)

1,00

Fator de Topografia (Ft)

1,00

Fator de Aproveitamento (Fap)

1,00

Fator de Localização (Fl)

0,84

Fator de Testada (Ft)

0,84

Fator de Profundidade (Fp)

1,05

Fator de Correção de Área (Far)

0,91

Fator de Homogeneização

0,86

0,62

 Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)

$$(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$$
R\$ 573,76





Amostra 04

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-area-06-telemaco-borba-pr/150>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 155.980,00
Endereço	Avenida Jurutanhí.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L - Q -	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	28,00
Área (m ²)	336,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- Seco Alagadiço
 Úmido Brejoso
 Inundável Alagado

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- Até 10,00% de 10,01% a 20,00%
 de 20,01 a 30,00% de 30,01 a 40,00%
 de 40,01 a 50,00% de 50,01 a 60,00%
 acima de 60,00% não se aplica.

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,00
Fator de Profundidade (Fp)	0,97
Fator de Correção de Área (Far)	0,83
Fator de Homogeneização	0,62

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 695,88



Amostra 05

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2801734/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 220.000,00
Endereço	Rua Mina Da Prata		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telemaco Borba-PR.	L o Q o	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,00	Profundidade (m)	35,00
Área (m ²)	490,00	PVG (R\$/m ²)	155

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input checked="" type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|---|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,93

Fator de Testada (Ft) 1,04

Fator de Profundidade (Fp) 0,93

Fator de Correção de ÁREA (Far) 0,87

Fator de Homogeneização 0,72

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 609,92



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 06

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://ezequielrodrigues.com.br/imoveis-venda/338-lote-para-venda-parque-limeira-area-vi-telemaco-borba>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 180.000,00
Endereço	Rua Itatiaia.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L -	Q -
Condição da Amostra	Amostra Descartada		
Testada (m)	14,80	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	370,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 1,05

Fator de Profundidade (Fp) 0,91

Fator de Correção de Área (Far) 0,84

Fator de Homogeneização 0,60

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 803,37


Amostra 07

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

 Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2805410/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona ZR I Valor R\$ 160.000,00

Endereço Rua São Francisco de Assis.

Bairro Parque Limeira Área III.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

 Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m) 11,66 Profundidade (m) 35,00

 Área (m²) 408,10 PVG (R\$/m²) 140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 0,99

Fator de Profundidade (Fp) 0,93

Fator de Correção de Área (Far) 0,85

Fator de Homogeneização 0,57

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 (Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 667,89



Amostra 08

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://terraeterraimoveis.com.br/imovel/2906896/terreno-venda-telemaco-borba-pr-area-6>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 130.000,00
Endereço	Rua Brumado.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L - Q -	-
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,80	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	370,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- Seco Alagadiço
 Úmido Brejoso
 Inundável Alagado

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- Até 10,00% de 10,01% a 20,00%
 de 20,01 a 30,00% de 30,01 a 40,00%
 de 40,01 a 50,00% de 50,01 a 60,00%
 acima de 60,00% não se aplica.

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,05
Fator de Profundidade (Fp)	0,91
Fator de Correção de Área (Far)	0,84
Fator de Homogeneização	0,60

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogeneização x Fp)

R\$ 580,21



13. Cálculo de Valor do Imóvel.

Preço Unitário Médio das Amostras	R\$ 620,03
Limite Superior (+ 1 DP)	R\$ 741,19
Limite Inferior (-1 DP)	R\$ 498,87
Média Saneada	R\$ 629,10
Amostras Validadas	6
Amostras Descartadas	2
Testada (m)	69,28
Área (m ²)	1.438,00
Profundidade (m)	73,85
PVG (R\$/m ²)	166

Salubridade

- Seco Alagadiço
 Úmido Brejoso
 Inundável Alagado

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- Até 10,00% de 10,01% a 20,00%
 de 20,01 a 30,00% de 30,01 a 40,00%
 de 40,01 a 50,00% de 50,01 a 60,00%
 acima de 60,00% não se aplica.

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)

70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m)

4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m)

0,00

Áreas com Restrição de Ocupação (m²)

0,00

Fator de Salubridade (Fs)

0,80

Fator de Topografia (Ft)

0,80

Fator de Aproveitamento (Fap)

1,00

Fator de Localização (Fl)

1,00

Fator de Testada (Ft)

1,19

Fator de Profundidade (Fp)

0,71

Fator de Correção de Área (Far)

1,00

Fator de Homogeneinização

0,35

Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)

R\$ 156,11



TELEMACO BORBA
PREFEITURA

Uma nova cidade a cada dia

14. Resultados.

Valor Venal Estimado do Imóvel Paradigma (R\$)

Fator de Homogeneização x Fp x Média Saneada x Área do Terreno

Valor Mínimo (-10%)	Valor Venal	Valor Máximo (+10%)
R\$ 202.042,75	R\$ 224.491,95	R\$ 246.941,14

O campo de arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos valores homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar o valor mais representativo do bem. Com base na análise do mercado onde se encontra situado o imóvel paradigma, adotou-se uma amplitude da ordem de +10 e -10%, a partir do valor venal estimado, considerada representativa das condições do mercado.

15. Conclusão e Considerações Finais.

A comissão de avaliação imobiliária da administração municipal do município de Telêmaco Borba-PR recomenda, como valor de mercado do imóvel avaliando e conforme condições consignadas neste laudo:

Valor do Imóvel R\$ 224.491,95

A comissão de avaliação de bens imóveis urbanos, rurais e localizados em área de expansão urbana foi nomeada pela Portaria nº 4.566, de 30 de julho de 2021.

Engº Luiz Tadeu Gomes Santos.
CREA/PR 27.470/D.
Presidente

Isabella Pereira Ribas
Eng^a Isabella Pereira Ribas.
CREA/PR 175.864/D.
Membro

Arquiteta Valdinéia Gonçalves.
CAU/PR A 38.566-2
Membro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis
Urbanos**

IMÓVEL PARADIGMA

Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 938,55,00,00 m² localizada no eixo da rodovia PR - 160, município

FINALIDADE

Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

REQUERENTE

Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

Telêmaco Borba, 06 de maio de 2025.

[Handwritten signatures]



RESUMO

Objeto	Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 938,55,00,00 m ² localizada no eixo da rodovia PR - 160, município de Telêmaco Borba-
Objetivo	Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.
Finalidade	Determinar o Valor do terreno para desapropriação.
Localização	Área com frente para o eixo da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.
Área de Terreno	938,55 m ²
Área Construída	0,00 m ²
Proprietário	PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA
Valor Calculado	R\$ 47.233,90
Avaliadores	Eng^a Civil Isabella Pereira Ribas. CREA/PR 175.864/D. Arquiteta Valdinéia Gonçalves. CAU/PR A 38.566-2 Eng^o Civil Luiz Tadeu Gomes Santos. CREA/PR 27.470/D.

Sumário

1. Requerente.	4
2. Objetivo.	4
3. Finalidade.	4
4. Proprietário.	4
5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.	4
6. Premissas Consideradas.	4
7. Identificação e Características do Imóvel.	5
8. Diagnóstico de Mercado.	8
9. Metodologia Utilizada.	9
10. Grau de Precisão e Fundamentação.	12
11. Tratamento dos Dados.	12
12. Amostragem.	12
13. Cálculo de Valor do Imóvel.	21
14. Resultados.	22
15. Conclusão e Considerações Finais.	22
16. Matrícula do Imóvel Paradigma.	23
17. Memorial Descritivo.	24
18. Planta de Situação e Localização.	25
19. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.	26
20. Relatório Fotográfico e Anexos.	27



**1. Requerente**

Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

2. Objetivo

Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.

3. Finalidade

Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

4. Proprietário

PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Este laudo fundamentou-se nas normas técnicas da ABNT e diretrizes do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segundo os seguintes documentos e premissas: NBR 14653-1-Normas para Avaliação de Bens-1-Procedimentos Gerais; NBR 14653-2-Normas para Avaliação de Bens-2-Imóveis Urbanos; NBR 14653-3-Normas para Avaliação de Bens-3-Imóveis Rurais; certidão de matrícula obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Telêmaco Borba-PR; informações constatadas "in loco"; informações obtidas junto a agente de mercado; regularidade da documentação analisada; disponibilidade do bem; fontes de informações legítimas, confiáveis e de boa-fé; planta de situação e localização, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART.

6. Premissas Consideradas.

6.1 PVG (R\$/m²)	166
6.2 Profundidade Padrão (m)	30,00
6.3 Testada Padrão (m)	12,00
6.4 Área Construída (m²)	0,00

7. Identificação e Características do Imóvel.

7.1 Descrição

Área urbana medindo 938,55 m², desmembrada da matrícula nº 16.343. Com medidas e confrontações descritas na referida matrícula.

7.2 Endereço

Área com frente para o eixo da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.

7.3 Matrícula

16.343

7.4 Coordenadas

S: -24, 184771 W: -50, 370023 (Fonte: Google Earth Pro).

7.5 Polígono da Área (8,3x13,5cm)



[Assinatura]
MPB



7.6 Imagem de Satélite (8,3x13,5cm)



7.7 Formato

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Retangular | <input type="checkbox"/> Irregular |
| <input type="checkbox"/> Trapezoidal | <input type="checkbox"/> Outros |

7.8 Zoneamento

Zona Especial de Interesse Ambiental I - ZEIS, segundo a Lei Complementar N°115 de 19 de outubro de 2023.

7.9 Uso Predominante no Entorno

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Serviços |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Comercial |
| <input type="checkbox"/> Misto | <input checked="" type="checkbox"/> Preservação Ambiental |
| <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Outros |

7.10 Orientação Frontal

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Norte | <input type="checkbox"/> Sul |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leste | <input type="checkbox"/> Oeste |
| <input type="checkbox"/> Nordeste | <input type="checkbox"/> Noroeste |
| <input type="checkbox"/> Sudeste | <input checked="" type="checkbox"/> Sudoeste |

JF
11/02



7.11 Situação de Quadra

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Meio de Quadra | <input type="checkbox"/> Quadra Inteira |
| <input type="checkbox"/> Esquina | <input checked="" type="checkbox"/> Híbrido |

7.11 Topografia

- | | |
|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Plano | <input checked="" type="checkbox"/> Declive |
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input type="checkbox"/> Outros |

7.12 Geologia

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno Firme | <input type="checkbox"/> Arenoso |
| <input type="checkbox"/> Pantanoso | <input type="checkbox"/> Rochoso |
| <input type="checkbox"/> Outros | |

7.13 Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

7.14 Fechamento

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Alvevaria de Tijolos | <input checked="" type="checkbox"/> Alambrado |
| <input type="checkbox"/> Concreto Pré-Fabricado | <input type="checkbox"/> Cercamento |
| <input type="checkbox"/> Nenhum | <input type="checkbox"/> Outros |

7.15 Pavimentação Predominante das Vias Lindeiras

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto | <input type="checkbox"/> Poliédrico |
| <input type="checkbox"/> Terra | <input type="checkbox"/> Bloquete |
| <input type="checkbox"/> Cascalho | <input type="checkbox"/> Outros |
| <input type="checkbox"/> Brita Graduada | |

7.16 Pavimentação Predominante do Passeio

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Cimentado | <input type="checkbox"/> Bloquete |
| <input type="checkbox"/> Paver | <input checked="" type="checkbox"/> Não há |

X
J
Ma



7.17 Infraestrutura

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Esgotamento Sanitário | <input type="checkbox"/> Acessibilidade |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Água Potável | <input type="checkbox"/> Ciclomobilidade |

7.18 Serviços Públicos

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo Orgânico | <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Resíduo Reciclável | <input type="checkbox"/> Escolas |
| <input type="checkbox"/> Centros de Educação Infantil | <input type="checkbox"/> Posto de Saúde |

7.19 Influências Valorizantes

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Praças e Equipamentos Esportivos | <input type="checkbox"/> Comércio em Geral |
| <input type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Farmácias |
| <input type="checkbox"/> Supermercados | <input type="checkbox"/> Clubes Sociais |
| <input type="checkbox"/> Hospitais | <input type="checkbox"/> Postos de Combustíveis |

7.20 Influências Desvalorizantes

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Aterro Sanitário | <input type="checkbox"/> Presídio |
| <input type="checkbox"/> Área Inundável | <input type="checkbox"/> Cortiço |
| <input type="checkbox"/> Estação de Tratamento de Esgoto | <input type="checkbox"/> Área de Risco Ambiental |

7.21 Condição de Ocupação

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Desocupado |
|---|-------------------------------------|

8. Diagnóstico de Mercado.

8.1 Desempenho do Mercado

- | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|

8.2 Número de Ofertas

- | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Alto |
|--------------------------------|--|-------------------------------|

*J
F
ma*

8.3 Liquidez

Baixa Normal Alta

8.4 Absorção pelo Mercado

Baixa Normal Alta

9. Metodologia Utilizada.

Para a determinação do valor do imóvel paradigma foi aplicado o "Método Comparativo Direto de Mercado" com amostras obtidas predominantemente por meio eletrônico, dos anúncios disponíveis nas páginas de corretores, imobiliárias e portais do setor, e composta por imóveis semelhantes ao imóvel paradigma. Os ajustes das amostras objetivando dirimir as discrepâncias de características das amostras em relação ao imóvel paradigma foi efetuado através do tratamento por fatores de homogeneização.

9.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É utilizado na avaliação de imóveis para determinar seu valor e baseia-se na comparação direta do imóvel paradigma com propriedades semelhantes. O processo envolve os seguintes passos:

1. Seleção de Propriedades Comparáveis: Identificação de imóveis semelhantes ao avaliado em termos de localização, tamanho, características físicas, entre muitos outros fatores.

2. Coleta de Dados de Mercado: Obtenção de informações sobre transações recentes ou ofertas públicas dessas propriedades comparáveis.

3. Análise e Ajustes: Comparação das características específicas do imóvel avaliado com as propriedades comparáveis, levando em consideração eventuais diferenças. Ajustes são feitos para refletir as discrepâncias.

4. Determinação do Valor: Com base nas análises e ajustes, estima-se o valor do imóvel avaliado. O valor final é obtido pela média ponderada dos valores indicados pelas propriedades comparáveis, ajustados conforme necessário.

O método comparativo direto é considerado uma abordagem intuitiva, amplamente aceita e reflete as condições de mercado.

9.2 Tratamento por Fatores de Homogeneização

9.1.1 Fator de Oferta (Fo)

Os valores obtidos nas amostras correspondem aos de anúncio, portanto não se trata de valores efetivamente concretizados, e devido a isso é razoável considerar-se um **desconto médio de 10%**.

9.1.2 Fator de Salubridade (Fs)

A salubridade é uma condição que afeta a valorização do terreno e, em função da condições observadas, podem ser adotados os seguintes coeficientes tendo como paradigma o terreno seco.

Condição	Fator	Condição	Fator	Condição	Fator
Seco	1,00	Úmido	0,80	Alagadiço	0,70
Brejoso	0,60	Inundável	0,50	Alagado	0,40

9.1.3 Fator de Topografia (Ft)

Terreno em acente ou declive sofre desvalorização em relação a terreno plano, horizontal e ao nível do logradouro.

Terrenos em declive: Fatores de 0,90 a 0,30.

Terrenos em acente: Fatores de 1,00 a 0,40.

9.1.4 Fator de Aproveitamento (Fap)

É o quociente da taxa de ocupação do terreno paradigma, descontados os recuos obrigatórios, pela taxa de ocupação da zona definida pela legislação. Portanto:

Para $0,00 < Fap < 1,00$ tem -se que: **Fap=to ÷ TO**

Sendo: **to**: taxa de ocupação do terreno paradigma.

TO: taxa de ocupação da zona definida na legislação.

9.1.5 Fator de Localização (Fl)

Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliado. Para sua definição, considerou-se a relação entre os valores estimados, por região, obtidos da Planta de Valores Genéricos (PVG). Valores inferiores 0,50 ou superiores a 2,00 devem ser descartados. É dado por:

$$Fl = PGV(\text{terreno paradigma}) \div PGV(\text{amostra})$$





9.1.6 Fator de Testada (Ft)

A testada do terreno desempenha um papel relevante e o valor do imóvel aumenta à medida que sua testada aumenta. O fator de testada (Ft) é dado por:

$$Ft = (Tt/Tr)^{0,25}$$

Sendo: Tt: testada do terreno paradigma.

Tr: testada referencial da zona definida em legislação.

9.1.7 Fator de Profundidade (Fp)

Para $Pa > Pp$, tem-se $Fp = (Pp/Pa)^{0,5}$;

Para $Pa < Pj$ $Pa = \text{Profundidade do Terreno da Amostra}$;

Sendo: $Pp = \text{Profundidade Padrão Adotada}$;

$Fp = \text{Fator de Profundidade}$.

9.1.8 Fator de Correção de Área (Far)

Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Para diferenças $< 30\%$, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,25}$;

Para diferenças $> 30\%$, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,125}$;

Sendo: $Aa = \text{Área do terreno da amostra}$;

$Ap = \text{Área do terreno paradigma}$.

9.1.8 Fator de Homogeneização

A homogeneização da amostra “transforma” todos os dados amostrais no imóvel avaliando. A amostra será homogeneizada através da aplicação da seguinte equação a cada dado amostral:

$$V_u = V_o \times [1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_u = Valor básico unitário após ajuste por fatores (R/m^2$);

V_o = Valor unitário de oferta (R/m^2$);

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores de homogeneização.

9.1.9 Saneamento da Amostra

Após a homogeneização dos dados foi realizado o saneamento da amostra para eliminar eventuais discrepâncias. Considerou-se os limites inferior e superior de **1(um) desvio-padrão**, a partir da média, e as amostras fora deste intervalo foram descartadas.

*J
J
de*

10. Grau de Precisão e Fundamentação

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, envolvendo a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados disponíveis, enquanto que a precisão representa o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação, e depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência dos dados coletados, da metodologia e dos instrumentos utilizados. A ABNT NBR 14.653 atribui graus para fundamentação e para precisão em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior. Primeiramente deve-se classificar os itens do laudo segundo a tabela do item 9.2.2 da NBR 14653-2 onde quatro itens são analisados e classificados segundo o grau e pontuação. O grau I vale 1 ponto, o grau II vale 2 pontos e o grau III vale 3 pontos. O presente trabalho adotou situação paradigma (grau I—um ponto), utilizou efetivamente quantidade mínima de 5(cinco) dados de mercado (grau II—dois pontos), apresentou informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores analisados (grau I—um ponto) e considerou um intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores de 0,50 a 2,00 (grau II—dois pontos). Este trabalho contabilizou 6(seis) pontos e, segundo a tabela do item 9.2.2.2 da NBR 14653-2, apresenta Grau de Fundamentação II. Por fim, determinou-se o grau de precisão do modelo segundo a amplitude do intervalo de confiança do modelo na tabela do item 9.2.3 da NBR 14653-2. O presente trabalho está classificado como:

Grau de Fundamentação II (Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I).

Grau de Precisão II (Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central $\leq 40\%$).

11. Tratamento dos Dados

Visando o nível de precisão desejado, utilizou-se a metodologia clássica com a homogeneização por tratamento de fatores para a correção de distorções mediante aplicação de coeficientes que expressem, em termos relativos, as diferenças entre atributos das amostras e do terreno avaliado. As amostras foram coletadas em anúncios públicos do mercado imobiliário, buscando a similaridade com o imóvel avaliado de forma que o mercado possa ser fielmente representado.

12. Amostragem

X
d
M



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 01

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.imoveismontealegre.com.br/imovel/telemaco-borba/pq-limeira-area-03/1523/>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 160.000,00
Endereço	Rua Olinda.		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L - Q -	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,50	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	362,50	PVG (R\$/m ²)	155

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,93

Fator de Testada (Ft) 1,05

Fator de Profundidade (Fp) 0,91

Fator de Correção de Área (Far) 0,89

Fator de Homogeneização 0,71

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)

(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 608,85

J
J
no



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 02

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.fagundesimoveistb.com.br/imovel/2118580/lote-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona ZR I Valor R\$ 80.000,00

Endereço Ruas das Amazonas.

Bairro Parque Limeira Área III.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

Condição da Amostra **Amostra Descartada**

Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	27,35
Área (m ²)	328,20	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 1,00

Fator de Profundidade (Fp) 0,95

Fator de Correção de Área (Far) 0,88

Fator de Homogeneização 0,64

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)

(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogeneização x Fp)

R\$ 356,44

[Handwritten signatures]



Amostra 03

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-parque-limeira-area-vi-telemaco-borba-pr/195>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 160.000,00
Endereço	Avenida Jurutanhí.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L 01-B Q 3	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,84	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	446,35	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,05
Fator de Profundidade (Fp)	0,91
Fator de Correção de Área (Far)	0,91
Fator de Homogeneização	0,66

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$

R\$ 536,16

J
F
M
2022

Amostra 04

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

 Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-area-06-telemaco-borba-pr/150>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 155.980,00
Endereço	Avenida Jurutanhí.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L -	Q -
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	28,00
Área (m ²)	336,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,00
Fator de Profundidade (Fp)	0,97
Fator de Correção de Área (Far)	0,88
Fator de Homogeneização	0,67

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$

R\$ 649,74

*D. J.
Nº*

Uma nova cidade a cada dia

Amostra 05

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2801734/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 220.000,00
Endereço	Rua Mina Da Prata		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L O Q	O
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,00	Profundidade (m)	35,00
Área (m ²)	490,00	PVG (R\$/m ²)	155

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,93
Fator de Testada (Ft)	1,04
Fator de Profundidade (Fp)	0,93
Fator de Correção de Área (Far)	0,92
Fator de Homogeneização	0,76

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$

R\$ 574,34

*D
X
Nº*



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 06

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://ezequielrodrigues.com.br/imoveis-venda/338-lote-para-venda-parque-limeira-area-vi-telemaco-borba>

Zona ZR I Valor R\$ 180.000,00

Endereço Rua Itatiaia.

Bairro Parque Limeira Área VI.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

Condição da Amostra **Amostra Descartada**

Testada (m) 14,80 Profundidade (m) 25,00

Área (m²) 370,00 PVG (R\$/m²) 140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 1,05

Fator de Profundidade (Fp) 0,91

Fator de Correção de Área (Far) 0,89

Fator de Homogeneização 0,64

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogeneização x Fp)

R\$ 750,33

*J
D
sp*



TELEMACO BORBA
PREFEITURA

Uma nova cidade a cada dia

Amostra 07

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2805410/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona ZR I Valor **R\$ 160.000,00**

Endereço Rua São Francisco de Assis.

Bairro Parque Limeira Área III.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m) 11,66 Profundidade (m) 35,00

Área (m²) 408,10 PVG (R\$/m²) 140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 0,99

Fator de Profundidade (Fp) 0,93

Fator de Correção de Área (Far) 0,90

Fator de Homogeneização 0,61

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 620,76

*J
M
d*



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 08

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://terraeterraimoveis.com.br/imovel/2906896/terreno-venda-telemaco-borba-pr-area-6>

Zona ZR I Valor R\$ 130.000,00

Endereço Rua Brumado.

Bairro Parque Limeira Área VI.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m) 14,80 Profundidade (m) 25,00

Área (m²) 370,00 PVG (R\$/m²) 140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 1,05

Fator de Profundidade (Fp) 0,91

Fator de Correção de Área (Far) 0,89

Fator de Homogeneização 0,64

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 541,90

*J. V.
Nº*



13. Cálculo de Valor do Imóvel.

Preço Unitário Médio das Amostras	R\$ 579,81		
Limite Superior (+ 1 DP)	R\$ 693,05		
Limite Inferior (-1 DP)	R\$ 466,58		
Média Saneada	R\$ 588,62		
Amostras Validadas	6		
Amostras Descartadas	2		
Testada (m)	126,09	Profundidade (m)	15,40
Área (m ²)	938,55	PVG (R\$/m ²)	166

Salubridade

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input checked="" type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input type="checkbox"/> Plano | <input checked="" type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|--------------------------------|---|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input checked="" type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)

70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m)

4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m)

0,00

Áreas com Restrição de Ocupação (m²)

0,00

Fator de Salubridade (Fs)

0,80

Fator de Topografia (Ft)

0,80

Fator de Aproveitamento (Fap)

0,66

Fator de Localização (Fl)

1,00

Fator de Testada (Ft)

1,19

Fator de Profundidade (Fp)

0,72

Fator de Correção de Área (Far)

1,00

Fator de Homogeneinização

0,12

Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)

R\$ 50,33



14. Resultados.

Valor Venal Estimado do Imóvel Paradigma (R\$)

Fator de Homogeneização x Fp x Média Saneada x Área do Terreno

Valor Mínimo (-10%)	Valor Venal	Valor Máximo (+10%)
R\$ 42.510,51	R\$ 47.233,90	R\$ 51.957,29

O campo de arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos valores homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar o valor mais representativo do bem. Com base na análise do mercado onde se encontra situado o imóvel paradigma, adotou-se uma amplitude da ordem de +10 e -10%, a partir do valor venal estimado, considerada representativa das condições do mercado.

15. Conclusão e Considerações Finais.

A comissão de avaliação imobiliária da administração municipal do município de Telêmaco Borba-PR recomenda, como valor de mercado do imóvel avaliando e conforme condições consignadas neste laudo:

Valor do Imóvel

A comissão de avaliação de bens imóveis urbanos, rurais e localizados em área de expansão urbana foi nomeada pela Portaria nº 4.566, de 30 de julho de 2021.

Engº Luiz Tadeu Gomes Santos.
CREA/PR 27.470/D.
Presidente

Isabella Pereira Ribas
Eng^a Isabella Pereira Ribas.
CREA/PR 175.864/D.
Membro

Arquiteta Valdinéia Gonçalves.
CAU/PR A 38.566-2
Membro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis
Urbanos

IMÓVEL PARADIGMA

Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 9.815,68 m² para rodovia PR - 160, município de Telêmaco Borba-PR.

FINALIDADE

Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

REQUERENTE

Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

Telêmaco Borba, 05 de maio de 2025.

J
J
spa

RESUMO

Objeto	Área urbana desmembrada da matrícula 16.343 medindo 9.815,68 m ² para rodovia PR - 160, município de Telêmaco Borba-PR.
Objetivo	Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.
Finalidade	Determinar o Valor do terreno para desapropriação.
Localização	Área da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.
Área de Terreno	9.815,68 m ²
Área Construída	0,00 m ²
Proprietário	PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA
Valor Calculado	R\$ 1.672.846,23
Avaliadores	Eng ^a Civil Isabella Pereira Ribas. CREA/PR 175.864/D. Arquiteta Valdinéia Gonçalves. CAU/PR A 38.566-2 Eng ^o Civil Luiz Tadeu Gomes Santos. CREA/PR 27.470/D.





Sumário

1. Requerente.	4
2. Objetivo.	4
3. Finalidade.	4
4. Proprietário.	4
5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.	4
6. Premissas Consideradas.	4
7. Identificação e Características do Imóvel.	5
8. Diagnóstico de Mercado.	8
9. Metodologia Utilizada.	9
10. Grau de Precisão e Fundamentação.	12
11. Tratamento dos Dados.	12
12. Amostragem.	12
13. Cálculo de Valor do Imóvel.	21
14. Resultados.	22
15. Conclusão e Considerações Finais.	22
16. Matrícula do Imóvel Paradigma.	23
17. Memorial Descritivo.	24
18. Planta de Situação e Localização.	25
19. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.	26
20. Relatório Fotográfico e Anexos.	27



1. Requerente Prefeitura de Telêmaco Borba-PR.

2. Objetivo Determinar o valor justo de venda do imóvel, considerando o mercado imobiliário local.

3. Finalidade Determinar o Valor do terreno para desapropriação.

4. Proprietário PREFEITURA DE TELÊMACO BORBA

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Este laudo fundamentou-se nas normas técnicas da ABNT e diretrizes do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segundo os seguintes documentos e premissas: NBR 14653-1-Normas para Avaliação de Bens-1-Procedimentos Gerais; NBR 14653-2-Normas para Avaliação de Bens-2-Imóveis Urbanos; NBR 14653-3-Normas para Avaliação de Bens-3-Imóveis Rurais; certidão de matrícula obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Telêmaco Borba-PR; informações constatadas "in loco"; informações obtidas junto a agente de mercado; regularidade da documentação analisada; disponibilidade do bem; fontes de informações legítimas, confiáveis e de boa-fé; planta de situação e localização, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART.

6. Premissas Consideradas.

6.1 PVG (R\$/m²)	166
6.2 Profundidade Padrão (m)	30,00
6.3 Testada Padrão (m)	12,00
6.4 Área Construída (m²)	0,00

[Handwritten signature]



TELÊMACO BORBA

PREFEITURA

Uma nova cidade a cada dia

7. Identificação e Características do Imóvel.

7.1 Descrição

Área urbana medindo 9.815,68 m², desmembrada da matrícula nº 16.343. Com medidas e confrontações descritas na referida matrícula.

7.2 Endereço

Área da Rodovia PR- 160, município de Telêmaco Borba-PR.

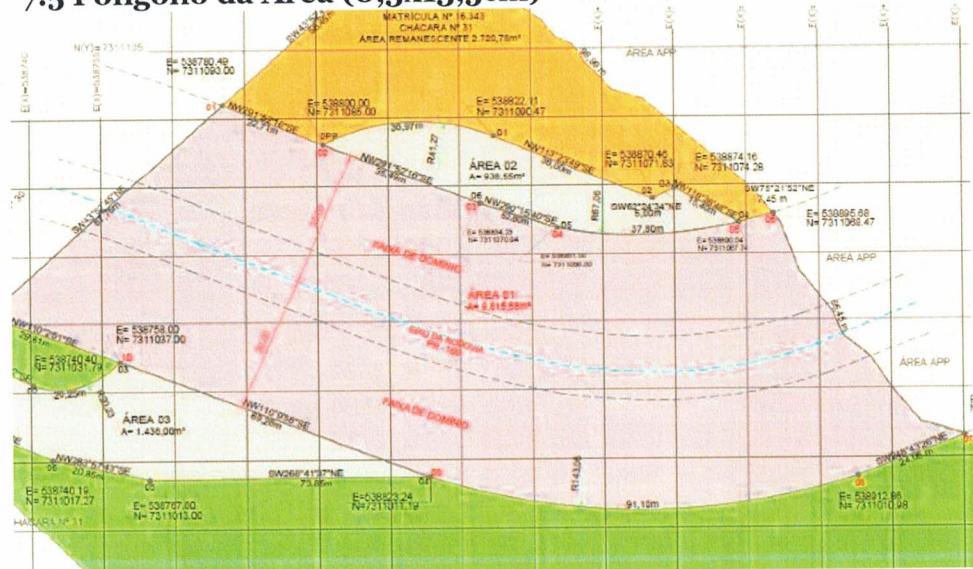
7.3 Matrícula

16.343

7.4 Coordenadas

S: -24, 184771 W: -50, 370023 (Fonte: Google Earth Pro).

7.5 Polígono da Área (8,3x13,5cm)



X

J. M. da

7.6 Imagem de Satélite (8,3x13,5cm)



7.7 Formato

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Retangular | <input type="checkbox"/> Irregular |
| <input type="checkbox"/> Trapezoidal | <input type="checkbox"/> Outros |

7.8 Zoneamento

Zona Especial de Interesse Ambiental I - ZEIS, segundo a Lei Complementar N°115 de 19 de outubro de 2023.

7.9 Uso Predominante no Entorno

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Serviços |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Comercial |
| <input type="checkbox"/> Misto | <input checked="" type="checkbox"/> Preservação Ambiental |
| <input type="checkbox"/> Não há | <input type="checkbox"/> Outros |

7.10 Orientação Frontal

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Norte | <input type="checkbox"/> Sul |
| <input checked="" type="checkbox"/> Leste | <input type="checkbox"/> Oeste |
| <input type="checkbox"/> Nordeste | <input type="checkbox"/> Noroeste |
| <input type="checkbox"/> Sudeste | <input checked="" type="checkbox"/> Sudoeste |



7.11 Situação de Quadra

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Meio de Quadra | <input type="checkbox"/> Quadra Inteira |
| <input type="checkbox"/> Esquina | <input checked="" type="checkbox"/> Híbrido |

7.11 Topografia

- | | |
|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Plano | <input checked="" type="checkbox"/> Declive |
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input type="checkbox"/> Outros |

7.12 Geologia

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno Firme | <input type="checkbox"/> Arenoso |
| <input type="checkbox"/> Pantanoso | <input type="checkbox"/> Rochoso |
| <input type="checkbox"/> Outros | |

7.13 Salubridade

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input checked="" type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

7.14 Fechamento

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Alvevaria de Tijolos | <input type="checkbox"/> Alambrado |
| <input type="checkbox"/> Concreto Pré-Fabricado | <input type="checkbox"/> Cercamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nenhum | <input type="checkbox"/> Outros |

7.15 Pavimentação Predominante das Vias Lindeiras

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto | <input type="checkbox"/> Poliédrico |
| <input type="checkbox"/> Terra | <input type="checkbox"/> Bloquete |
| <input type="checkbox"/> Cascalho | <input type="checkbox"/> Outros |
| <input type="checkbox"/> Brita Graduada | |

7.16 Pavimentação Predominante do Passeio

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Cimentado | <input type="checkbox"/> Bloquete |
| <input type="checkbox"/> Paver | <input checked="" type="checkbox"/> Não há |

Assinatura da pessoa responsável pelo documento.

7.17 Infraestrutura

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Esgotamento Sanitário | <input type="checkbox"/> Acessibilidade |
| <input type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Energia Elétrica |
| <input type="checkbox"/> Água Potável | <input type="checkbox"/> Ciclomobilidade |

7.18 Serviços Públicos

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo Orgânico | <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo |
| <input type="checkbox"/> Coleta de Resíduo Reciclável | <input type="checkbox"/> Escolas |
| <input type="checkbox"/> Centros de Educação Infantil | <input type="checkbox"/> Posto de Saúde |

7.19 Influências Valorizantes

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Praças e Equipamentos Esportivos | <input type="checkbox"/> Comércio em Geral |
| <input type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Farmácias |
| <input type="checkbox"/> Supermercados | <input type="checkbox"/> Clubes Sociais |
| <input type="checkbox"/> Hospitais | <input type="checkbox"/> Postos de Combustíveis |

7.20 Influências Desvalorizantes

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Indústria |
| <input type="checkbox"/> Aterro Sanitário | <input type="checkbox"/> Presídio |
| <input type="checkbox"/> Área Inundável | <input type="checkbox"/> Cortiço |
| <input type="checkbox"/> Estação de Tratamento de Esgoto | <input type="checkbox"/> Área de Risco Ambiental |

7.21 Condição de Ocupação

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Desocupado |
|---|-------------------------------------|

8. Diagnóstico de Mercado.

8.1 Desempenho do Mercado

- | | | |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido |
|--------------------------------------|--|-----------------------------------|

8.2 Número de Ofertas

- | | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Alto |
|--------------------------------|--|-------------------------------|

X

X

8.3 Liquidez

Baixa Normal Alta

8.4 Absorção pelo Mercado

Baixa Normal Alta

9. Metodologia Utilizada.

Para a determinação do valor do imóvel paradigma foi aplicado o "Método Comparativo Direto de Mercado" com amostras obtidas predominantemente por meio eletrônico, dos anúncios disponíveis nas páginas de corretores, imobiliárias e portais do setor, e composta por imóveis semelhantes ao imóvel paradigma. Os ajustes das amostras objetivando dirimir as discrepâncias de características das amostras em relação ao imóvel paradigma foi efetuado através do tratamento por fatores de homogeneização.

9.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

É utilizado na avaliação de imóveis para determinar seu valor e baseia-se na comparação direta do imóvel paradigma com propriedades semelhantes. O processo envolve os seguintes passos:

1. Seleção de Propriedades Comparáveis: Identificação de imóveis semelhantes ao avaliado em termos de localização, tamanho, características físicas, entre muitos outros fatores.

2. Coleta de Dados de Mercado: Obtenção de informações sobre transações recentes ou ofertas públicas dessas propriedades comparáveis.

3. Análise e Ajustes: Comparações das características específicas do imóvel avaliado com as propriedades comparáveis, levando em consideração eventuais diferenças. Ajustes são feitos para refletir as discrepâncias.

4. Determinação do Valor: Com base nas análises e ajustes, estima-se o valor do imóvel avaliado. O valor final é obtido pela média ponderada dos valores indicados pelas propriedades comparáveis, ajustados conforme necessário.

O método comparativo direto é considerado uma abordagem intuitiva, amplamente aceita e reflete as condições de mercado.

9.2 Tratamento por Fatores de Homogeneização

9.1.1 Fator de Oferta (Fo)

Os valores obtidos nas amostras correspondem aos de anúncio, portanto não se trata de valores efetivamente concretizados, e devido a isso é razoável considerar-se um **desconto médio de 10%**.

9.1.2 Fator de Salubridade (Fs)

A salubridade é uma condição que afeta a valorização do terreno e, em função das condições observadas, podem ser adotados os seguintes coeficientes tendo como paradigma o terreno seco.

Condição	Fator	Condição	Fator	Condição	Fator
Seco	1,00	Úmido	0,80	Alagadiço	0,70
Brejoso	0,60	Inundável	0,50	Alagado	0,40

9.1.3 Fator de Topografia (Ft)

Terreno em acente ou declive sofre desvalorização em relação a terreno plano, horizontal e ao nível do logradouro.

Terrenos em declive: Fatores de 0,90 a 0,30.

Terrenos em acente: Fatores de 1,00 a 0,40.

9.1.4 Fator de Aproveitamento (Fap)

É o quociente da taxa de ocupação do terreno paradigma, descontados os recuos obrigatórios, pela taxa de ocupação da zona definida pela legislação. Portanto:

Para $0,00 < Fap < 1,00$ tem -se que: **Fap = to ÷ TO**

Sendo: **to**: taxa de ocupação do terreno paradigma.

TO: taxa de ocupação da zona definida na legislação.

9.1.5 Fator de Localização (Fl)

Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliado. Para sua definição, considerou-se a relação entre os valores estimados, por região, obtidos da Planta de Valores Genéricos (PVG). Valores inferiores a 0,50 ou superiores a 2,00 devem ser descartados. É dado por:

$$Fl = PGV(\text{terreno paradigma}) \div PGV(\text{amostra})$$



9.1.6 Fator de Testada (Ft)

A testada do terreno desempenha um papel relevante e o valor do imóvel aumenta à medida que sua testada aumenta. O fator de testada (Ft) é dado por:

$$Ft = (Tt/Tr)^{0,25}$$

Sendo: Tt: testada do terreno paradigma.

Tr: testada referencial da zona definida em legislação.

9.1.7 Fator de Profundidade (Fp)

Para $Pa > Pp$, tem-se $Fp = (Pp/Pa)^{0,5}$;

Para $Pa < Pp$ $Pa = \text{Profundidade do Terreno da Amostra}$;

Sendo: $Pp = \text{Profundidade Padrão Adotada}$;

$Fp = \text{Fator de Profundidade}$.

9.1.8 Fator de Correção de Área (Far)

Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Para diferenças $< 30\%$, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,25}$;

Para diferenças $> 30\%$, tem-se $Far = (Aa/Ap)^{0,125}$;

Sendo: $Aa = \text{Área do terreno da amostra}$;

$Ap = \text{Área do terreno paradigma}$.

9.1.8 Fator de Homogeneização

A homogeneização da amostra “transforma” todos os dados amostrais no imóvel avaliando. A amostra será homogeneizada através da aplicação da seguinte equação a cada dado amostral:

$$V_u = V_o \times [1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_u = Valor básico unitário após ajuste por fatores (R/m^2$);

V_o = Valor unitário de oferta (R/m^2$);

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores de homogeneização.

9.1.9 Saneamento da Amostra

Após a homogeneização dos dados foi realizado o saneamento da amostra para eliminar eventuais discrepâncias. Considerou-se os limites inferior e superior de **1(um) desvio-padrão**, a partir da média, e as amostras fora deste intervalo foram descartadas.

10. Grau de Precisão e Fundamentação

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, envolvendo a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados disponíveis, enquanto que a precisão representa o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação, e depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência dos dados coletados, da metodologia e dos instrumentos utilizados. A ABNT NBR 14.653 atribui graus para fundamentação e para precisão em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior. Primeiramente deve-se classificar os itens do laudo segundo a tabela do item 9.2.2 da NBR 14653-2 onde quatro itens são analisados e classificados segundo o grau e pontuação. O grau I vale 1 ponto, o grau II vale 2 pontos e o grau III vale 3 pontos. O presente trabalho adotou situação paradigma (grau I—um ponto), utilizou efetivamente quantidade mínima de 5(cinco) dados de mercado (grau II—dois pontos), apresentou informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores analisados (grau I—um ponto) e considerou um intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores de 0,50 a 2,00 (grau II—dois pontos). Este trabalho contabilizou 6(seis) pontos e, segundo a tabela do item 9.2.2.2 da NBR 14653-2, apresenta Grau de Fundamentação II. Por fim, determinou-se o grau de precisão do modelo segundo a amplitude do intervalo de confiança do modelo na tabela do item 9.2.3 da NBR 14653-2. O presente trabalho está classificado como:

Grau de Fundamentação II (Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I).

Grau de Precisão II (Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central $\leq 40\%$).

11. Tratamento dos Dados

Visando o nível de precisão desejado, utilizou-se a metodologia clássica com a homogeneização por tratamento de fatores para a correção de distorções mediante aplicação de coeficientes que expresssem, em termos relativos, as diferenças entre atributos das amostras e do terreno avaliado. As amostras foram coletadas em anúncios públicos do mercado imobiliário, buscando a similaridade com o imóvel avaliado de forma que o mercado possa ser fielmente representado.

12. Amostragem

Uma nova cidade a cada dia

Amostra 01

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.imoveismontealegre.com.br/imovel/telemaco-borba/pq-limeira-area-03/1523/>

Zona ZR I Valor R\$ 160.000,00

Endereço Rua Olinda.

Bairro Parque Limeira Área III.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m) 14,50 Profundidade (m) 25,00

Área (m²) 362,50 PVG (R\$/m²) 155

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,93

Fator de Testada (Ft) 1,05

Fator de Profundidade (Fp) 0,91

Fator de Correção de Área (Far) 0,66

Fator de Homogeneização 0,51

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 855,58




Uma nova cidade a cada dia

Amostra 02

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.fagundesimoveistb.com.br/imovel/2118580/lote-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 80.000,00
Endereço	Ruas das Amazonas.		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L -	Q -
Condição da Amostra		Amostra Descartada	
Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	27,35
Área (m ²)	328,20	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,00
Fator de Profundidade (Fp)	0,95
Fator de Correção de Área (Far)	0,65
Fator de Homogeneização	0,43

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 532,25

J. Júnior
X



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 03

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-parque-limeira-area-vi-telemaco-borba-pr/195>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 160.000,00
Endereço	Avenida Jurutanhí.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L 01-B Q 3	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,84	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	446,35	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,05
Fator de Profundidade (Fp)	0,91
Fator de Correção de Área (Far)	0,68
Fator de Homogeneização	0,45

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogeneização} \times Fp)$

R\$ 789,55

✓ MP

X

Uma nova cidade a cada dia

Amostra 04

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.clicarimoveis.com/imovel/terreno-a-venda-area-06-telemaco-borba-pr/150>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 155.980,00
Endereço	Avenida Jurutanhí.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L - Q -	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	12,00	Profundidade (m)	28,00
Área (m ²)	336,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 1,00

Fator de Profundidade (Fp) 0,97

Fator de Correção de Área (Far) 0,66

Fator de Homogeneização 0,45

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 962,04

X
W

X



Uma nova cidade a cada dia

Amostra 05

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2801734/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 220.000,00
Endereço	Rua Mina Da Prata		
Bairro	Parque Limeira Área III.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L o Q o	
Condição da Amostra	Amostra Validada		
Testada (m)	14,00	Profundidade (m)	35,00
Área (m ²)	490,00	PVG (R\$/m ²)	155

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- Aclive Plano Declive

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,93

Fator de Testada (Ft) 1,04

Fator de Profundidade (Fp) 0,93

Fator de Correção de Área (Far) 0,69

Fator de Homogeneização 0,54

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
(Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 803,99

DJP

X

Amostra 07

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25

 Fonte <https://www.dayaneimoveis.com.br/imovel/2805410/terreno-venda-telemaco-borba-pr-parque-limeira-area-iii>

 Zona ZR I Valor **R\$ 160.000,00**

Endereço Rua São Francisco de Assis.

Bairro Parque Limeira Área III.

Município Telêmaco Borba-PR. L - Q -

 Condição da Amostra **Amostra Validada**

Testada (m)	11,66	Profundidade (m)	35,00
Área (m ²)	408,10	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%) 70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m) 4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m) 0,00

Fator de Oferta (Fo) 0,90

Fator de Salubridade (Fs) 1,00

Fator de Topografia (Ft) 1,00

Fator de Aproveitamento (Fap) 1,00

Fator de Localização (Fl) 0,84

Fator de Testada (Ft) 0,99

Fator de Profundidade (Fp) 0,93

Fator de Correção de Área (Far) 0,67

Fator de Homogeneização 0,40

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 $(Fc \times \text{Valor da Oferta}) \div (\text{Fator de Homogenização} \times Fp)$

R\$ 948,51






Uma nova cidade a cada dia

Amostra 08

Tipo Anúncio. Data 5-mai-25
 Fonte <https://terraeterraimoveis.com.br/imovel/2906896/terreno-venda-telemaco-borba-pr-area-6>

Zona	ZR I	Valor	R\$ 130.000,00
Endereço	Rua Brumado.		
Bairro	Parque Limeira Área VI.		
Município	Telêmaco Borba-PR.	L	-
Condição da Amostra		Amostra Validada	
Testada (m)	14,80	Profundidade (m)	25,00
Área (m ²)	370,00	PVG (R\$/m ²)	140

Salubridade

- | | |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

Grau

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input checked="" type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)	70%
Recuo Frontal Exigido da Zona (m)	4,00
Recuo Lateral Exigido na Zona (m)	0,00
Fator de Oferta (Fo)	0,90
Fator de Salubridade (Fs)	1,00
Fator de Topografia (Ft)	1,00
Fator de Aproveitamento (Fap)	1,00
Fator de Localização (Fl)	0,84
Fator de Testada (Ft)	1,05
Fator de Profundidade (Fp)	0,91
Fator de Correção de Área (Far)	0,66
Fator de Homogeneização	0,43

Valor Unitário Ajustado do Imóvel (R\$/m²)
 (Fc x Valor da Oferta) ÷ (Fator de Homogenização x Fp)

R\$ 800,77

J. Soárez

X



13. Cálculo de Valor do Imóvel.

Preço Unitário Médio das Amostras	R\$ 850,18		
Limite Superior (+ 1 DP)	R\$ 1.018,53		
Limite Inferior (-1 DP)	R\$ 681,82		
Média Saneada	R\$ 860,07		
Amostras Validadas	6		
Amostras Descartadas	2		
Testada (m)	214,05	Profundidade (m)	67,76
Área (m ²)	9.815,68	PVG (R\$/m ²)	166

Salubridade

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Seco | <input type="checkbox"/> Alagadiço |
| <input checked="" type="checkbox"/> Úmido | <input type="checkbox"/> Brejoso |
| <input type="checkbox"/> Inundável | <input type="checkbox"/> Alagado |

Inclinação

- | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Aclive | <input type="checkbox"/> Plano | <input checked="" type="checkbox"/> Declive |
|---------------------------------|--------------------------------|---|

Grau

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Até 10,00% | <input type="checkbox"/> de 10,01% a 20,00% |
| <input checked="" type="checkbox"/> de 20,01 a 30,00% | <input type="checkbox"/> de 30,01 a 40,00% |
| <input type="checkbox"/> de 40,01 a 50,00% | <input type="checkbox"/> de 50,01 a 60,00% |
| <input type="checkbox"/> acima de 60,00% | <input type="checkbox"/> não se aplica. |

Taxa de Ocupação Máxima Permitida (%)

70%

Recuo Frontal Exigido da Zona (m)

4,00

Recuo Lateral Exigido na Zona (m)

0,00

Áreas com Restrição de Ocupação (m²)

0,00

Fator de Salubridade (Fs)

0,80

Fator de Topografia (Ft)

0,70

Fator de Aproveitamento (Fap)

1,00

Fator de Localização (Fl)

1,00

Fator de Testada (Ft)

1,19

Fator de Profundidade (Fp)

0,71

Fator de Correção de Área (Far)

1,00

Fator de Homogeneinização

0,28

Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)

R\$ 170,43

J. Ma

J.

14. Resultados.

Valor Venal Estimado do Imóvel Paradigma (R\$)

Fator de Homogeneização x Fp x Média Saneada x Área do Terreno

Valor Mínimo (-10%)	Valor Venal	Valor Máximo (+10%)
R\$ 1.505.561,61	R\$ 1.672.846,23	R\$ 1.840.130,86

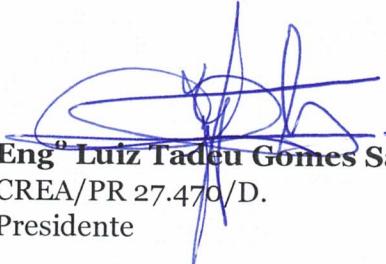
O campo de arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos valores homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar o valor mais representativo do bem. Com base na análise do mercado onde se encontra situado o imóvel paradigma, adotou-se uma amplitude da ordem de +10 e -10%, a partir do valor venal estimado, considerada representativa das condições do mercado.

15. Conclusão e Considerações Finais.

A comissão de avaliação imobiliária da administração municipal do município de Telêmaco Borba-PR recomenda, como valor de mercado do imóvel avaliado e conforme condições consignadas neste laudo:

Valor do Imóvel	R\$ 1.672.846,23
------------------------	-------------------------

A comissão de avaliação de bens imóveis urbanos, rurais e localizados em área de expansão urbana foi nomeada pela Portaria nº 4.566, de 30 de julho de 2021.


Engº Luiz Tadeu Gomes Santos.
 CREA/PR 27.470/D.
 Presidente


Engª Isabella Pereira Ribas.
 CREA/PR 175.864/D.
 Membro


Arquiteta Valdinéia Gonçalves.
 CAU/PR A 38.566-2
 Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ -

SMPUHMA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano,
Habitação e Meio Ambiente
Divisão de Projeto e Planejamento Urbano

MEMORIAL DESCRIPTIVO

Desmembramento de área da chácara número 31

Chácara: nº 31 ---- Matrícula: nº 21.873

Área: 45.348,10m²

Proprietário: Município de Telêmaco Borba, Estado do Paraná
CGC nº 76.170.240/0001-04

DESCRIÇÃO

CHÁCARA Nº 31 SITUAÇÃO ATUAL

Um terreno urbano sem benfeitorias, situado neste Município. Do PA (ponto de apoio), segue no rumo 37°25'42" SE e distância de 146,00 metros em direção a montante do Rio Tibagi, até encontrar o marco nº 01. Deste segue no rumo 43°52'45" NE e distância de 25,00 metros, onde localiza-se o OPP deste memorial descritivo.

Deste segue no rumo 43°52'45" SW, confrontando com a chácara nº 32, numa distância de 145,00 metros, onde se encontra cravado um marco de concreto de número 04 da planta. Deflete para a direita seguindo o rumo de 46°07'15" NW, confrontando com a chácara número 32, numa distância de 300,00 metros, até encontrar o ponto número 01. Deste segue no rumo 43°52'45' NE, confrontando com a chácara número 30, numa distância de 148,00 metros, até encontrar o ponto número 02. Deste deflete para a direita a montante do Rio Tibagi e em linha sinuosa com diversos rumos e distância aproximada de 304,71 metros, confrontando com a margem do Rio Tibagi até encontrar o OPP deste memorial descritivo, perfazendo uma área de 45.348,10 metros quadrados (quarenta e cinco mil trezentos e quarenta e oito e dez centímetros quadrados).

CHÁCARA Nº 31 SITUAÇÃO FUTURA – ÁREA A (REMANESCENTE)

Um terreno urbano sem benfeitorias, situado neste Município. Do PA (ponto de apoio), segue no rumo 37°25'42" SE e distância de 146,00 metros em direção a montante do Rio Tibagi, até encontrar o marco nº 01. Deste segue no rumo SW 43°52'45" NE e distância de 25,00 metros, onde localiza-se o OPP deste memorial descritivo.

O OPP deste memorial descritivo, está localizado nas coordenadas UTM E=539.024,30 e N=7.310,909.22 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 43°52'45" NE – distância de 145,00 m, confrontando com a chácara nº 32, até o marco nº 04 nas coordenadas UTM E=538.917,98 e N=7.310,810.62 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 46°07'85" SE – distância de 300,00 m, confrontando com a chácara nº 32, até o vértice nº 01 nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ -

SMPUHMA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano,

Habitação e Meio Ambiente

Divisão de Projeto e Planejamento Urbano

coordenadas UTM E=538.713,39 e N=7.311,030.69 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 43°52'45" NE – distância de 23,79 m, confrontando com a chácara nº 30, até o vértice nº 01A nas coordenadas UTM E=538.730,86 e N=7.311,046.86 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 110°2'51" SE – distância de 29,61 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 02 nas coordenadas UTM E=538.758,00 e N=7.311,037.00 (SIRGAS 2000), linha seca em curva externa com distância de 20,25 m e raio de 20,23 m, até o vértice 03 nas coordenadas UTM E=538.740,40 e N=7.311,031.79 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 118°24'2" SE – distância de 16,40 m, até o vértice nº 04 nas coordenadas UTM E=538.727,00 e N=7.311,039.00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 29°19'8" NE – distância de 14,70 m, até o vértice nº 05 nas coordenadas UTM E=538.722,00 e N=7.311,030.00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 292°53'1" SE – distância de 28,17 m, até o vértice nº 06 nas coordenadas UTM E=538.740,19 e N=7.311,017.27 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 283°57'43" SE – distância de 20,85 m, até o vértice nº 07 nas coordenadas UTM E=538.767,00 e N=7.311,013.00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 268°41'37" NE – distância de 73,85 m, confrontando com área denominada “ÁREA 03”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 08 nas coordenadas UTM E=538.823,24 e N=7.311,011,19 (SIRGAS 2000), linha seca em curva interna com distância de 91,10 m e raio de 143,06 m, até o vértice 09 nas coordenadas UTM E=538.912,86 e N=7.311,010.98 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 248°43'26" NE – distância de 24,05 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até encontrar o vértice nº 10 nas coordenadas UTM E=538.935,27 e N=7.311,019.71 (SIRGAS 2000), deste, deflete para a direita a montante do Rio Tibagi em linha sinuosa com diversos rumos e distância aproximada de 140,27 metros, confrontando com áreas de app do Rio Tibagi até encontrar o 0PP deste memorial descritivo, nas coordenadas UTM E=538.024,30 e N=7.310,909.22 (SIRGAS 2000), perfazendo uma área remanescente de 30.237,09 metros quadrados (trinta mil duzentos e trinta e sete e nove metros quadrados).

CHÁCARA Nº 31 SITUAÇÃO FUTURA – ÁREA B (REMANESCENTE)

Um terreno urbano sem benfeitorias, situado neste Município. O 0PP deste memorial descritivo, está localizado nas coordenadas UTM E=538.780,49 e N=7.311,093.00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 43°52'45" NE – distância de 56,45 m, confrontando com a chácara nº 30 até o vértice nº 01 nas coordenadas UTM E=538.821,80 e N=7.311,131.46 (SIRGAS 2000), deste, deflete para a direita a montante do Rio Tibagi e em linha sinuosa com diversos rumos e distância aproximada de 98,99 metros, confrontando com áreas de app até encontrar o vértice nº 02 nas coordenadas UTM E=538.895,68 e N=7.311,068,47 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 75°21'52" NE – distância de 7,45 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 03 nas coordenadas UTM E=538.890,04 e N=7.311,067,74 (SIRGAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ -

SMPUHMA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano,

Habitação e Meio Ambiente

Divisão de Projeto e Planejamento Urbano

2000), linha seca azimute NW 116°36'48" SE – distância de 15,40 m, até o vértice nº 04 nas coordenadas UTM E=538.874,16 e N=7.311,074.28 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 62°24'34" NE – distância de 5,00 m, até o vértice nº 05 nas coordenadas UTM E=538.870,46 e N=7.311,071.83 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 113°23'49" SE – distância de 36,00 m, até o vértice nº 06 nas coordenadas UTM E=538.822,11 e N=7.311,090.47 (SIRGAS 2000), linha seca em curva interna com distância de 36,97 m e raio de 41,27 m, confrontando com área denominada “ÁREA 02”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice 07 nas coordenadas UTM E=538.800,00 N=7.311,085.00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 291°52'16" SE – distância de 22,71 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice 0PP deste memorial descritivo nas coordenadas UTM E=538.780,49 e N=7.311,093.00 (SIRGAS 2000), perfazendo uma área de 2.720,78 metros quadrados (dois mil setecentos e vinte e setenta e oito metros quadrados).

ÁREA 01 – A SER DESMEMBRADA DA CHÁCARA Nº 31

Inicia – se a descrição do perímetro da área denominada ÁREA 01, faixa de domínio da PR-160 – Rodovia do Papel. O 0PP, esta localizado nas coordenadas UTM E=538.730,86 e N=7.311,046,86 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 43°52'45" NE - distância de 67,76 m, confrontando com a chácara nº 30, até o vértice nº 01 nas coordenadas UTM E=538.780,49 e N=7.311,093,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 291°52'16" SE – distância de 22,71 m, confrontando com área denominada “ÁREA B”, remanescente da chácara nº 31, até o vértice nº 02 nas coordenadas UTM E=538.800,00 e N=7.311,085,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 291°52'16" SE – distância de 35,49 m, até o vértice nº 03 nas coordenadas UTM E=538.834,23 e N=7.311,070,94 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 290°15'40" SE – distância de 52,80 m, até o vértice nº 04 nas coordenadas UTM E=538.851,00 e N=7.311,066,00 (SIRGAS 2000), linha seca em curva interna com distância de 37,80 m e raio de 67,06 m, confrontando com área denominada “ÁREA 02”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 05 nas coordenadas UTM E=538.890,04 e N=7.311,067,74 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 75°21'52" NE – distância de 7,45 m, confrontando com área denominada “ÁREA B”, remanescente da chácara nº 31, até o vértice nº 06 nas coordenadas UTM E=538.895,68 e N=7.311,068,47 (SIRGAS 2000), linha seca (sinuosa), com diversos rumos e distância aproximada de 65,45 m, confrontando por toda essa extensão com área de app, até o vértice nº 07 nas coordenadas UTM E=538.935,27 e N=7.311,019,71 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 248°43'26" NE – distância de 24,05 m, até o vértice nº 08 nas coordenadas UTM E=538.912,86 e N=7.311,010,98 (SIRGAS 2000), linha seca em curva externa com distância de 91,10 m e raio de 143,06 m, confrontando com área denominada “ÁREA A”, remanescente da chácara nº 31 até o vértice nº 09 nas coordenadas UTM E=538.823,24 e N=7.311,011,19 (SIRGAS 2000),



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ -

SMPUHMA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano,

Habitação e Meio Ambiente

Divisão de Projeto e Planejamento Urbano

linha seca azimute NW 110°9'58" SE – distância de 69,28 m, confrontando com área denominada “ÁREA 03”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 10 nas coordenadas UTM E=538.758,00 e N=7.311,037,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 110°2'51" SE – distância de 29,61 m, confrontando com área denominada “ÁREA A”, remanescente da chácara nº 31 até o vértice OPP deste memorial descritivo nas coordenadas, UTM E=538.730,86 e N=7.311,046,86 (SIRGAS 2000), perfazendo uma área de 9.815,68 metros quadrados (nove mil oitocentos e quinze e sessenta e oito metros quadrados).

ÁREA 02 – A SER DESMEMBRADA DA CHÁCARA Nº 31

Inicia – se a descrição do perímetro da área denominada ÁREA 02 que se encontra encravada no perímetro da chácara nº 31. Inicia-se no vértice OPP, nas coordenadas UTM E=538.800,00 e N=7.311,085,00 (SIRGAS 2000), linha seca em curva externa com distância de 36,97 m e raio de 41,27 m, até o vértice nº 01 nas coordenadas UTM E=538.822,11 e N=7.311,090,47 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 113°23'49" SE - distância de 36,00 m, até o vértice nº 02 nas coordenadas UTM E=538.870,46 e N=7.311,071,83 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 62°24'34" NE – distância de 5,00 m, até o vértice nº 03 nas coordenadas UTM E=538.874,16 e N=7.311,074,28 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 116°36'48" SE – distância de 15,40 m, confrontando com área denominada “ÁREA B”, remanescente da chácara nº 31 até o vértice nº 04 nas coordenadas UTM E=538.890,04 e N=7.311,067,74 (SIRGAS 2000), linha seca em curva externa com distância de 37,80 m e raio de 67,06 m, até o vértice nº 05 nas coordenadas UTM E=538.851,00 e N=7.311,066,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 290°15'40" SE – distância de 52,80 m, até o vértice nº 06 nas coordenadas UTM E=538.834,23 e N=7.311,070,94 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 291°52'16" SE – distância de 35,49 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 , até o vértice OPP deste memorial descritivo nas coordenadas, UTM E=538.800,00 e N=7.311,085,00 (SIRGAS 2000), perfazendo uma área de 938,55 metros quadrados (novecentos e trinta e oito e cinquenta e cinco metros quadrados).

ÁREA 03 – A SER DESMEMBRADA DA CHÁCARA Nº 31

Inicia – se a descrição do perímetro da área denominada ÁREA 03 que se encontra encravada no perímetro da chácara nº 31. Inicia-se no vértice OPP, nas coordenadas UTM E=538.722,00 e N=7.311,030,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 29°19'8" NE - distância de 14,70 m, confrontando com terras da mesma chácara nº 31, até o vértice nº 01 nas coordenadas UTM E=538.727,00 e N=7.311,039,00 (SIRGAS 2000),



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ -

SMPUHMA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano,

Habitação e Meio Ambiente

Divisão de Projeto e Planejamento Urbano

linha seca azimute NW 118°24'2" SE – distância de 16,40 m, até o vértice nº 02 nas coordenadas UTM E=538.740,40 e N=7.311,031,79 (SIRGAS 2000), linha seca em curva interna com distância de 20,25 m e raio de 20,23 m, confrontando com área denominada “ÁREA A”, remanescente da chácara nº 31 até o vértice nº 03 nas coordenadas UTM E=538.758,00 e N=7.311,037,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 110°9'58" SE – distância de 69,28 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice nº 04 nas coordenadas UTM E=538.823,24 e N=7.311,011,19 (SIRGAS 2000), linha seca azimute SW 268°41'37" NE – distância de 73,85 m, até o vértice nº 05 nas coordenadas UTM E=538.767,00 e N=7.311,013,00 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 283°57'43" SE – distância de 20,85 m, até o vértice nº 06 nas coordenadas UTM E=538.740,19 e N=7.311,017,27 (SIRGAS 2000), linha seca azimute NW 292°53'1" SE – distância de 28,17 m, confrontando com área denominada “ÁREA 01”, área desmembrada da chácara nº 31 até o vértice OPP deste memorial descritivo nas coordenadas, UTM E=538.722,00 e N=7.311,030,00 (SIRGAS 2000), perfazendo uma área de 1.438,00 metros quadrados (Um mil quatrocentos e trinta e oito metros quadrados).

Telêmaco Borba, 06 de Maio de 2.025

Alcione Aparecido de Souza
Técnico em Agrimensura
CRT04/CFT 63816377904



ESTADO DO PARANÁ



Folha 1

Órgão Cadastro: SEIL	Em: 20/02/2025 15:55		Protocolo: 23.544.148-9
Interessado 1: (CPF: XXX.053.309-XX) RUI CEZAR DE QUADROS ASSAD			
Interessado 2:			
Assunto: Palavras-chave:	OBRAS EXECUCAO, ACESSO RODOVIARIO	Cidade: CURITIBA / PR	
Nº/Ano	5/2025		
Detalhamento:	SOLICITAÇÃO MEDIDA ADMINISTRATIVA PERTINENTE À OBRA N 09 DO OBJETO DO TERMO DE COMPROMISSO CELEBRADO COM A KLABIN S.A., DENOMINADO PONTE RIO TIBAGI - RUA MAX STANDACHER - ACESSO A TELÊMACO BORBA - TRANSFERÊNCIA DOMINIAL DE		
Código TTD:	-		
Para informações acesse: https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/consultarProtocolo			

UNIDADE ESPECIAL DE ASSESSORAMENTO EXECUTIVO – UNEA
Instituída pela Resolução nº 026/2024

MEMORANDO N° :005/2025-SEIL/DG/UNEA

PROTOCOLO N° :23.544.148-9

DATA :20/02/2025

INTERESSADO (A) :(01) Gabinete do Secretário SANDRO ALEX

(02) DER/PR - SR-CAMPOS GERAIS – Eng. Fiscal VALDENIR CORREA

OBJETO :TERMO DE COMPROMISSO N° 01/2022 – KLABIN S.A.

ASSUNTO :OBRA N° 09 DO OBJETO – **PONTE RIO TIBAGI – RUA MAX STANDACHER – ACESSO A TELÊMACO BORBA – ROTATÓRIA**

À

SEIL/GABINETE,

Trata-se o presente de solicitação medida administrativa pertinente à Obra n° 09 do objeto do termo de compromisso celebrado com a KLABIN S.A., denominado “**PONTE RIO TIBAGI – RUA MAX STANDACHER – ACESSO A TELÊMACO BORBA – ROTATÓRIA**”.

Conforme informações técnicas em anexo a este memorando, o projeto atinge área de domínio público do município de Telêmaco Borba (indicada em vermelho nas plantas de situação em anexo) a qual é necessária para a execução da obra. Nesse sentido, faz-se mister estabelecer tratativas institucionais entre o Governo Estadual – representado pela SEIL – e aquela municipalidade a fim de viabilizar ato jurídico de transferência dominial da referida área ao Estado com o objetivo de integrar o patrimônio deste e realizar a referida obra.

Convém esclarecer, por fim, que seria necessária a “autorização legislativa” municipal e edição de posterior Decreto para formalizar o ato.

Atenciosamente,

Eng. Geól. **RUI CEZAR DE QUADROS ASSAD**

Gestor do Termo de Compromisso

Resolução SEIL N° 024/2024



ePROTOCOLO



Documento: **MEMORANDO052025.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Rui Cesar de Quadros Assad (XXX.053.309-XX)** em 20/02/2025 16:03 Local: SEIL/UNEA.

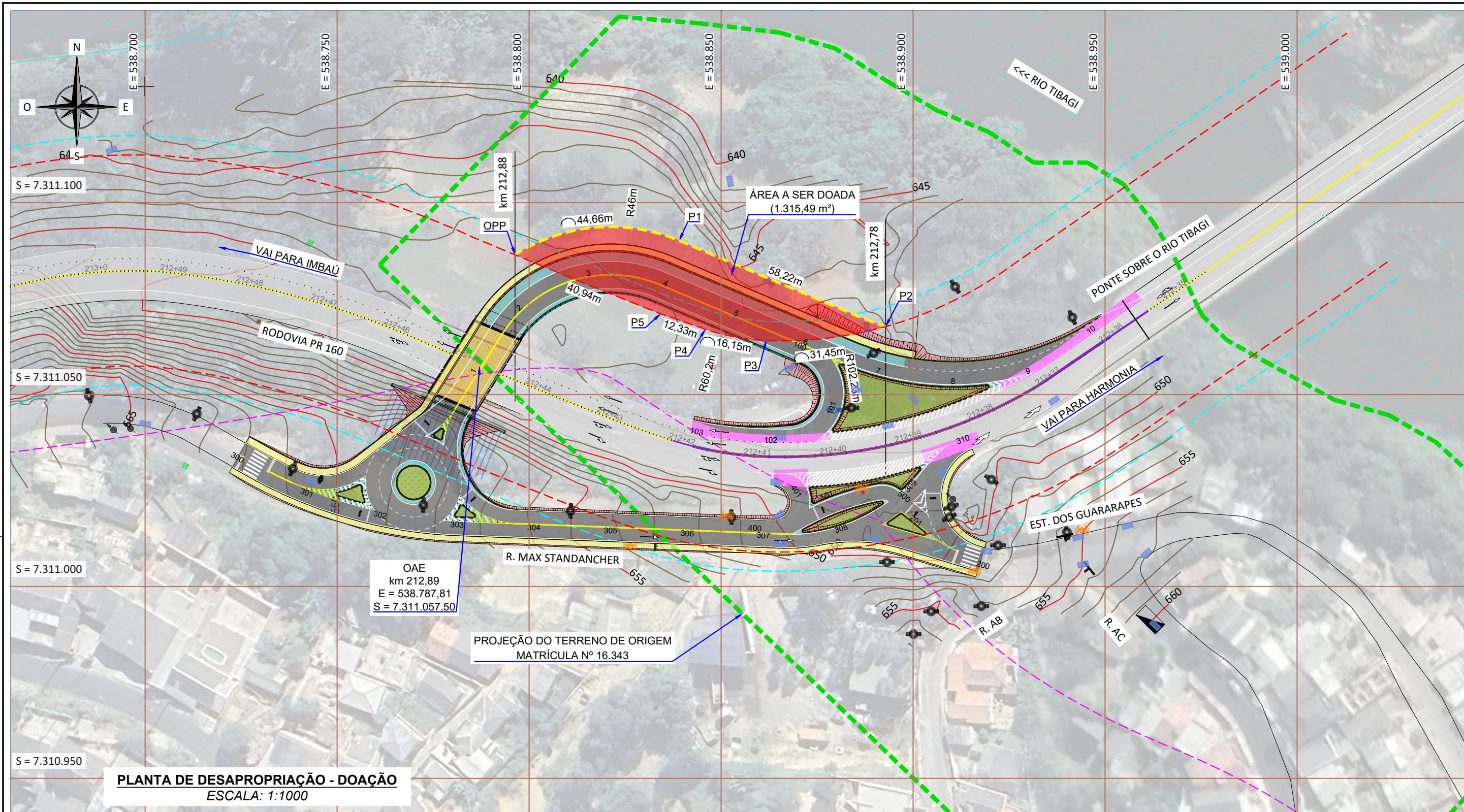
Inserido ao protocolo **23.544.148-9** por: **Paulo Henrique Vieira da Costa** em: 20/02/2025 16:02.



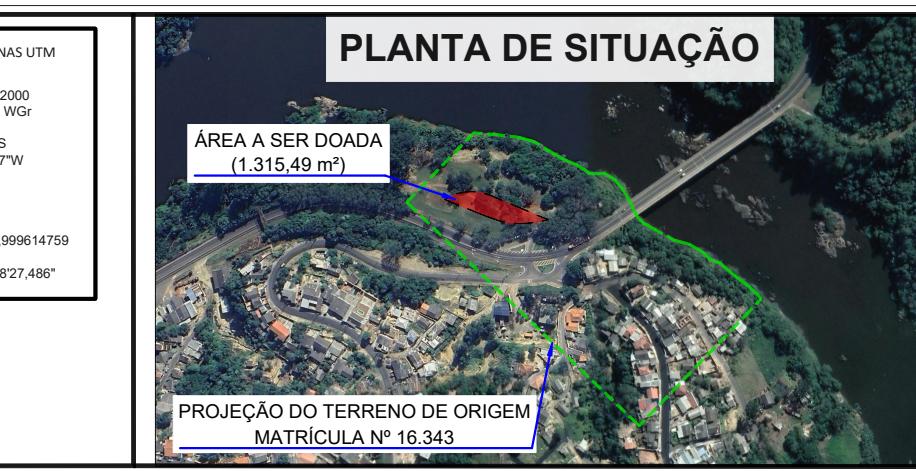
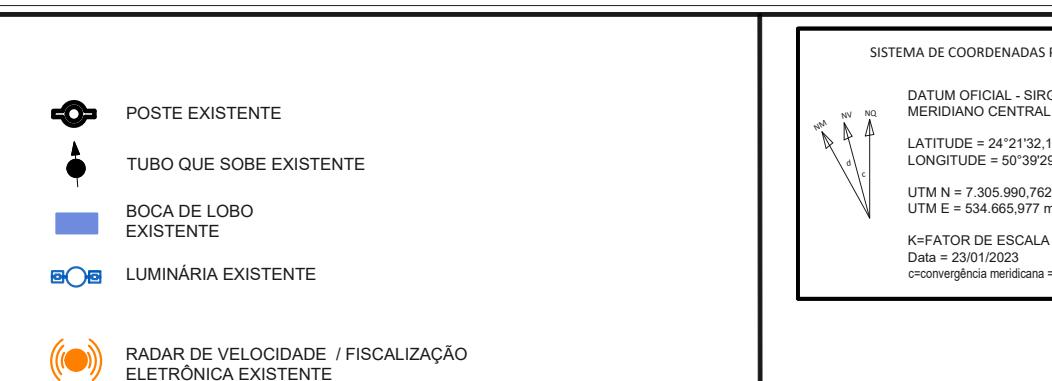
Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:

<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
a6ed360469be65cc19c9ef1963e2ce96.



LEGENDA TÍPICA:		LEGENDA:	
RODOVIA PR-160 - PAVIMENTAÇÃO EXISTENTE	ÁREA A SER DOADA	POSTE EXISTENTE	RIO TIBAGI
PAVIMENTO PROJETADO	FAIXA DE DOMÍNIO EXISTENTE	TUBO QUE SOBE EXISTENTE	FAIXA DE DOMÍNIO PROJETADA
ACOSTAMENTO OU FAIXA DE SEGURANÇA PROJETADO	FAIXA NÃO EDIFICANTE	BOCA DE LOBO EXISTENTE	PAISAGISMO
PASSEIO / CICLOVIA	LIMITE DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (LARGURA DE 100 m)	LUMINÁRIA EXISTENTE	TALDE DE CORTE
PAISAGISMO	PROJEÇÃO DO TERRENO DE ORIGEM MATRÍCULA N° 16.343	RADAR DE VELOCIDADE / FISCALIZAÇÃO ELETRÔNICA EXISTENTE	TALDE DE ATERRA



Título:
**PROJETO EXECUTIVO
OBRA DE ARTE ESPECIAL VIADUTO MAX STANDANCHER
PLANTA DE DESAPROPRIAÇÃO - DOAÇÃO**

PROJECALC ENGENHARIA
CURITIBA - PR (41) 3538-9926
projecalc@projecalc.com.br

Informações da Matrícula Original

Imóvel Expropriado: Rodovia PR 106 - Parte Destacada da Matrícula 16.343
Expropriado: Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba
Município: Telêmaco Borba
Comarca: Comarca de Telêmaco Borba
Estado (UF): PR
Cartório: Registro de Imóveis Osório e Taques
Matrícula Original: 16.343 Área Total: 45.348,10 m²
Código INCRA: Não Aplicável (Macrozona Urbana)
Data Levantamento: Janeiro/2024
Escala: 1:1000

TABELA DE COORDENADAS

Lados		Azimute / raio	Distância (m)	Coordenadas
Vértices	Vértices		E (m)	N (m)
OPP	P1	46,00	44,66	538.796,34 7.311.086,40
P1	P2	112°54'15"	58,22	538.839,10 7.311.090,07
P2	P3	102,23	31,45	538.892,87 7.311.067,72
P3	P4	60,20	16,15	538.861,76 7.311.064,05
P4	P5	289°07'00"	12,33	538.845,93 7.311.067,01
P5	OPP	292°01'40"	40,94	538.834,28 7.311.071,04

Quadro de área e perímetro

Descrição	Área (m²)	Perímetro (m)
Área a ser doada	1.315,49	203,75



DER - DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM

Rodovia: PR 160 - km 212,89 (PARQUE DO RIO TIBAGI)

Trecho: 160S0320EPR

Subtrecho : 212,880 ao 212,780

SERVIÇO: .

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engº CRISTIAN LUIS FERREIRA
CREA PR - 154267/D ART 1720243308934

LOCAL: PR-160

MUNICÍPIO: TELÊMACO BORBA

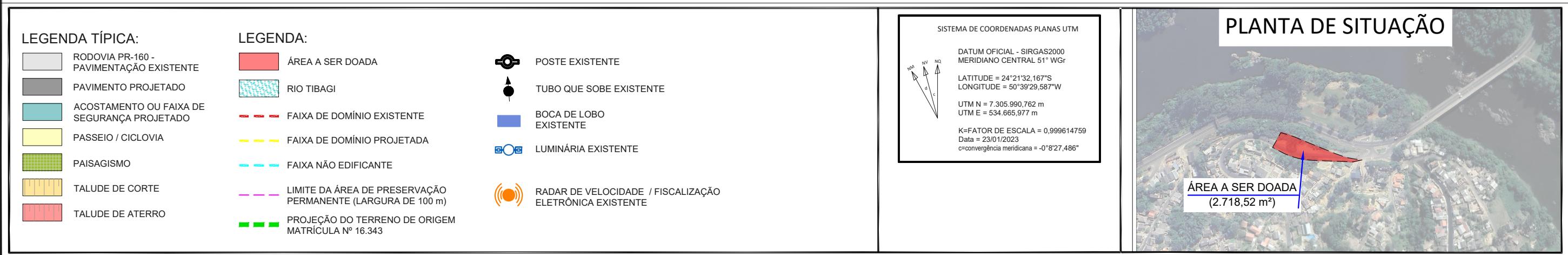
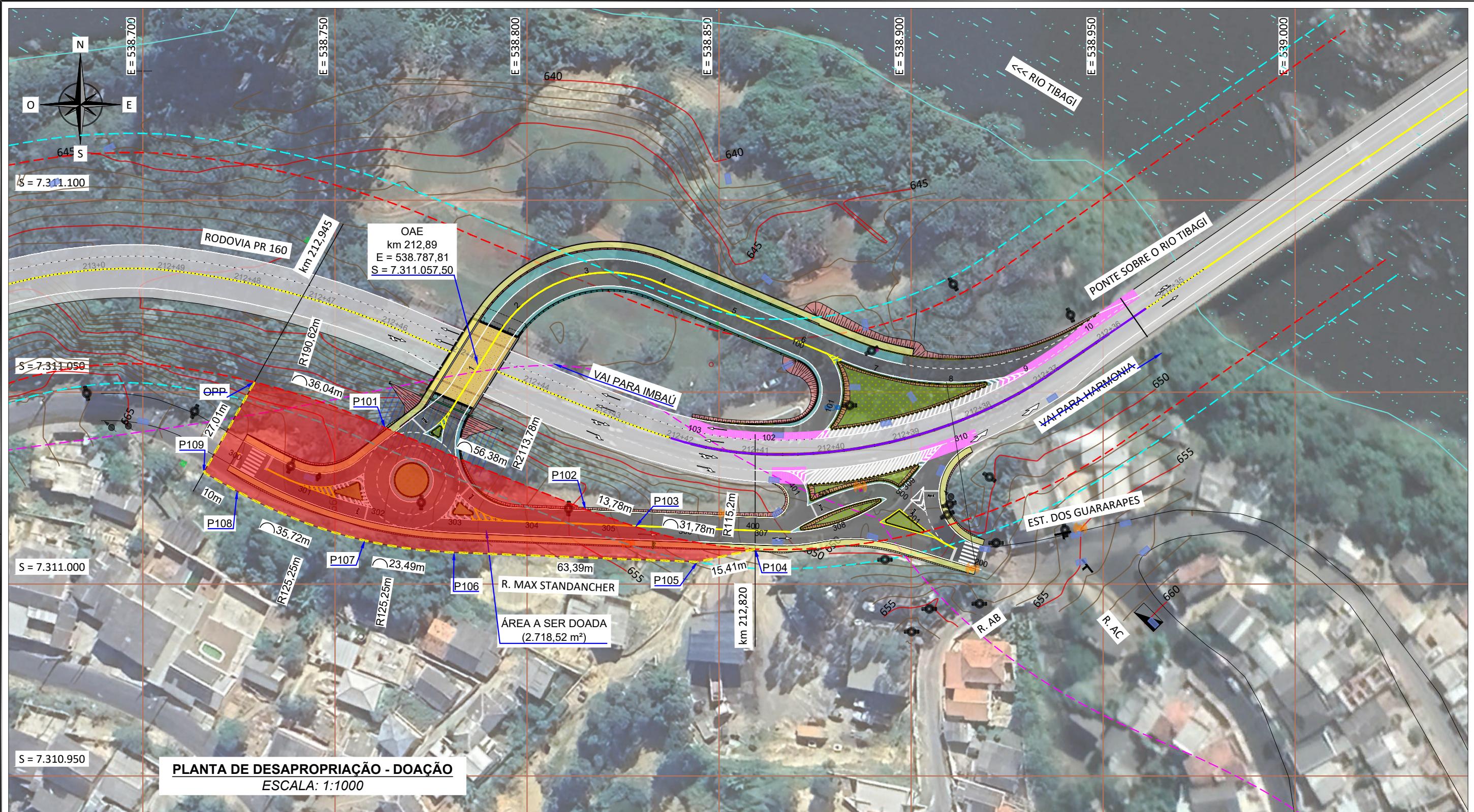
FOLHA: 01/01

DATA: JANEIRO/2024

DESENHO: ELISA

ESCALA: 1:1000

ESTADO: PARANÁ



Título:
**PROJETO EXECUTIVO
OBRA DE ARTE ESPECIAL VIADUTO MAX STANDANCHER
PLANTA DE DESAPROPRIAÇÃO - DOAÇÃO**

PROJECALC ENGENHARIA
CURITIBA - PR (41) 3538-9926
projecalc@projecalc.com.br

Informações da Matrícula Original

Imóvel Expropriado: Rodovia PR 106 - Parte Destacada da Matrícula xxxx
Expropriado: Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba
Município: Telêmaco Borba
Comarca: Comarca de Telêmaco Borba
Estado (UF): PR
Cartório: xxx
Matrícula Original: XXX Área Total: XXX m²
Código INCRA: Não Aplicável (Macrozona Urbana)
Data Levantamento: Janeiro/2024
Escala: 1:1000

TABELA DE COORDENADAS					
Lados		Azimute / ratio	Distância (m)	Coordenadas	
Vértices	Vértices			E (m)	N (m)
OPP	P101	190,62	36,04	538.729,05	7.311.052,63
P101	P102	2.113,78	56,38	538.763,02	7.311.040,74
P102	P103	109°07'00" W	13,78	538.815,22	7.311.019,44
P103	P104	115,2	31,78	538.828,24	7.311.014,93
P104	P105	257°32'00" W	15,41	538.859,38	7.311.009,10
P105	P106	272°14'00" W	63,39	538.844,34	7.311.005,77
P106	P107	125,25	23,49	538.781,00	7.311.008,24
P107	P108	125,25	35,72	538.757,76	7.311.011,34
P108	P109	299°19'00" W	10,00	538.724,56	7.311.024,18
P109	OPP	29°19'00" W	27,01	538.715,83	7.311.029,07
Quadro da área e perímetro					
Descrição		Área (m ²)	Perímetro (m)		
Área a ser doada		2.718,52	313,00		

DER - DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM

Rodovia: PR 160 - km 212,89 (PARQUE DO RIO TIBAGI)
Trecho: 160S0320EPR
Subtrecho : 212,820 ao 212,945

SERVIÇO: .

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engº CRISTIAN LUIS FERREIRA CREA PR - 154267/D ART 1720243308934

LOCAL: PR-160 MUNICÍPIO: TELÊMACO BORBA FOLHA: 01/01

DATA: JANEIRO/2024 DESENHO: ELISA ESCALA: 1:1000 ESTADO: PARANÁ

**SECRETARIA DE ESTADO DA INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA
SEIL - DIRETORIA TÉCNICA**

Protocolo: 23.544.148-9

Solicitação medida administrativa pertinente à Obra n 09 do objeto do termo de compromisso celebrado com a KLABIN S.A., denominado PONTE RIO TIBAGI - RUA MAX STANDACHER - acesso a Telêmaco Borba - Transferência dominial de área municipal

Interessado: RUI CEZAR DE QUADROS ASSAD

Data: 27/02/2025 13:02

DESPACHO

AO DG/SEIL,

Em atenção ao Memorando n. 005/2005 SEIL/DG/UNEA (mov. 2), o qual se refere à Obra n. 09 do objeto do termo de compromisso celebrado com a KLABIN S.A, oficie-se o município de Telêmaco Borba para análise e providências "a fim de viabilizar ato jurídico de transferência dominial da referida área ao Estado com o objetivo de integrar o patrimônio deste e realizar a referida obra".

Curitiba, 27 de fevereiro de 2025.

MANUELA TOPPEL PORTES
Diretora Técnica



ePROTOCOLO



Documento: **DESPACHO_2.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Manuela Toppel Portes (XXX.907.329-XX)** em 27/02/2025 13:02 Local: SEIL/DT.

Inserido ao protocolo **23.544.148-9** por: **Manuela Toppel Portes** em: 27/02/2025 13:02.



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/validarDocumento> com o código:
4d57dc579b8687b2cedd63427b6010a4.

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA
INFRAESTRUTURA E LOGÍSTICA



Of. Nº. 030/DG

Curitiba, 27 de fevereiro de 2025.

Senhora Prefeita,

Trata-se de solicitação de medida administrativa referente à Obra nº 09, objeto do termo de compromisso celebrado com a KLABIN S.A., denominada “PONTE RIO TIBAGI – RUA MAX STANDACHER – ACESSO A TELÊMACO BORBA – ROTATÓRIA”.

Em atenção ao expediente, encaminho o Despacho (fls. 5, mov. 5) da Diretoria Técnica da SEIL, pelo qual esta Secretaria solicita a análise e as providências por parte da Prefeitura de Telêmaco Borba, a fim de viabilizar o ato jurídico de transferência dominial da referida área ao Estado, com o objetivo de integrá-la ao seu patrimônio e viabilizar a execução da obra.

Sendo o que se apresenta para o momento, agradecemos à atenção dispensada, e apresentamos a Vossa Senhoria protestos de consideração e apreço.

Respeitosamente,

(Assinado Eletronicamente)
Daniele Antunes
Diretora Geral – em exercício

Excelentíssima Senhora
Rita Mara De Paula Araujo
Prefeita Municipal
Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba
Telêmaco Borba/PR
Protocolo Digital: 23.544.148-9

Avenida Iguaçu 420 | 2º andar | Rebouças | Curitiba/PR | CEP 80230-020 | 41 3304-8500
www.infraestrutura.pr.gov.br



ePROTOCOLO



Documento: **030GS2025Preftelemacoborbaarea.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Daniele Aparecida Antunes dos Santos** em 27/02/2025 16:09.

Inserido ao protocolo **23.544.148-9** por: **Cleverson Vieira Rodrigues** em: 27/02/2025 16:08.



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/validarDocumento> com o código:
9339f05f59ffa4e3e6bc4abf8065c73a.

PREF TELEMACO BORBA - PREFEITURA TELEMACO BORBA
GAB TELEMACO BORBA - GABINETE PREFEITURA TELEMACO BORBA

Protocolo: 23.544.148-9

Solicitação medida administrativa pertinente à Obra n 09 do objeto do termo de compromisso celebrado com a KLABIN S.A., denominado PONTE RIO TIBAGI - RUA MAX STANDACHER - acesso a Telêmaco Borba - Transferência dominial de área municipal

Interessado: RUI CEZAR DE QUADROS ASSAD

Data: 06/03/2025 13:35

Certidão

O sistema eProtocolo certifica, que o usuário Rita Mara de Paula Araujo - XXX.049.159-XX, visualizou a pendência Citar/Intimar no sistema eProtocolo, em 06/03/2025 13:35, protocolo número 23.544.148-9. Prazo para manifestação: 13/03/2025.