



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO:

Os imóveis avaliando, referem-se a cessão de terreno, descrito na **Matrícula Geral nº 3867**, destinados a implantação das Unidades de **POLÍCIA CIENTÍFICA**: Instituto de Criminalística e Instituto Médico Legal. Todos pertencentes a Indústrias KLABIN S/A, no Barro São Francisco de Assis, na cidade de Telêmaco Borba.

FINALIDADE DO PARECER:

Esta avaliação servirá para Desapropriação e posterior elaboração de um Decreto de Utilidade Pública.

INTERESSADO:

Secretaria de Estado da Segurança Pública e Administração Penitenciária - SESP.

Telêmaco Borba - OUT/2018



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELEMACO

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



Em atendimento à solicitação da Secretaria Geral de Gabinete, transferindo a incumbência da **Comissão de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, Rurais e localizados em áreas de expansão urbana, nomeada pela Portaria nº 3.617, de 15 de fevereiro de 2017 - fls. 92**, de proceder à avaliação dos imóveis conforme Planta de Situação em anexo.

1- INTERESSADO:

Secretaria de Estado da Segurança Pública e Administração Penitenciária - SESP.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do valor de imóvel com o fim de desapropriá-los e torna-los de Utilidade Pública através de Decreto Municipal.

3 - OBJETO:

O objeto desse parecer é uma área de terras pertencentes a empresa Klabin S/A, descritos na Matrícula nº 3.867 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Telêmaco Borba.

4 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

5 - PROPRIETÁRIO:

Indústrias Klabin S/A

6 - REFERENCIAS NORMATIVAS:

Para a elaboração desse parecer foram referenciados nas Normas que se seguem.

Associação Brasileira de Normas Técnicas

- NBR 14653-1 - Normas para Avaliação de Bens - 1 - Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2 - Normas para Avaliação de Bens - 2 - Imóveis Urbanos; e
- NBR 14653-3 - Normas para Avaliação de Bens - 3 - Imóveis Rurais.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

- IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo/SP, de maneira restritiva quando cabíveis; e
- Diretrizes Básicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



7 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da de Estado da Segurança Pública e Administração Penitenciária - SESP, informações referentes aos imóveis, para fins de avaliação dos referidos bens, para servir de Utilidade Pública, de acordo com o que será celebrado com o Município de Telêmaco Borba e seus proprietários. Não foram efetuados estudos de engenharia com relação a qualidade do solo, o qual foi considerado como adequado ás condições do mercado imobiliário local.

Na área do imóvel avaliado, contém "pés" de eucaliptos de pequeno porte que servirá de matéria prima para a fabricação de papel e celulose, conforme imagens em anexo.

As áreas utilizadas nesta avaliação foram obtidas através de dados georreferenciados fornecidos pela Empresa, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco" pelo Setor de Topografia da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba.

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos anteriormente informados, retiradas em "sites" de imobiliárias locais, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

TERRAS DESTINADAS A IMPLANTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA POLÍCIA CIENTÍFICA: Instituto de Criminalística e Instituto Médico Legal.

Ao analisar os documentos, ficou constatado que descreve a área e confrontantes conforme segue.

Notação nossa ...

[...] **Polícia Científica/ IML Descrição das divisas e suas confrontações.**

A descrição da Polícia Científica/ IML inicia se no OPP a 191,98 m da Avenida Marechal Floriano Peixoto, tendo como referência as coordenadas E=535895.296 N=7308507.387. Deste ponto segue com azimute 75°34'19"NE e distância de 65,00 m até o ponto 01, nas coordenadas E=535958.247 e N=7308523.583, desse ponto deflete a esquerda com azimute 14°25'41"SE e distância de 80,00 m até o ponto 02 nas coordenadas E=535978.181 e N=7308446.106; deste deflete a direita com azimute 75°34'19"SO e distância de 65,00 m até o ponto 03 nas coordenadas E=535915.229 e N=7308429.910; deste deflete a direita com azimute 14°25'41"NO e distância de 80,00 m, deste segue até o OPP com azimute de 15°49'03"SE e distância de 191,98 m, totalizando uma área de **5.200,00 m²**. [...]



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO

Poder Executivo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE



HEMOCENTRO

HOSPITAL REGIONAL

REGIONAL DE SAUDE

ARAUCARIA

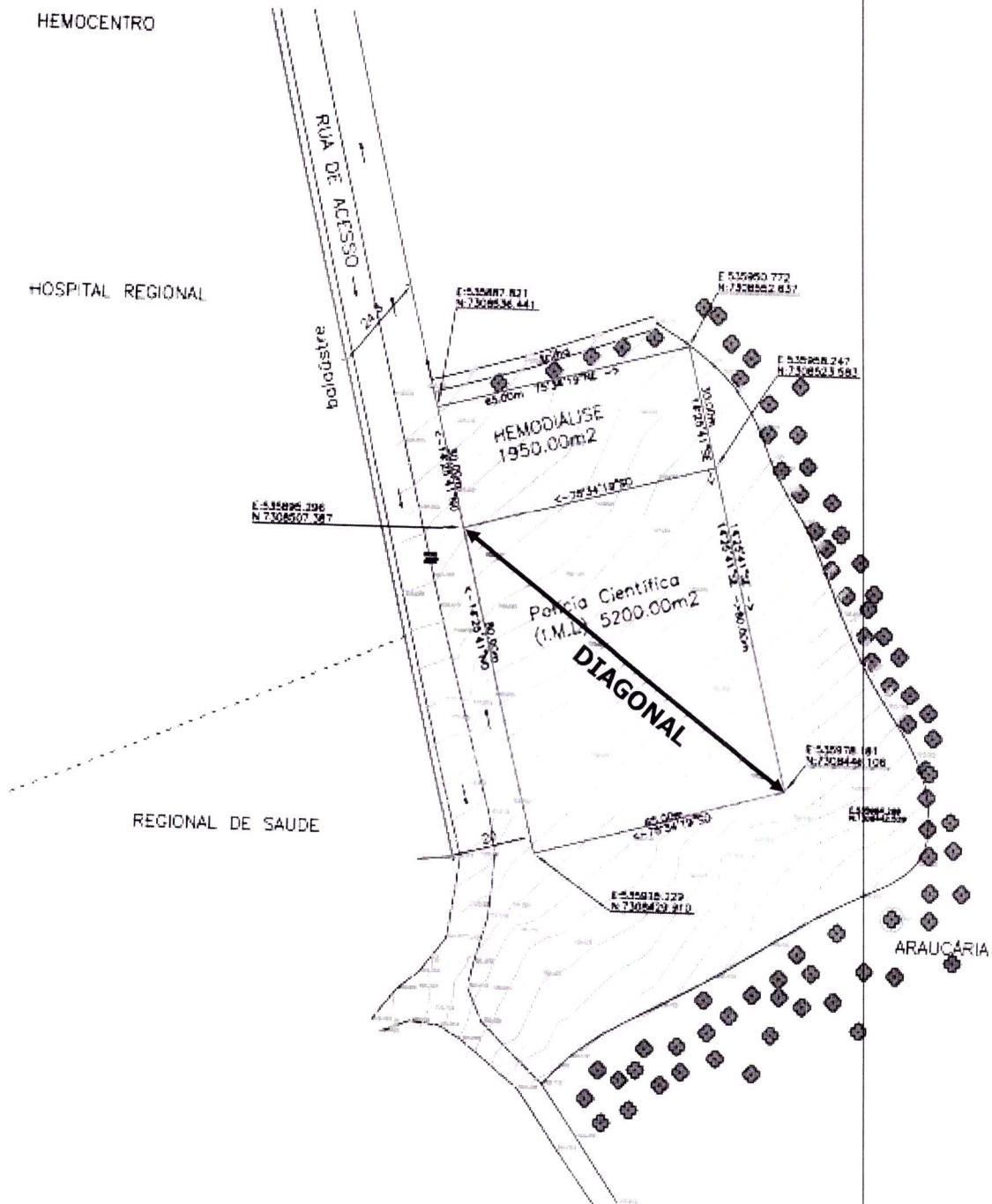


Imagen 00

FONTE: dos arquivos da Prefeitura Municipal

8 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

8.1 - Acesso

O acesso aos imóveis avaliado, é direto e realizado pela Rua de Acesso, facilmente acessada pela Av. Marechal Floriano Peixoto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



Imagen 01



Imagen 02:

FONTE: Celular marca ZTE, modelo Blade L5, resolução das câmeras frontal e traseira de 5MPxL e 8MPxL respectivamente.

8.2 - Caracterização da Região



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



A região onde estão situados os imóveis avaliado, possuem relevo de plano a regular. Tomando-se como base a diagonal do terreno (indicada na Imagem 00), onde o ponto mais alto do terreno é dada pela “curva de nível” em cuja a cota está a 801,128m e a mais baixa encontra-se a cota 787,654m, em relação ao nível do mar. Considerando que o comprimento total dessa diagonal é de 103,08m (valores retirados do Levantamento Planialtimétrico elaborado pelo Setor de Topografia da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente). Vamos obter uma declividade igual a:

$$I(\%) = \frac{(801,128 - 787,654) \cdot 100}{103,08} \Leftrightarrow I(\%) = 13,07\%$$

É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas com asfalto, e está servida de serviços público, como posto de saúde e pequenos comércios.

A área do imóvel avaliado, é de relevo com topografia medianamente em acidente e declive. A vegetação é de porte grande (eucalipto), como pode ser observado nas imagens abaixo.



Imagen 03



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



Imagen 04

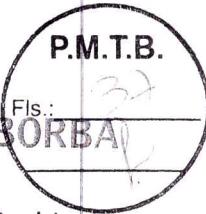


Imagen 05

FONTE: Celular marca ZTE, modelo Blade L5, resolução das câmeras frontal e traseira de 5MPxI e 8MPxI respectivamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



A área do imóvel avaliando situa-se numa “**Zona de Expansão Urbana**”, de acordo com o Plano Diretor revisado pela FUNPAR, em anexo.

8.3 - Descrição do imóvel

8.3.1 - Terrenos:

Terrenos situados em localização privilegiada, tendo à frente para Rua de Acesso, facilmente acessada pela Av. Marechal Floriano Peixoto, como mostra a imagens 01 e 02.

O entorno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade;
- Transporte público, etc.

8.3.2 - Benfeitorias:

Não há benfeitorias.

9 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso País, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, em decorrência de “paradas” sazonais de uma grande indústria do setor papeleiro, com absorção de mão de obra considerada acima da média, aumentando a demanda por imóveis. A liquidez dos imóveis avaliando são consideradas como moderada, estando o desempenho do mercado normal.

10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação dos Imóveis referentes as matrículas supra, procedemos pesquisas junto ao mercado imobiliário local em “sites” de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos dos objetos da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região dos imóveis avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: “... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

10.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis,



constituintes da amostra". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

10.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".

10.3 - Tratamento por Fatores de Homogeneização

O tratamento por fatores torna compatíveis os dados coletados na pesquisa. Esses fatores podem ser calculados por processos matemáticos ou coletados diretamente em campo. Para este parecer foram considerados os fatores seguintes.

10.3.1 - Fator de Frente ou Testada

Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação a outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

$$K_1 = \sqrt[4]{\frac{T}{T_p}} \rightarrow 0,5 \leq \frac{T}{T_p} \leq 2,00$$

Sendo T= a testada efetiva do terreno e Tp= a testada padrão definida para o local.

Utiliza-se:

K1 = 0,84 quando $(T / T_p) < 0,5$

K1= 1,18 quando $(T / T_p) > 2,0$

10.3.2 - Fator de Localização ou Transposição

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

10.3.3 - Fator de Área

Em zona residencial horizontal popular (1 a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$C_a = (A / 125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo.

10.3.4 - Fator de Topografia

Este fator leva em conta a declividade do terreno. Tais fatores são:

Terreno plano	1,0
Terreno com aclive ou declive de até 5,0%	0,9
Terreno com declive entre 5,0 a 10,0%	0,8



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELEMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



Terreno com declive superior a 10,0% e acentuado 0,7

11 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados **06 pontos**, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
GRAUS	III	II	I
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

12 - GRAU DE PRECISÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRÍÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau II.

13 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao Parecer o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características dos imóveis avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com os avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde os imóveis avaliando se encontram.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

1- *Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- *Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*

3- *Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o **grau de fundamentação II**, que considera uma amostra de **05 referências**.

14 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

14.1 - Das Terras Destinadas a instalação da Polícia Científica e IML – Instituto Médico Legal.

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO – ÁREA: 5.200,00 m ²		
Polícia Científica - Telêmaco Borba - PR		
Vr. Mínimo: + 10%	6,14 / m ²	R\$ 31.928,00
Vr. Venal:	5,58 / m ²	R\$ 29.016,00
Vr. Máximo: - 10%	5,02 / m ²	R\$ 26.104,00

Valor adotado para o terreno: R\$ 29.016,00 (vinte e nove mil e dezesseis reais).

15 - CONCLUSÃO

Como temos todas as áreas estão no mesmo local e todos fazem divisa uns com os outros e áreas de terra da Klabin S/A, conclui-se que os valores unitários foram os mesmos. Tais valores unitários são iguais a **R\$ 5,58 / m²** (cinco reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado). Correspondendo ao valor total para esses imóveis igual a **R\$ 29.016,00** (vinte e nove mil e dezesseis reais), como o valor mais representativo do mercado de valor venal correspondente ao imóvel objeto da presente avaliação.

16 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Como se pode notar, na Planilha de Homogeneização (ANEXO I – item 1.2 - Valores dos Terrenos), no momento da pesquisa mercadológica em “sites” considerados “CONFIÁVEIS”, encontrou-se poucos terrenos compatíveis e com características semelhantes no Município de Telêmaco Borba. Para os demais, fez-se necessário a busca em sites de imobiliárias dos Municípios circunvizinhos.
- Os recursos para provimentos do montante já foram repassados para a Empresa pela Prefeitura. Maiores informações, verificar junto a Procuradoria Jurídica do Município.

Borba 86
KS
12



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

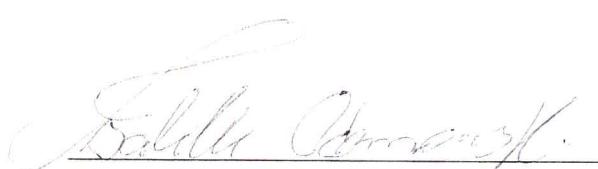
Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

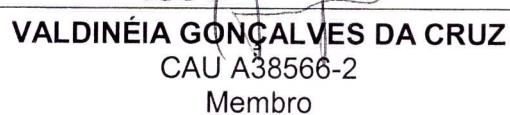


O presente Parecer elaborado pela **Comissão de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, Rurais e localizados em áreas de expansão urbana, nomeada pela Portaria nº 3.617, de 15 de fevereiro de 2017**, contendo 13 (treze) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e três anexos na parte final.

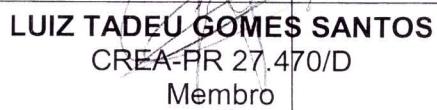
Telêmaco Borba - PR, 09 de outubro de 2018.



ISABELLE ADAMOVISKI
CREA-PR 78.757/D
Presidente



VALDINÉIA GONÇALVES DA CRUZ
CAU A38566-2
Membro



LUIZ TADEU GOMES SANTOS
CREA-PR 27.470/D
Membro



PRISCILA DOS SANTOS MOREIRA
CAU A55376-0
Membro



ANEXO I: MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

AMOSTRA 01					Data	09/10/2018
ENDEREÇO:	Loteamento Cidade Nova - Rua Fortaleza - Tel.Borba		BAIRRO:			
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR		LOTE:		QUADRA:	
ÁREA:	23.150,00 m ²	TESTADA:	1,00 m	LOCALIZAÇÃO:		0,70
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 210.000,00	FATOR DE TOPOGRAFIA:				0,70
SITE	http://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=v-149					

AMOSTRA 02					Data	09/10/2018
ENDEREÇO:	Chácara 02 - fundos com o Rio Tibagi - Tel.Borba		BAIRRO:			
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR		LOTE:		QUADRA:	
ÁREA:	25.610,00 m ²	TESTADA:	1,00 m	LOCALIZAÇÃO:		0,70
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 65.000,00	FATOR DE TOPOGRAFIA:				0,81
SITE	https://pr.olx.com.br/regiao-de-ponta-grossa-e-guarapuava/terrenos/4-alqueires-em-palmeira-512710983					

AMOSTRA 03					Data	09/10/2018
ENDEREÇO:	Chácara - Telemaco Borba - PR		BAIRRO:			
CIDADE:	Telemaco Borba - PR		LOTE:		QUADRA:	
ÁREA:	220.000,00 m ²	TESTADA:	1,00 m	LOCALIZAÇÃO:		0,70
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 740.000,00	FATOR DE TOPOGRAFIA:				0,90
SITE	https://pr.mgfmoveis.com.br/sitio-22-hectares-temporada-pr-telemaco-borba-localizado-na-area-preta-proximo-ao-104430835					



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

AMOSTRA 04					Data	09/10/2018
ENDERECO: Atrás da subestação da COPEL					BAIRRO:	100 casas
CIDADE:	Telemaco Borba - PR		LOTE:		QUADRA:	
ÁREA:	23.150,00 m ²	TESTADA:	1,00 m	LOCALIZAÇÃO:		0,70
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 210.000,00	FATOR DE TOPOGRAFIA:				0,70

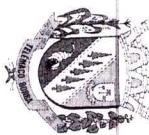
FONTE <http://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-149>

AMOSTRA 05					Data	09/10/2018
ENDERECO: Santinha - Tibagi-PR					BAIRRO:	
CIDADE:	Tibagi - PR		LOTE:		QUADRA:	
ÁREA:	952.875,00 m ²	TESTADA:	1,00 m	LOCALIZAÇÃO:		0,70
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 4.000.000,00	FATOR DE TOPOGRAFIA:				0,71

FONTE <https://www.imocasa.com.br/imovel/768452>

P.M.T.B.

Fls.: 32



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

1.2 – Valores dos Terrenos

PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

VENDA DE IMÓVEIS - Áreas de Terreno Rural

Data: Setembro / 2018

Estudo de Avaliação de Imóvel Rural - Telêmaco Borba - PR

Imóvel Avaliado:

Lote Paradigma:

Local:

Imóvel com área real de 5.200,00 m²
Rua de acesso, rapidamente acessada pela Av. Marechal Floriano Peixoto - Telêmaco Borba/PR
Venda

R\$ 29.016,00

0,70

IMÓVEL

Área do Lote Avaliado (m²)
Testada do Lote Avaliado
Localização - 0,5 a 2,0

5.200,00

AVALIADO

Só o fator de testada for MENOR que 0,5
Se o fator de testada for MAIOR que 2,0

80,00

0,60

FATOR DE TESTADA
2,99

2,99

Ft = 0,84

Ft = 1,18

1,18

Somatória R\$ 55,79

Valor Unitário Homogeneizado [R\$/m²] R\$ 5,58

Fator de Localização 0,50 a 1,0000 R\$ 15,05

Fator de Topografia R\$ 15,05

Fatores Homogeneizadores [R\$/m²] R\$ 15,05

Descrição	Endereço	Nº	Área Construída	Valor de Venda	Valor Unitário [R\$/m ²]	Fator de Localização 0,50 a 1,0000	Fator de Topografia R\$ 15,05	Fatores Homogeneizadores [R\$/m ²]	Valor Unitário Homogenizado [R\$/m ²]
1 Área de terreno urbano	Lotamento Cidade Nova - Rua Fortaleza - Tel/Borba	s/n	23.150,00	R\$ 210.000,00	R\$ 9,07	1,18	1,17	1,2052	R\$ 165.919,40
2 Área de terreno urbano	Chácara 02-fundos com o Rio Tibagi - Tel/Borba	s/n	25.610,00	R\$ 65.000,00	R\$ 2,54	1,18	1,17	1,2205	R\$ 1.944.315,00
4 Área de terreno urbano	Chácara 1 - Telêmaco Borba - PR	s/n	220.000,00	R\$ 740.000,00	R\$ 3,36	1,18	1,17	1,2857	R\$ 2.826.674,00
5 Área de terreno urbano	Áreas da subestação da COPEL	s/n	23.150,00	R\$ 210.000,00	R\$ 9,07	1,18	1,17	1,2052	R\$ 165.919,40
6 Área de terreno urbano	Santinha - Tibagi-PR	s/n	952.875,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4,20	1,18	1,17	1,9181	R\$ 2.678.355,00
ÁREA DE TERRENO RURAL		s/n	5.200,00	R\$ 29.016,00	5,58				

OBSERVAÇÃO

1 - Apenas uma das áreas, tomada como parâmetro de comparação para o cálculo do preço venal do Imóvel Avaliado, teve a sua pesquisa em "sites" de imobiliárias locais porém, a localidade do imóvel não pertence ao Município. Apesar disso, foi utilizado para que se chegasse a quantidade que procura a Norma, com características semelhantes sendo ofertado. Mas, que não trouxe prejuízo à pesquisa.

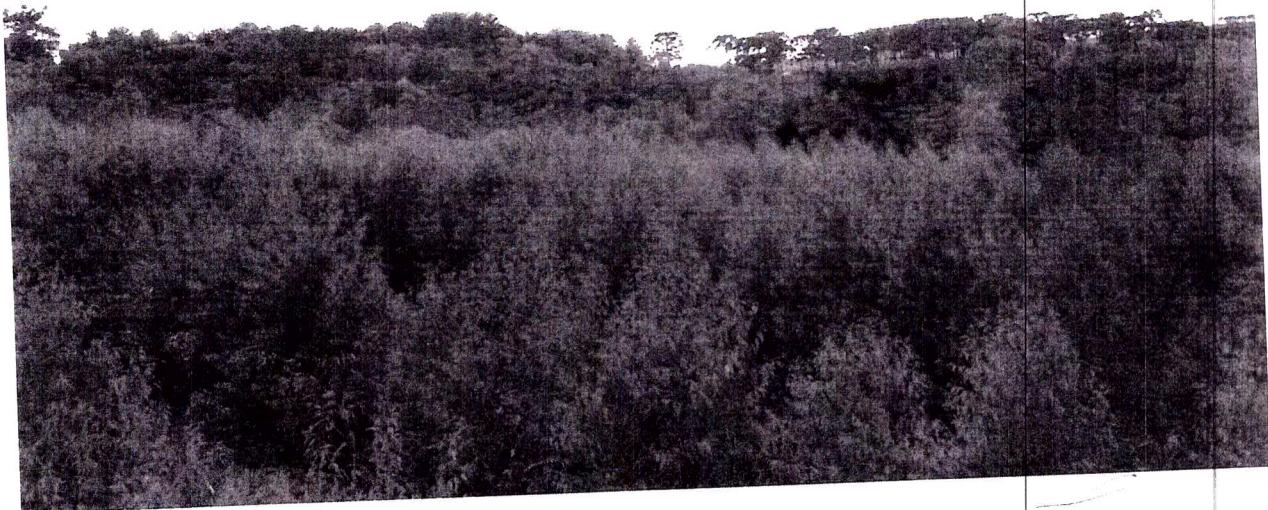
Valor Venal Médio	R\$ 5,58
Valor + 10%:	R\$ 6,14
Valor - 10%:	R\$ 5,02



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

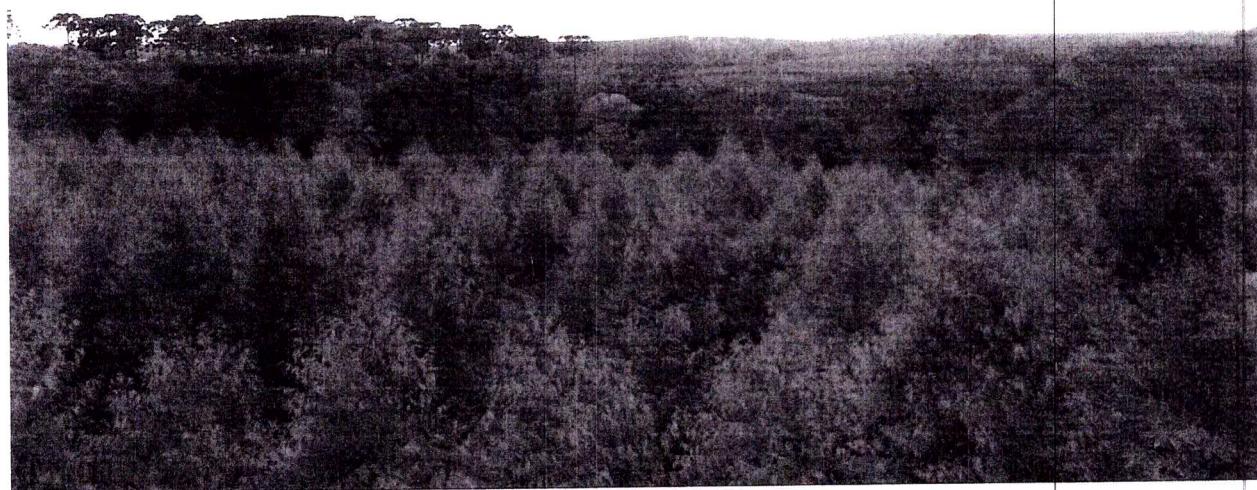


ANEXO II: FOTOS AUXILIARES





PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



FONTE: Celular marca ZTE, modelo Blade L5, resolução das câmeras frontal e traseira de 5MPxI e 8MPxI respectivamente.