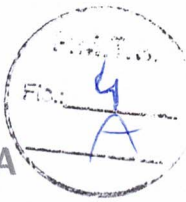




PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando, refere-se ao Lote de Terreno Urbano nº 27-A, subdivididos dos Lotes 26 e 27, da Quadra nº 167, do Loteamento denominado Cidade Nova, descrito na Matrícula de nº 18.366.

FINALIDADE DO PARECER:

Esta avaliação servirá para venda do mesmo para terceiros.

INTERESSADO:

S.M.A.S. – Secretaria Municipal de Assistência Social -
Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba.

Telêmaco Borba - SET/2019

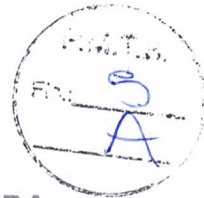
1



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



Em atendimento à solicitação da S.M.A.S. – Secretaria Municipal de Assistência Social, através do Memorando nº 160/2019-SMAS, 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**, de proceder à avaliação do imóvel constante na Matrícula de número 18.366 conforme descrições da matrícula em anexo.

1- INTERESSADO:

S.M.A.S. – Secretaria Municipal de Assistência Social - Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Esta avaliação servirá para venda do mesmo para terceiros.

3 - OBJETIVO:

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

4 – PROPRIETÁRIO(A):

Município de Telêmaco Borba, por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato Borba, desta Cidade, L 208-N, fls 087/088, na data de 10/12/2001. R.06 - M. 18.366.

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da S.M.A.S. – Secretaria Municipal de Assistência Social - Prefeitura Municipal de Telêmaco Borba, para fins de avaliação do referido bem, de acordo com o que será celebrado com o Município de Telêmaco Borba e o futuro comprador.

A área utilizada nesta avaliação foi obtida através de matrícula apresentada, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas “in loco”.

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações retiradas em “sites” de imobiliárias locais, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

MATRÍCULA nº 18.366

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno a ser avaliado, mencionado acima, identificado na Matrícula de registro é de 384,45 m², com uma construção de uma residência unifamiliar em alvenaria com área averbada de 123,72 m².

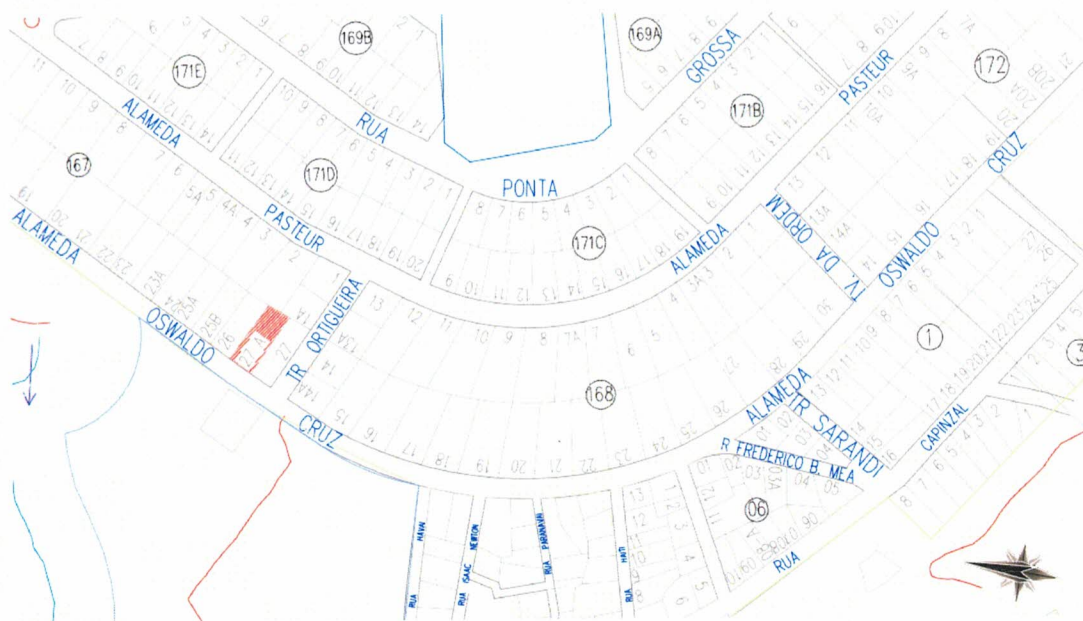
Toda a transcrição e alterações encontram-se em anexo nos Autos do Processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



MATRÍCULA 18.366

IMAGEM 01 - Fonte: Mapa de Zoneamento da Cidade

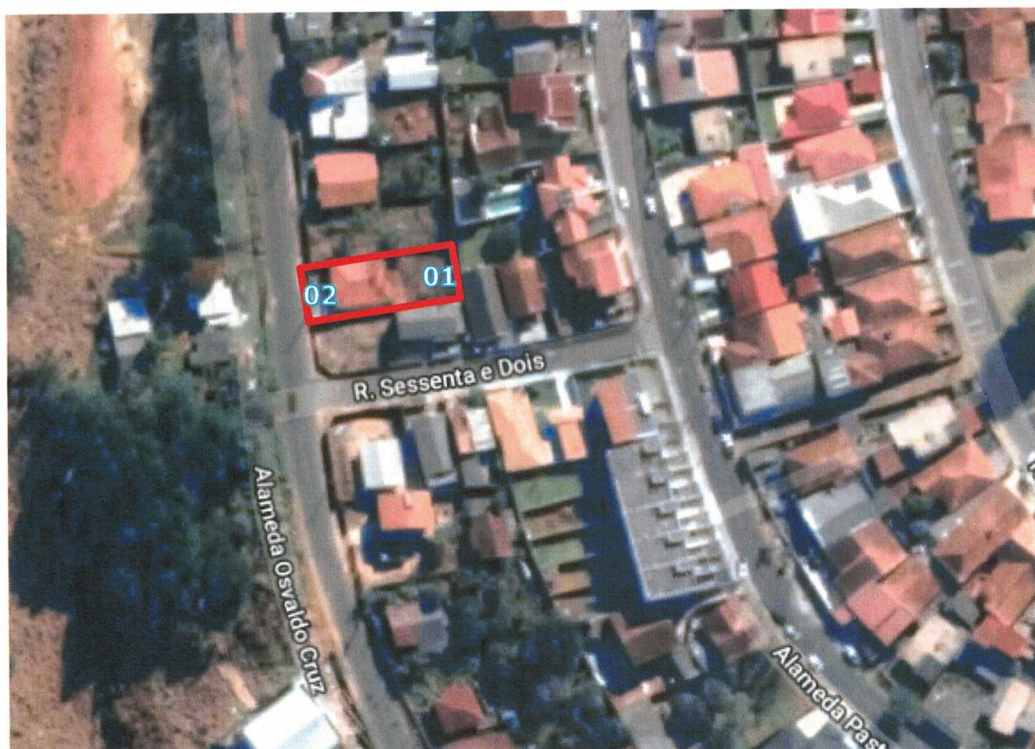


IMAGEM 02 - Fonte: Google Maps – vista aérea - Imagens ©2019DIGITAL GLOBE. – 22/07/2019

Cota (01 - fundos): 771,00m

Cota (02 - frente): 767,00m Fonte: Google Earth Pró

Handwritten signatures and initials.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



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.

7 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os dados a seguir, foram retirados do "Google Earth Pro" e, as imagens são datadas de 09/06/2018.

7.1- Localização

7.1.1 - Da Matrícula 18.366

Alameda Osvaldo Cruz, esquina com a Travessa Ortigueira - antiga Rua "62".

Coordenadas:

S: 24°20'20,80"

O: 50°37'33,93"

7.2 - Acesso

7.2.1 - Da Matrícula 18.366

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Alameda Osvaldo Cruz, esquina com a Travessa Ortigueira - antiga Rua "62".

7.3 - Caracterização da Região

7.3.1 - Da Matrícula 18.366

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo heterogêneo de inclinação total de 4,00m em 32,50m (valor extraído entre os pontos médios das arestas voltadas, respectivamente para a Alameda Osvaldo Cruz e a divisa com o Lote nº 01-A da Quadra nº 167), apresentando um declive considerado acentuado, solo seco. É dotada de algumas infraestruturas urbanas, tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas com asfalto, e está servida dos principais serviços públicos e privado.

Fazendo os devidos cálculos, encontra-se a inclinação para o imóvel avaliando de:

$$I(\%) = (h / c) \cdot 100$$

Onde,

I(%) ⇔ inclinação, em porcentagem;

h ⇔ altura = (771 - 767) = 4,00 m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



c ⇔ comprimento médio, que é 32,50m.

Substituindo os valores na fórmula acima, encontra-se para a inclinação.

$$I(\%) = 12,31\%$$

7.4 - Descrição do imóvel

7.4.1- Terreno

7.4.1.1 - Da Matrícula 18.366

Terreno situado em localização privilegiada, tendo à frente para Alameda Osvaldo Cruz, esquina com a Travessa Ortigueira - antiga Rua "62", com área total registrada de 384,45 m² (valor extraído da "R.06-M18.366"), contendo uma construção de residência unifamiliar em alvenaria com área construída de 123,72 m².

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade - pelas Ruas Carmo da Mata e Cristal;
- Transporte público, etc.

8 - 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, com absorção considerada normal. A liquidez dos imóveis avaliando são consideradas como moderada, estando o desempenho do mercado normal.

9 - 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".

9.1 - 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

9.2 - 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".

9.3 - 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.

9.3.1 - 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.

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

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 $(T/T_p) > 2,0$

9.3.2 - 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.

9.3.3 - 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:

Diferenças até 30%: $Fa = (A_p/A_a)^{0,25}$.

Diferenças entre 30% a 150%: $Fa = (A_p/A_a)^{0,125}$

9.3.4 - Fator de Topografia

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

Terreno plano 1,0

Terreno com alicie ou declive de até 5,0% 0,9

Terreno com declive entre 5,0 a 10,0% 0,8



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

Terreno com declive superior a 10,0% e acentuado

0,7

10 - 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	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
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 analisadas	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.

11 - GRAU DE PRECISÃO

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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.

12 - 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 especifique 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**.

13 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

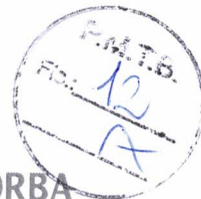
Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



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:

13.1 - Da Matrícula 18.366

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO - ÁREA: 384,45 m ²		
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - ÁREA: 123,72 m ²		
OBS.: O Valor Venal do imóvel avaliando, inclui as áreas do terreno e da construção averbada.		
Alameda Osvaldo Cruz, 230 - Nossa Senhora de Fátima - Telêmaco Borba - PR		
Vr. Mínimo: + 10%	453,56 / m ²	R\$ 174.371,14
Vr. Venal:	503,96 / m ²	R\$ 193.747,42
Vr. Máximo: - 10%	554,36 / m ²	R\$ 213.123,70

Valor adotado para o terreno: R\$ 193.747,42 (cento e noventa e três mil, setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e dois centavos).

14 - CONCLUSÃO

Ante o exposto foi adotado e recomendado pela Comissão o valor de:

- **R\$ 193.747,42** (cento e noventa e três mil, setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e dois centavos) para o Lote descrito na Matrícula 18.366, o que corresponde a **R\$ 503,96 / m²** (quinhentos e três reais e noventa e seis centavos por metro quadrado);

15 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

- Com relação às tabelas dos itens 13.1, onde constam além do "Vr. Venal (valor venal)" também "Vr. Máximo: + 10% (valor máximo)" e "Vr. Mínimo: - 10% (valor mínimo)". Tal variação é devido a fatores como: variação mercadológica, limitação para não influenciar o mercado, entre outros.
- Com relação aos valores, em R\$/m² (reais por metro quadrado), referente a Matrícula 21.548, esse valor diferencia-se devido a alguns fatores considerados, como:
 - Fator de Área;
 - Fator de Testada;
 - Fator de Localização; e
 - Fator de Topografia.



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 10 (dez) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e quatro anexos na parte final.

Telêmaco Borba - PR, 22 de outubro de 2019.

ISABELLE ADAMOVISKI
CREA-PR 78.757/D
Presidente

LUIZ TADEU GOMES SANTOS
CREA-PR 27.470/D
Membro

VALDINÉIA GONÇALVES DA CRUZ
CAU A38566-2
Membro

PRISCILA DOS SANTOS MOREIRA
CAU A55376-0
Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



ANEXO I: MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

1.1 - Pesquisa Mercadológica de Terreno:

AMOSTRA 01 - Vila Ozório						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Norte Pioneiro - Vila Ozório					BAIRRO:	V. Ozório
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR				LOTE:	9	QUADRA: 4
ÁREA:	390,00	m ²	TESTADA:	13,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,20
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 160.000,00					FATOR DE TOPOGRAFIA:	0,80

SITE <http://www.ezequielrodrigues.com.br/imovel/1168/terreno/venda/telemaco-borba-pr/vila-ozorio>

AMOSTRA 02 - Jardim Alegre						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Acácia, 430					BAIRRO:	Jardim Alegre
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR				LOTE:		QUADRA:
ÁREA:	453,25	m ²	TESTADA:	10,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,50
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 280.000,00					FATOR DE TOPOGRAFIA:	1,00

SITE <http://www.imoveismontealegre.com.br/imovel/telemaco-borba/jardim-alegre/684/>

AMOSTRA 03 - Jardim Monte Carlo						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Ipê Roxo - Jardim Monte Carlo					BAIRRO:	Monte carlo
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR				LOTE:	22	QUADRA: 6
ÁREA:	375,00	m ²	TESTADA:	15,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,40
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 160.000,00					FATOR DE TOPOGRAFIA:	0,70

SITE <https://www.imobiliarialirab.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-34>

AMOSTRA 04 - Jd. Monte Sinai						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Travessa Moisés - Jd. Monte Sinai					BAIRRO:	Monte Sinai
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR				LOTE:	11	QUADRA: 11
ÁREA:	250,00	m ²	TESTADA:	10,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,00
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 120.000,00					FATOR DE TOPOGRAFIA:	0,80

FONTE <https://www.imobiliarialirab.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-113>

AMOSTRA 05 - Vila Carrera						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Colibri - Vila Carrera					BAIRRO:	Vila Carrera
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR				LOTE:	9	QUADRA: 5
ÁREA:	336,02	m ²	TESTADA:	18,66	m	LOCALIZAÇÃO:	1,10
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 135.000,00					FATOR DE TOPOGRAFIA:	0,90

FONTE <https://www.imobiliarialirab.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-166>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



AMOSTRA 06 - Jardim Argentina						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Mendonza - Jd. Argentina					BAIRRO:	Jd. Argentina
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR			LOTE:	10	QUADRA:	7
ÁREA:	280,00	m²	TESTADA:	14,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,20
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 55.000,00			FATOR DE TOPOGRAFIA:		0,80	

SITE <https://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-221>

AMOSTRA 07 - Vila Rosa						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Arroio Chui - Vila Rosa					BAIRRO:	Vila Rosa
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR			LOTE:	28	QUADRA:	54
ÁREA:	306,90	m²	TESTADA:	12,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,30
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 110.000,00			FATOR DE TOPOGRAFIA:		0,90	

SITE <https://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-09>

AMOSTRA 08 - Área 07						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Rio Juruá - Jd. Pq. Limeira Área 07					BAIRRO:	Área 07
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR			LOTE:	10	QUADRA:	12
ÁREA:	459,20	m²	TESTADA:	13,12	m	LOCALIZAÇÃO:	1,40
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 160.000,00			FATOR DE TOPOGRAFIA:		0,80	

SITE <https://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-37>

AMOSTRA 09 - Jd. Monte Carlo						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Girassol - Jd. Monte Carlo					BAIRRO:	Jd. Monte Carlo
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR			LOTE:	9	QUADRA:	8
ÁREA:	405,77	m²	TESTADA:	10,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,30
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 160.000,00			FATOR DE TOPOGRAFIA:		0,80	

FONTE <https://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-111-2>

AMOSTRA 10 - Jd. Pq. Limeira Área 02						Data	07/10/2019
ENDEREÇO:	Rua Alice Mercês Bittencourt - Área 02					BAIRRO:	Área 02
CIDADE:	Telêmaco Borba - PR			LOTE:	3	QUADRA:	13
ÁREA:	465,05	m²	TESTADA:	14,00	m	LOCALIZAÇÃO:	1,10
VALOR DA AMOSTRA: (R\$)	R\$ 160.000,00			FATOR DE TOPOGRAFIA:		0,90	

FONTE <https://www.imobiliarialiratb.com.br/modulo.php?mod=detalhes&codigo=V-92>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

1.2 - Valor do Terreno

Data: Outubro / 2019

Imóvel Avaliando:

Lote Paradigma:

Local:

Áreas Destinadas a Desapropriação em Zona Urbana - São Roque - Cidade de Telêmaco Borba - PR

Imóvel com área de 384,45 m²

Alameda Osvaldo Cruz, 230 - São Roque - Telêmaco Borba PR

Venda

Topografia do Imóvel Avaliando (m)

Área do Lote Avaliando (m²)

Testada do lote Avaliando

Localização - 0,5 a 2,0

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

VENDA DE IMÓVEIS - Áreas de Terreno Urbano

Estudo de Avaliação de Imóvel Urbano - Telêmaco Borba - PR

AMOSTRAS	Descrição	Endereço	Nº	Área das Amostras	Valor de Venda	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator de Testada	Fator de Localização 0,50 a 2,00	Fator de Área	FATOR DE ÁREA		FATOR DE TESTADA
										Diferenças até 30%	$Fa = (A_p/A_a)^{0,25}$ $Fa = (A_p/A_a)^{0,125}$	
1	Terreno urbano	Rua Norte Pioneiro - Vila Ozório	s/n	390,00	R\$ 160.000,00	R\$ 410,26	0,98	1,00	1,0018	1,1429	1,119879	R\$ 459,44
2	Terreno urbano	Rua Acácia, 430	430	453,25	R\$ 280.000,00	R\$ 617,76	1,04	1,25	1,0208	1,4286	1,903864	R\$ 1.176,13
3	Terreno urbano	Rua Ipê Roxo - Jardim Monte Carlo	s/n	375,00	R\$ 160.000,00	R\$ 426,67	0,94	1,17	0,9969	1,0000	1,097639	R\$ 468,33
4	Terreno urbano	Travessa Moisés - Jd. Monte Sinai	s/n	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	1,04	0,83	0,9476	1,1429	0,942616	R\$ 452,46
5	Terreno urbano	Rua Colibri - Vila Carrera	s/n	336,02	R\$ 135.000,00	R\$ 401,76	0,89	0,92	0,9833	1,2857	1,035632	R\$ 416,08
6	Terreno urbano	Rua Mendonça - Jd. Argentina	s/n	280,00	R\$ 55.000,00	R\$ 196,43	0,96	1,00	0,9611	1,1429	1,054718	R\$ 207,18
7	Terreno urbano	Rua Arroio Chuí - Vila Rosa	s/n	306,90	R\$ 110.000,00	R\$ 358,42	1,00	1,08	0,9722	1,2857	1,351349	R\$ 484,35
8	Terreno urbano	Rua Rio Juruá - Jd. Pq. Limeira Área 07	s/n	459,20	R\$ 160.000,00	R\$ 348,43	0,98	1,17	1,0225	1,1429	1,330415	R\$ 463,56
9	Terreno urbano	Rua Girassol - Jd. Monte Carlo	s/n	405,77	R\$ 160.000,00	R\$ 394,31	1,04	1,08	1,0068	1,1429	1,301880	R\$ 513,35
10	Terreno urbano	Rua Alice Mercês Bittencourt - Área 02	s/n	465,05	R\$ 160.000,00	R\$ 344,05	0,96	0,92	1,0241	1,2857	1,158892	R\$ 398,72
LOTE 27-A da QUADRA 167												
Alameda Osvaldo Cruz												
230												
R\$ 193.747,42												
R\$ 503,96												
Somatória												R\$ 5.039,58
Valor Venal Médio												R\$ 503,96
Valor + 10%												R\$ 554,36
Valor - 10%												R\$ 453,56

OBS.:

Na Matricula de número 18.366, consta averbada uma casa em alvenaria com área construída de 123,72m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

ANEXO II: **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**





PREFEITURA MUNICIPAL DE TELÊMACO BORBA

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Meio Ambiente



OBS:

As imagens acima, foram extraídas do Google Maps - ©2019 Google - Imagem de Captura Set/2011.

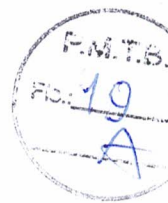
15



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

Poder Executivo



MEMORANDO Nº.

160/2019-SMAS

De:

Secretaria Municipal de Assistência Social

Para:

Secretaria Municipal de Planej. Urbano e Meio Ambiente

Data:

16/08/2019

Assunto:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitamos especial dessa Secretaria, no sentido de providenciar avaliação, pela Comissão de Bens Imóveis, do imóvel situado na Alamêda Osvaldo Cruz, 230 – Bairro São Roque, a qual deverá seguir ao Gabinete do Prefeito, com o laudo de avaliação, matrícula atualizada, croqui da área e memorial descritivo, para encaminhamento à Câmara de Vereadores, para autorização, e posterior edição da Lei, para fins de alienação, através de processo de licitação, na modalidade de concorrência pública.

Atentamente,

Cleverson Silva dos Santos

Secretário Municipal de Assistência Social

Ao Engº Luiz Tadeu para as providências solicitadas.
19/08/19