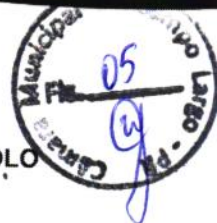




CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

INTERESSADO:

Município de Campo Largo.

OBJETIVO:

O presente relatório consiste na determinação do valor patrimonial, no sentido de orientar a Municipalidade na doação do imóvel urbano para regularização do Colégio Estadual São Pedro e São Paulo, situado na rua Augusto Dering Sobrinho, registrado no CRI da Comarca de Campo Largo pela matrícula nº 39.132.

CONDIÇÕES E ABRANGÊNCIA:

Neste trabalho foram computados como corretos os elementos documentais fornecidos pelo requerente.

O presente trabalho, e seus resultados, são válidos apenas para o objetivo retro mencionado, sendo vedado sua conexão com outra finalidade.

METODOLOGIA:

A avaliação foi realizada através do método comparativo de dados de mercado, com a utilização da **metodologia científica - inferência estatística**;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03.00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://ic.atende.net/p6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



NORMATIZAÇÃO TÉCNICA:

Este relatório segue as preconizações da normatização técnica da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – **NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos)**.

De acordo com a citada normatização técnica, a avaliação do terreno atingiu **Grau II** para **Fundamentação**, e **Grau III** para **Precisão**.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O bem avaliando refere-se a um imóvel urbano, localizado no bairro Ouro Verde da cidade de Campo Largo, na rua Augusto Dering Sobrinho com nova frente para a Rua Marta S. Dering, com área superficial de 3.884,39m², de acordo com a matrícula nº 39.132 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Largo. (área extraída do registro imobiliário).

O imóvel, segundo Planta de Zoneamento Urbano, encontra-se na Zona Residencial 3 – ZR 3, possuindo os seguintes parâmetros de ocupação:

- taxa de ocupação máxima = 60 %;
- coeficiente de aproveitamento básico = 2;
- taxa de permeabilidade mínima = 25 %;
- lote mínimo/testada mínima -> meio de quadra = 360,00 m²/12,00 metros, esquina = 450,00 m²/15,00 metros.

A localidade é servida de todos os melhoramentos públicos disponíveis na cidade de Campo Largo e a circunvizinhança é composta predominantemente por áreas de uso

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03.00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://ic.atende.net/6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

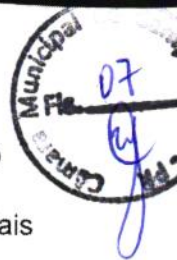
**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO**

residencial, que permitem atividades comunitárias, de comércio, serviço e industriais compatíveis com o uso residencial.

O imóvel está cadastrado junto à municipalidade sob Indicação Fiscal nº 01.03.114.0036.



FIGURA 1.
LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERESSE, VISTA EM RELAÇÃO ÀS SUAS PROXIMIDADES



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 20/06/2023 09:52:03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE: <https://campolargo.atende.net/cidadao/>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



FIGURA 2. VISTA EM RELAÇÃO ÀS SUAS PROXIMIDADES EM RELAÇÃO À RUA MARTA S. DERING



FIGURA 3. VISTA EM RELAÇÃO À RUA AUGUSTO DERING SOBRINHO

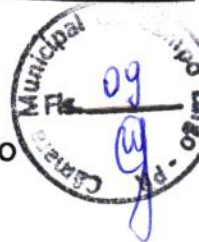
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://ic.atende.net/p6491a1165775a>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



I - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para dar início a esta avaliação, realizamos vistoria “*in loco*”, no sentido de obter todos os dados necessários referente ao terreno avaliando e circunvizinhança.

Em seguida passamos para a elaboração da avaliação com o seguinte procedimento:

- Elaboração de uma pesquisa de preços de terrenos a venda, ou transacionados na cidade de Campo Largo, montando-se assim a amostra;
- A partir das características observadas nas vistorias dos elementos amostrais, procedemos à determinação das variáveis independentes, que explicam as variações dos valores do mercado;
- De posse da amostra e das variáveis definidas, com utilização de aplicativo específico, determinamos um modelo de regressão, para obtenção dos valores de terreno no mercado imobiliário estudado;
- A partir do modelo de regressão inferido, determinamos o valor do terreno avaliando.

a) Elementos Coletados:

As planilhas que seguem mostram os elementos pesquisados e os valores referentes às variáveis independente e variável explicada.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03 -03 00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://c.atende.net/p6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



Dado:	Endereço:	Área do Terreno (m²):	Esquina:
1	Rua Visconde do Rio Branco	1.028,90	Meio de quadra
2	Rua José Domingues Pereira com Rua Visc, do Rio Branco	1.073,00	Esquina
3	Rua José Domingues Pereira	1.784,00	Meio de Quadra
4	Rua Mariano Torres com Rua Padre Otávio	2.925,00	Meio de Quadra
5	Rua Santa Mariana	1.199,00	Meio de Quadra
6	Rua Joaquim Ribas de Andrade, Rua Osvaldo Cruz e Rua Santos Dumont	5.856,00	Esquina
7	Rua Quintino Bocaiúva com Rua João de Oliveira Tigrinho	1.232,00	Esquina
8	Rua José Domingues Pereira	5.354,00	Meio de Quadra
9	Av. Vereador Arlindo Chemin	5.082,00	Meio de Quadra
10	Av. Padre Natal Pigato	1.507,00	Meio de Quadra
11	Rua Princesa Isabel	2.560,00	Meio de Quadra
12	Rua Santos Dumont com Rua Joanin Stroparo	1.283,00	Esquina
13	Rua Santa Mariana	5.000,00	Meio de Quadra
14	Rua Francisco Xavier de Almeida Garret	2.728,00	Meio de Quadra
15	Rua 15 de Novembro	1.790,00	Meio de Quadra
16	Rua Uriel dos Reis Pereira	1.128,00	Meio de Quadra
17	Rua Castro Alves	2.391,31	Meio de Quadra
18	Rua Caetano Munhoz da Rocha	1.825,00	Meio de Quadra
19	Rua Antônio Baptistel	2.000,00	Meio de Quadra
20	Rua Dom Pedro II e Rua Osvaldo Cruz	3.468,00	Meio de Quadra

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/p6491a11657758>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



Dado:	Endereço:	Topografia:	Valor Unitário (R\$/m²):
1	Rua Visconde do Rio Branco	Plano	835,84
2	Rua José Domingues Pereira com Rua Visc, do Rio Branco	Plano	978,56
3	Rua José Domingues Pereira	Plano	750,28
4	Rua Mariano Torres com Rua Padre Otávio	Plano	2.000,00
5	Rua Santa Mariana	Plano	917,43
6	Rua Joaquim Ribas de Andrade, Rua Osvaldo Cruz e Rua Santos Dumont	Declive	1.253,42
7	Rua Quintino Bocaiúva com Rua João de Oliveira Tigrinho	Plano	1.014,61
8	Rua José Domingues Pereira	Plano	1.036,61
9	Av. Vereador Arlindo Chemin	Plano	1.501,38
10	Av. Padre Natal Pigato	Plano	663,57
11	Rua Princesa Isabel	Plano	1.000,00
12	Rua Santos Dumont com Rua Joanin Stroparo	Plano	1.247,08
13	Rua Santa Mariana	Plano	124,00
14	Rua Francisco Xavier de Almeida Garret	Plano	1.103,38
15	Rua 15 de Novembro	Declive	458,10
16	Rua Uriel dos Reis Pereira	Aclive	673,76
17	Rua Castro Alves	Plano	1.129,09
18	Rua Caetano Munhoz da Rocha	Aclive	1.013,70
19	Rua Antônio Baptistel	Plano	350,00
20	Rua Dom Pedro II e Rua Osvaldo Cruz	Plano	1.355,25

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://ic.atende.net/6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



Dado:	Referência:
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1028-m-sup2--por-r\$860.000-ouro-2952950056.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ouro-verde-2966102972.html
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-campo-largo-ouro-verde-1784m2-RS1338500/id-7912941/
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-campo-largo-ouro-verde-2925m2-RS5850000/id-13624549/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-campo-largo-vila-bancaria-1199m2-RS1100000/id-3789239/
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-5856-m-sup2--por-r\$7.340.000-centro-2955866319.html
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1232-m-sup2--por-r\$1.250.000-centro-2973804321.html
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-5.354-m-sup2--por-r\$5.550.000-centro-2953785208.html
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zc-centro-campo-largo-5082-m-sup2-2963967725.html
10	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-elizabeth-campo-largo-pr/TE0089_ACIR
11	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-ouro-verde-campo-largo-pr/TE0133_ACIR
12	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-e-locacao-vila-bancaria-campo-largo-pr/TE0136_ACIR
13	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-delurdes-campo-largo-pr/TE0049_ACIR
14	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-centro-campo-largo-pr/TE0060_ACIR
15	https://www.acirimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-bancaria-campo-largo-pr/TE0096_ACIR
	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-lote-proximo-ao-centro-1128m-vila-bancaria-1091789360?lis=listing_1100
17	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-vila-bancaria-campo-largo-pr-1194300871?lis=listing_1100
18	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-a-venda-1825-m-por-r-1-850-000-loteamento-ouro-verde-i-campo-largo-pr-1193131976?lis=listing_1100
19	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-a-venda-2000-m-por-r-700-000-00-jardim-das-palmeiras-campo-largo-pr-1188907193?lis=listing_1100
20	https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/terreno-z-central-a-venda-3468-m-por-r-4-700-000-centro-campo-largo-pr-1183816824?lis=listing_1100

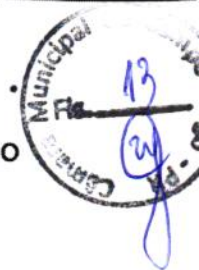
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:03.00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://ic.atende.net/p6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO**



b) Variáveis:

Variáveis Independentes:

Área do Terreno: Variável quantitativa, referente às metragens dos terrenos correspondentes aos elementos pesquisados. A mesma possui crescimento negativo, pois quanto maior a área do terreno, o valor do metro quadrado tende a diminuir.

Esquina: Dicotômica, diz respeito aos lotes situados em meio de quadra ou em esquina, sendo atribuído o valor = 0 para meio de quadra e valor = 1 para esquina.

Topografia: Dicotômica, refere-se ao relevo dos lotes correspondentes aos dados amostrais, sendo atribuído valor = 1 para imóveis planos e valor = 0 para imóveis em aclive ou declive.

Variável Explicada:

Valor Unitário: A variável definida como variável explicada refere-se ao valor unitário dos terrenos correspondentes aos dados amostrais.

c) Modelo de Regressão:

De posse da amostra e das variáveis retro citadas, com a utilização de aplicativo, inferimos que o melhor modelo de regressão para o mercado em estudo, refere-se ao seguinte:

$$\text{Valor Unitário} = +389,9391985 + 0,1140255407 * \text{Área total} + 215,0023102 * \text{Esquina} + 332,3489195 * \text{Topografia}$$

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://ic.atende.net/66491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



d) – Indicadores Estatísticos:

Os indicadores estatísticos do modelo de regressão inferido estão consistentes e atendem plenamente a **NBR 14 653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos)**.

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8194813 / 0,8194813
Coefficiente de determinação:	0,6715497
Fisher - Snedecor:	8,18
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade de Resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tal distribuição está próxima da distribuição normal, o que se deduz que ocorre aleatoriedade na distribuição de resíduos.

Significância das Variáveis:

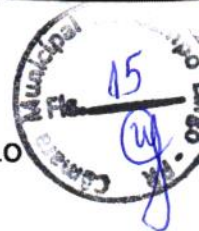
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig (%)
Área total	x	4,03	0,17
Esquina	x	2,10	5,80
Topografia	x	2,89	1,35
Valor unitário	y	2,85	1,46





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



e) Projeção dos Dados das Variáveis Independentes do Terreno Avaliando no Modelo de Regressão:

De posse do modelo de regressão inferido, projetamos os dados relativos às variáveis independentes do terreno avaliando.

- Dados das Variáveis Independentes do Terreno Avaliado:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| - Área do Terreno: | 3.884,39 m ² . |
| - Esquina: | meio de quadra. |
| - Topografia: | plano. |

- Valores da Moda para 80 % de Confiança:

Valor Unitário Médio: R\$ 1.165,21/m².

Valor Unitário Mínimo: R\$ 1.072,08/m².

Valor Unitário Máximo: R\$ 1.258,33/m².

O intervalo de confiança desta avaliação corresponde a 22,07 %, enquadrando a avaliação do terreno no **Grau de Precisão III**, de acordo com a **NBR 14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos)** da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.campoatende.net/6491a1165775e>





CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



f) Definição do Valor Unitário:

O valor unitário, tomando-se por base os valores obtidos na projeção, sendo considerado o campo de arbítrio, considera-se para o terreno em questão o termo central da estimativa com um desconto de **10,00 %** (dez por cento), **por conta da liquidez do mercado imobiliário local**, sendo que a maior parte dos elementos amostrais dizem respeito a terrenos em oferta.

Destarte, o valor unitário para o terreno avaliando corresponde a: **R\$ 1.048,68/m²** (hum mil, quarenta e oito reais e sessenta e oito centavos).

Determinação do Valor do Terreno (Vt):

O valor do terreno (Vt) é determinado pela fórmula: **Vt = Vu x S**, onde:

Vu = valor unitário = R\$ 1.048,68/m².

S = área do terreno = 3.884,39 m².

Vt = R\$ 1.048,68/m² x 3.884,39 m² = **R\$ 4.073.482,10** (quatro milhões, setenta e três mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e dez centavos).

Campo Largo, 20 de junho de 2023.



MUNICÍPIO DE CAMPO LARGO
Assinado Digitalmente por:
EVELISE DO RÓCIO BIANCO
SURGIK
771.619.209-49
20/06/2023 09:52:18
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-
Brasil.

Evelise R. B. Surgik
Engenheira Civil - CREA-PR 64.532/D
Departamento de Ordenamento Territorial

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 20/06/2023 09:52:18 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.atende.net/6491a11657759>

