



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Lei nº 1185/2024 de 03 de abril de 2024.

Súmula: Autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar e permutar imóvel público com bem particular e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA LÚCIA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

LEI

Art. 1º Fica desafetado de sua finalidade de bem de uso especial, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais do Município, disponível para alienação, o imóvel de matrícula 19.955 devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Capitão Leônidas Marques-PR, para fins da permuta de que trata a esta Lei, identificado, descrito e caracterizado a seguir:

“Lote Urbano nº A1, da quadra Área Industrial, com a área de 2.866,00m² (dois mil oitocentos e sessenta e seis metros quadrados), situado na planta geral do perímetro urbano do município de Santa Lúcia, comarca de Capitão Leônidas Marques, estado do Paraná, oriundo da divisão do lote industrial Unificado, da quadra 50, 54 e 55, que apresenta os seguintes limites e confrontações: ao Norte confronta por uma linha seca e reta, numa distância de 50,10 metros, com a Rua Fabio Fabian, ao Leste confronta por uma linha seca e reta, numa distância de 63,00 metros, com a BR-163, ao Sul confronta por uma linha seca e reta, numa distância de 51,60 metros, com o lote 01 Remanescente da quadra 54.”

Parágrafo único. Sobre o imóvel acima identificado foi edificado um barracão pré-moldado com dimensões de 10 metros de largura e 20 metros de comprimento, com área total de 200 metros quadrados, sendo o imóvel cedido através de contrato de comodato à empresa VALDOMERI E BONORA LTDA, cadastrada no CNPJ sob nº 00.713.721/0001-49.

Art. 2º O Chefe do Poder Executivo Municipal fica autorizado a permutar a área de **2.349,50 (dois mil trezentos e quarenta e nove metros e cinquenta centímetros quadrados)**, equivalente a **81,978367% do imóvel descrito no artigo 1º** desta Lei, incluído o barracão pré-moldado de 200m² (duzentos metros quadrados), com imóveis de propriedade da empresa **NELSO VALDOMERI & CIA LTDA, CNPJ Nº 00.572.856/0001-31**, matriculados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capitão Leônidas Marques/PR sob o nsº 22.025, 22.026 e 22.027, localizado no Município de Santa Lúcia-PR, com a seguintes descrições:

Lote Urbano nº 03, da quadra nº 18, com área de **525,00m²** (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), situado na Avenida Américo Mantovani, nº 413, Centro, no perímetro urbano do município de Santa Lúcia, comarca de Capitão Leônidas Marques, estado do Paraná, que apresenta os seguintes limites e confrontações: ao Norte por uma extensão de 35,00 metros, ao Sul por uma extensão de 35,00 metros, ao Leste por uma extensão de 15,00 metros, e ao Oeste por uma extensão de 15,00 metros, sob matrícula nº 22.025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capitão Leônidas Marques/PR;



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Lote Urbano nº 04, da quadra nº 18, com área de **525,00m²** (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), situado na Avenida Orlando Luiz Zampronio, nº 432, Centro, no perímetro urbano do município de Santa Lúcia, comarca de Capitão Leônidas Marques, estado do Paraná, que apresenta os seguintes limites e confrontações: ao Norte por uma extensão de 35,00 metros, ao Sul por uma extensão de 35,00 metros, ao Leste por uma extensão de 15,00 metros, e ao Oeste por uma extensão de 15,00 metros, sob matrícula nº 22.026, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capitão Leônidas Marques/PR;

Lote Urbano nº 05, da quadra nº 18, com a área de **525,00m²** (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), situado na Avenida Américo Mantovani, nº 417, Centro, no perímetro urbano do município de Santa Lúcia, comarca de Capitão Leônidas Marques, estado do Paraná, que apresenta os seguintes limites e confrontações: ao Norte por uma extensão de 35,00 metros, ao Sul por uma extensão de 35,00 metros, ao Leste por uma extensão de 15,00 metros, e ao Oeste por uma extensão de 15,00 metros, sob matrícula nº 22.027, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capitão Leônidas Marques/PR;

§1º O valor de avaliação da área e benfeitorias do município e dos imóveis da empresa relacionados nos artigos 1º e 2º, constam nos Laudos de Avaliações da Engenheira Civil Dayane dos Santos da Rocha, CREA-PR 199738/D, que passam a ser Anexo da presente Lei.

§2º A área de 516,50m² (quinhentos e dezesseis metros e cinquenta centímetros quadrados), restante da Matrícula nº 19.955, continuará a pertencer ao patrimônio público do Município de Santa Lúcia – PR, ficando em condomínio com a área permutada com a empresa **NELSO VALDOMERI & CIA LTDA**. Sobre está área tramita ação de desapropriação movida pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), autos nº 5012715-39.2021.4.04.7005, cujos valores a serem recebidos a título de indenização caberá exclusivamente ao Município.

§3º A permuta celebrada de que trata esta Lei, se processará de igual para igual, sem qualquer pagamento, recebimento de torna, valor compensatório ou ônus, em virtude do interesse das partes na referida permuta.

§4º O Município receberá o Imóvel permutado com a finalidade de suprir a demanda do Conselho Municipal de Habitação, para atendimento do déficit habitacional existente e, consequentemente o cumprimento do PLHIS.

§5º A empresa VALDOMERI & CIA LTDA, se compromete a manter atividade empresarial sobre o imóvel recebido em permuta, objetivando a geração de empregos e geração de Tributos.

Art. 3º Caberá a cada uma das partes arcar com as despesas de registro dos imóveis permutados. A despesa de lavratura de escritura pública será rateada por igual entre as partes.

Art. 4º A permuta, objeto desta lei, ora autorizada, consistirá na troca pura e simples, livre de ônus, entre os imóveis de propriedade do Município e dos imóveis de propriedade da empresa VALDOMERI & CIA LTDA, recebendo o Município a Escritura Pública dos imóveis descritos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, tudo em virtude do interesse público envolvido e por ser a melhor vantagem ao patrimônio público.

Art. 5º Fica dispensada a licitação, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos do artigo 76, inciso I, alínea "c" da Lei Federal nº 14.133/2021 e art. 14, inciso I, alínea "b", da Lei Orgânica Municipal.



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Art. 6º Em razão da permuta prevista nesta Lei, fica autorizado ao Departamento Jurídico do Município de Santa Lúcia a requerer a extinção do processo de cumprimento de sentença autuado sob nº 0000109-36.2002.8.16.0062, em trâmite na Vara da Fazenda Pública da Comarca de Capitão Leônidas Marques, em que figura como Exequente o Município de Santa Lúcia e Executado a empresa Valdomeri & Bonora Ltda.

Parágrafo único. A extinção do processo judicial citado no caput deste artigo somente ocorrerá após o pagamento dos honorários advocatícios e das custas processuais pela executada.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santa Lúcia, Estado do Paraná, em 09 de abril de 2024.

RENATO TONIDANDEL

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

ANEXO I



(Imagem do imóvel avaliando – ilustrativa).

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001 /2024

Lote Industrial A-1

Área Industrial

Santa Lúcia - Pr



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO 001/2024

Folha resumo

Santa Lúcia, 18 de Março / 2024

Endereço do imóvel: Parque Industrial		
Cidade: Santa Lúcia	UF: Pr	
Objetivo da avaliação: Permuta		
Finalidade da avaliação: Avaliação de imóvel		
Solicitante e/ou interessado: Município de Santa Lúcia - Pr		
Proprietário: Município de Santa Lúcia - Pr		
Tipo do imóvel: Barracão Industrial		
Área do imóvel: 200 m ²		
Área do terreno: 2.349,50 m ²	Área construída: 200,00m ²	
Metodologia: Método Comparativo de mercado e Identificação de Custo pelo Orçamento Detalhado		
Especificação: Grau de fundamentação I Grau de Precisão I		
Pressupostos e ressalvas: Avaliado apenas terreno e estrutura do primeiro barracão		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel 372.951,712	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel 504.581,728	
Valor adotado na avaliação 437.991,75		



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

ÍNDICE

1 - SOLICITANTE:.....	7
2 - OBJETIVO:.....	7
3 - FINALIDADE.....	7
4 - PROPRIETÁRIO:.....	7
5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	7
6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	7
6.1 - Localização.....	7
6.2 - Acesso.....	8
6.3 - Caracterização da Região.....	8
6.4 - Descrição do imóvel.....	8
6.4.1 - Terreno.....	8
6.4.2 - Descrição das Edificações e Benfeitorias:	9
7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	9
8 - METODOLOGIA.....	9
8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	9
8.2 - Aproveitamento Eficiente.....	10
9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	10
9.1 - Grau de Fundamentação.....	10
10 - APLICAÇÃO DO MÉTODO E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	8
11 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	12
12 - CONCLUSÃO.	13
13 - ANEXOS.....	Erro! Indicador não definido.

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001 / 2024

Em atendimento à solicitação da Administração, procede-se esta avaliação do imóvel Lote Ind. A-7, localizado no Parque Industrial do município de Santa Lúcia - Pr.

1 – SOLICITANTE

Município de Santa Lúcia/Pr.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de permuta do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO

Município de Santa Lúcia/Pr.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado no Parque Industrial.

Quanto às benfeitorias existentes no imóvel, foi considerado somente o barracão marcado na Figura 1, devido a ser este o objeto de concessão de uso, na época de contrato com o locatário, sendo somente a estrutura em pré-moldado e a cobertura. Demais fechamentos e ampliações foram executados pelo locatário, não sendo alvo desta avaliação.

A avaliação do barracão se deu conforme levantado *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 18 de março de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação da benfeitoria existente.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Área Industrial – Município de Santa Lúcia/PR.

Coordenadas:



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Latitude: 25°24'47"S

Longitude: 53°34'26"W



Figura 1 - Fonte: GeoMunicípio - QGis

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua Fabio Fabian, marginal à Rodovia Arnaldo Faivro Busato, BR-163.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas/pavimentação poliédrica e densidade ocupacional industrial.

6.4 – Descrição do imóvel

Trata-se de um barracão industrial de 200m², sendo 10,00m de frente e 20,00m de fundo. O barracão é composto de estrutura em pré-moldado de concreto, braços e terças em concreto armado, com fechamento em alvenaria e vigas de concreto tradicionais e cobertura em fibrocimento. A área de terreno utilizada possui formato irregular com aproximadamente 2.349,50 m².

6.4.1 – Terreno

Área de 2.349,50 m², situado na Quadra 54, lote A-1, no Parque Industrial de Santa Lúcia/PR. Possui formato irregular com testada para a via pública.



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

A benfeitoria avaliada possui como principais características:

Barracão - Área 200,00m²

Ocupação: industrial

Prédio de 1 pavimento, faces externas chapiscadas

Estrutura: Pré-moldado, alvenaria de bloco cerâmico, esquadrias de ferro, vidro liso.

Piso: Cimento liso.

Paredes: Chapisco de cimento e areia.

Forro: Sem forro.

Cobertura: Braços e terças em concreto armado; Telhas de fibrocimento.

Instalação elétrica: Exposta, iluminação em lâmpadas fluorescentes tubulares, em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento.

Padrão de acabamento: Baixo.

Estado de conservação: Reparos simples a importantes.

Idade aparente: 28 anos

DEMAIS BENFEITORIAS:

Ampliação

Não serão consideradas, para efeito deste documento, quaisquer benfeitorias anexadas ao imóvel avaliado.

7 – DIAGNÓSTICO DE 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 do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias).

Para a avaliação da área de terreno foi utilizado o valor do metro quadrado referente à desapropriação feita pelo DNIT nº 5012715-39.2021.4.04.7005/PR de 2022, no valor de R\$178,56 por metro quadrado. Dada a avaliação de mercado recente, não procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, será utilizado o valor médio representante do preço do metro quadrado da estrutura pré-moldada na região em que o imóvel está inserido. Foram coletadas informações de mercado, sendo 3 (três) cotações de empresas diferentes. Foi aplicado sobre este valor a depreciação em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos).

Os cálculos encontram-se em anexo a este documento.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo 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.

8.2 – 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 14653-2: *“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 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – 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.



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

TABELA 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo – ABNT NBR 14653-2 item 9.5

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

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 3 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo – Item 9.5.2.1 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios ou no Grau Correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT NBR 14653-2 o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU I**.

10 – APLICAÇÃO DO MÉTODO E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel 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 bem avaliando. Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

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



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

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.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 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.

De acordo com a desapropriação do DNIT nº 5012715-39.2021.4.04.7005/PR de 2022, no valor de R\$178,56 o custo do terreno é de R\$ 419.526,72. Os valores mínimo e máximo são baseados em um percentual de 15% para mais ou para menos, sendo o valor arbitrado o valor médio de 419.526,72.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	2.348,50	356.597,712	419.526,72	482.455,728

Acrescentou-se ao terreno o valor da benfeitoria considerada, determinando assim o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores do terreno, benfeitorias e edificações existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	2.348,50	419.526,72	419.526,72	419.526,72
Edificações/ Benfeitorias	19.240,00			
TOTAL		372.951,712	437.991,75	504.581,728



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 437.991,75 (quatrocentos e trinta e sete mil, novecentos e noventa e um mil reais e setenta e cinco centavos).**

O presente laudo foi elaborado constando 22 (vinte e duas) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Santa Lúcia, 18 de Março de 2024.

Responsável técnico
Dayane dos Santos da Rocha
Eng. Civil CREA-PR 199738/D

Proprietário
Município de Santa Lúcia/PR



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

ANEXO II



Fonte: Google Earth (Acesso em Março de 2024)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002 /2024

Lotes 03, 04 e 05 da Quadra 18

Centro

Santa Lúcia - Pr

LOTE 03, 04 E 05 DA QUADRA 18

Folha resumo



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Santa Lúcia, 19 de Março / 2024

Endereço do imóvel: Área Central		
Cidade: Santa Lúcia	UF: Pr	
Objetivo da avaliação: Permuta		
Finalidade da avaliação: Avaliação de imóvel		
Solicitante e/ou interessado: Município de Santa Lúcia - Pr		
Proprietário: Nelson Valdomeri		
Tipo do imóvel: Lote não edificado		
Área do imóvel: Não edificado		
Área do terreno: 525,00 m ²	Área construída: 0,00m ²	
Metodologia: Método Comparativo de mercado		
Especificação: Grau de fundamentação I		
Pressupostos e ressalvas: Os valores dos terrenos de análise comparativa não consideram possível negociação junto aos proprietários.		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel 373.999,50	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel 505.984,50	
Valor adotado na avaliação (Somatório de valores <u>individuais</u>) 437.991,75		



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

ÍNDICE

1 - SOLICITANTE:.....	7
2 - OBJETIVO:.....	7
3 - FINALIDADE.....	7
4 - PROPRIETÁRIO:.....	7
5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	7
6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.....	5
6.1 - Localização.....	7
6.2 - Acesso.....	8
6.3 - Caracterização da Região.....	8
6.4 - Confrontação dos Terrenos.....	6
7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
8 - METODOLOGIA.....	6
8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	6
8.2 - Aproveitamento Eficiente.....	6
9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	10
9.1 - Grau de Fundamentação.....	10
9.2 - Grau de Precisão.....	8
10 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	11
11 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	12
12 - CONCLUSÃO:.....	13
13 - ANEXOS.....	Erro! Indicador não definido.

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002 / 2024

Em atendimento à solicitação da Administração, procede-se esta avaliação dos imóveis: Lote 04, Lote 05 e Lote 03 da Quadra 18, localizados no Centro do município de Santa Lúcia - Pr.

1 – SOLICITANTE

Município de Santa Lúcia/Pr.

2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de permuta do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO

Nelson Valdomeri.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011).

Utilizou-se como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Área Central – Município de Santa Lúcia/PR.

Coordenadas:

Latitude: 25°24'54.21"S

Longitude: 53°34'10.30"W



Fonte: Google Earth (Acesso em Março de 2024)

6.2 – Acesso

O acesso ao Lote 04 se dá pela Av. Orlando Luiz Zampronio. A pavimentação existente na data da vistoria é de pavimentação asfáltica, com calçada em paver de concreto permeável, que se estende integralmente pela testada do terreno. Quanto aos lotes 03 e 05, o acesso é restrito, não havendo abertura de via pública, e a pavimentação nas proximidades é de cascalho.

6.3 – Caracterização da Região

A região adjacente ao imóvel avaliado possui infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas/pavimentação poliédrica e densidade ocupacional residencial. Para os terrenos 03, 04 e 05 existe a possibilidade técnica de ampliação, tanto das redes elétrica e telefônica (para os lotes 03, 04 e 05) quanto da pavimentação (para os lotes 03 e 05).

6.4 – Confrontação dos Terrenos



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

LOTE	ÁREA (m ²)	NORTE	SUL	LESTE	OESTE
04	525,00	35 m – Lote 02	35 m – Lote 06	15 m – Av. Orlando Luiz Zampronio	15m – Lote 03
03	525,00	35 m – Lote 01	35 m – Lote 05	15 m – Lote 04	15 m – Av. Américo Mantovani
05	525,00	35 m – Lote 03	35 m – Lote 07	15 m – Lote 06	15 m – Av. Américo Mantovani

7 – DIAGNÓSTICO DE 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 do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação dos terrenos é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo 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.

8.2 – 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 14653-2: *“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 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1 – 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 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

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 ^a
^a 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 6 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
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 à exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

9.2 – Grau de Precisão

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

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



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

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**.

10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel 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 bem avaliando.

Procurou-se direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

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

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.

11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 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.

O valor estimado nesta avaliação foi na média de R\$ 279,36/m². O valor total de cada terreno, considerando valor mínimo, médio e máximo está expresso na tabela abaixo.

LOTE	Área (M ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)	Valor Sugerido (R\$)
03	525,00	124.666,50	146.664,00	168.661,50	140.465,25
04	525,00	124.666,50	146.664,00	168.661,50	157.061,25
05	525,00	124.666,50	146.664,00	168.661,50	140.465,25



MUNICÍPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

Conforme demonstrado no Memorial de Cálculo em anexo, o valor médio do metro quadrado de terreno na região é de R\$ 279,36/m². Os valores mínimos e máximos variam em relação à média em 15%, sendo o mínimo de R\$ 237,46/m² e o máximo de R\$ 321,26/m².

JUSTIFICATIVA:

O lote 04, por ser se tratar de um terreno com testada para a avenida principal foi avaliado entre o valor médio e máximo. Os lotes 03 e 05, por estarem em uma via secundária, com declive não acentuado em parte do terreno, porém com potencial construtivo considerável, foram avaliados entre os valores mínimo e médio.

Este laudo considera as informações prestadas por terceiros, inclusive os valores comparativos de mercado, como verdadeiros e de boa fé.

Os cálculos de valores do terreno, bem como os dados comparativos estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel os imóveis em questão é:

LOTE 03: **140.465,25**

LOTE 04: **157.061,25**

LOTE 05: **140.465,25**

O valor total para os imóveis foi arbitrado em **437.991,75** (quatrocentos e trinta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e setenta e cinco centavos)



MUNICIPIO DE SANTA LÚCIA

ESTADO DO PARANÁ | CNPJ 95.594.776/0001-93

Avenida do Rosário, 228 Fone 45-32881144 CEP 85.795-000 Santa Lúcia - PR

O presente laudo foi elaborado constando 19 (dezenove) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Santa Lúcia, 19 de Março de 2024.

Responsável técnico
Dayane dos Santos da Rocha
Eng. Civil CREA-PR 199738/D

Proprietário
Município de Santa Lúcia/PR