MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM E EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS nº 050/2022

Senhor Presidente:

Submeto à consideração de Vossa Excelência e demais nobre Vereadores, o anexo Projeto de Lei nº 044/2022, que dispõe sobre o desmembramento e autorização para aquisição amigável/judicial, de área do imóvel denominado Lote Rural nº 111-G-A, do 12º Perímetro, da Fazenda Britânia, localizado neste Município de Marechal Cândido Rondon, para utilização como área institucional – via urbana e construção de área de lazer.

A área de 3.660,25m², pertencente ao Lote Rural nº 111-G-A, do 12º perímetro, a ser adquirida será utilizada para ampliação da Rua Brasília, no Bairro Higienópolis bem como para construção de área de lazer.

A aquisição da área, de forma amigável/judicial, será pelo valor de até R$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais), conforme avaliação realizada pela Comissão de Avaliação, nomeada pela Portaria Municipal nº 469/2021, de 28 de abril de 2021.

Por esta razão, estamos solicitando a compreensão e a sensibilidade dos nobres vereadores para a concessão, de autorização específica visando à desapropriação de parte do imóvel em epígrafe, onde será, com certeza, um importante investimento para a qualidade de vida dos moradores que vivem naquela região da cidade.

Na certeza de que a proposição é de interesse público, esperando não haver nenhum óbice com relação à matéria, diante das justificativas formuladas, submetemos o assunto à elevada consideração dessa Casa Legislativa, **em regime de urgência**, nos termos do disposto no artigo 48, da Lei Orgânica do Município.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 01 de setembro de 2022.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
Vereador PEDRO RAUBER
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
MARECHAL CÂNDIDO RONDON – PR

Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon - Paraná
PROTOCOLO GERAL 555/2022
Data: 02/09/2022 - Horário: 14:33
Legislativo

PROJETO DE LEI nº 044/2022, DE 01 DE SETEMBRO DE 2022.

AUTORIZA O DESMEMBRAMENTO E A AQUISIÇÃO AMIGÁVEL/JUDICIAL DE ÁREA DO IMÓVEL LOTE RURAL nº 111-G-A, DESTE MUNICÍPIO, PARA UTILIZAÇÃO COMO ÁREA INSTITUCIONAL, VIA URBANA E CONSTRUÇÃO DE ÁREA DE LAZER, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI:

Art. 1° Fica autorizado o desmembramento do Lote Rural nº 111-G-A, matriculada junto ao CRI deste Município, sob o nº 18.219, do 12º Perímetro, da Fazenda Britânia, com área total de 21.377,50m², situado neste Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon/PR, conforme especificado:

§ 1° área de 3.660,25m², pertencente ao Lote Rural nº 111-G-A, do 12º perímetro, da Fazenda Britânia, com as seguintes delimitações: Iniciou-se a descrição no marco M1-M2, em direção NO, numa distância de 58,44 metros lineares, com Az 155°70'40", marco inicial; M2-M3, em direção E, numa distância de 125,75 metros lineares, com Az 90°32'; M3-M4, em direção SE, numa distância de 5,73 metros lineares, com Az 155°70'40"; M4-M1, em direção SO, numa distância de 114,07 metros lineares, com Az 66°04'29", marco final. Confrontações: NORTE com a Rua Brasília; NORDESTE com a Rua Brasília; SUL com o Lote Rural nº 111-G-A; SUDOESTE com a faixa de domínio da rodovia BR163.

§ 2º área de 17.717,25m², pertencente ao Lote Rural nº 111-G-A, do 12º perímetro, da Fazenda Britânia, com as seguintes delimitações: Iniciou-se a descrição no marco M1-M2, em direção NO, numa distância de 128,96 metros lineares, com Az 155°70'40", marco inicial; M2-M3, em direção NE, numa distância de 114,07 metros lineares, com Az 66°04'29"; M3-M4, em direção SE, numa distância de 181,67 metros lineares, com Az 155°70'40"; M4-M1, em direção O, numa distância de 125,75 metros lineares, com Az 90°32', marco final. Confrontações: NORTE com a área institucional; NORDESTE com a Rua Brasília, com os Lotes nºs 1 e 18, da quadra nº 15, do Loteamento Augusto I, com a Rua Osvaldo Piovesan, com os Lotes nºs 01 e 10, da quadra nº 20, do Loteamento Augusto I e com a Rua Girassol; SUL com a Rua Girassol; SUDOESTE com a faixa de domínio da rodovia BR163.

Art. 2º Fica, ainda, o Município de Marechal Cândido Rondon autorizado a adquirir de forma amigável/judicial, pelo valor de até R$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais), conforme avaliação realizada pela Comissão de Avaliação, nomeada pela Portaria Municipal nº 469/2021, de 28 de abril de 2021, área do imóvel descrita no § 1º, do Art. 1º pertencente ao bem imóvel denominado Lote Rural nº 111-G-A, matriculado junto ao CRI deste Município, sob o nº 18.219, situada neste Município e Comarca de Marechal Cândido Rondon/PR, nos termos da Matrícula, em anexo.

(Segue/Fls.02)

Art. 3º O bem, objeto da presente Lei, será destinado como área institucional – via urbana e construção de área de lazer, e comporá os bens dominiais e utilizadas como área de Utilidade Pública para o Município.

Art. 4º Fica o Executivo também autorizado a oferecer e dar em forma de pagamento o valor de até R$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais), na data da assinatura do respectivo Termo.

Art. 5º Na eventualidade de se exigir a propositura de ação judicial, a desapropriação deverá obedecer o que prescreve o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Em sendo administrativa a aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo no Inciso X, do Art. 24, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e através do respectivo Termo de Aquisição por Desapropriação Amigável a ser oportunamente lavrado.

Art. 6º Eventuais despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias específicas.

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

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 01 de setembro de 2022.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON — PARANÁ

REGISTRO DE IMÓVEIS

JORGE NACLI NETO
OFICIAL - CPF 185.4219.09-04
NOROALDO BOSKA
OFICIAL MAIOR-CPF 033.383.719-34
BEATRIZ TALINI KINAS
Empregada Juramentada
CPF 407.847.039-49

REGISTRO GERAL — LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 18.219= | FICHA N.º 1 | Rubrica

MATRICULA Nº 18.219:- Data: 13 de Novembro de 1989. C o n s t a do LOTE RURAL Nº 111-G-A (Cento e onze-G-A)(formado pela Parte SUDOESTE do Lote Rural nº 111-G), integrante do 12º Perímetro, da Fazenda Britânia, neste Municipio e Comarca, com a área de 21.377,50 m2 (vinte e um mil, trezentos e setenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), equivalente a 2Ha13a77ca 50 mã (dois hectares, treze ares, setenta e sete centiares e cinquenta miliares), com as seguintes delimitações:- Iniciou-se a demarcação no marco Rua Perimetral Norte/Faixa de Domínio do DER/Lote Rural 111-G, situado no alinhamento do travessão geral, correspondente ao canto Sudoeste do Lote Rural nº 111-G-A; Seguiu-se dali em direção Noroeste pela Faixa de Domínio do D.E.R, numa extensão de 187,4 metros lineares, com AZ 155º70'40"; Defletiu-se dali à direita e seguiu-se em direção Leste por uma linha de 125,75 metros lineares, com AZ 90º32'; Defletiu-se dali à direita e seguiu-se em direção Sudeste por uma linha de 187,4 metros lineares, com AZ de 155º70'40", até encontrar a Rua Perimetral Norte; Defletiu-se dali à direita e seguiu-se em direção Oeste pela Rua Perimetral Norte, numa extensão de 125,75 metros lineares, com AZ 90º32', onde encontrou-se novamente o Ponto de partida supra descrito, fechando desta maneira o imóvel ora delineado, que possui as seguintes confrontações:- NORTE: Com o Lote Rural nº 111-G; NORDESTE: - Com o Lote Rural nº 111-G; SUL: Com a Rua Perimetral Norte; SUDOESTE: Com a Faixa de Domínio do D.E.R.- Proprietários:- VALDIR ADOLFO TOMM, agricultor, portador da CI.RG: nº 863.501 do II do Pr., e sua esposa ILONI TOMM, do lar, portadora da CI.RG. nº 1.377.201 do II do Pr., brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Esquina Guaíra, neste Municipio e Comarca, inscritos no CIC sob nº 092.712.799-72.- I N C R A sob nº 721.115.030.716; área total: 21,6; Módulo: 18,0; Nº de Módulos: - 1,14; F.M.P: 2,0. REGISTRO ANTERIOR:- R-1-13.752 da Matricula nº 13.752 da ficha nº 01 de Registro Geral, deste Oficio Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Marechal Cândido Rondon, 13 de Novembro de 1989. _____ Empregada Juramentada.

-x-x-x-x- -x-x-x-x-

R-1-18.219:- Data: 13 de Novembro de 1989. (Prot. sob nº 80.074).- Nos termos da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, de 27 de Outubro de 1989, lavrada às fls. 185 do livro nº E-38, e sob nº 7302, nas Notas do Tabelionato do Distrito de Pato Bragado,

SEGUE

MATRÍCULA Nº 18.219=

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:21/03/2022 09:07:00

DA MATRÍCULA
Nº 18.219

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

neste Municipio e Comarca, o imóvel constante da presente matricula foi adquirido pelo "ESPORTE CLUBE BOTAFOGO", Sociedade Esportiva e Recreativa, com séde nesta cidade e Comarca de Marechal Cândido Rondon-Pr., inscrito no CGC/MF sob nº 77.838.167/0001-50; no ato representado por seu Presidente: ENO PEDDE, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Esquina Guaíra, neste Municipio e Comarca, portador da CI.RG: nº 1.851.621 do II do Pr, inscrito no CIC sob nº 407.892.509-00; por compra feita de VALDIR ADOLFO TOMM, agricultor, portador da CI.RG. nº 863.501 do II do Pr., e sua esposa ILONI TOMM, do lar, portadora da CI.RG. nº .... 1.377.201 do II do Pr., brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Esquina Guaíra, neste Municipio e Comarca, inscritos no CIC sob nº 092.712.799-72; no ato representados por seu bastante procurador: AUGUSTO TOMM, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado no quadro ' Suburbano desta cidade e Comarca, portador da CI.RG. nº 542.500 - do II do Pr.,inscrito no CIC sob nº 092.713.689-91, nos termos da procuração lavrada nas Notas do Tabelionato Distrital de Mercedes neste Municipio e Comarca, às fls. 062 do livro nº 04, em 21 de ' Julho de 1987; pelo valor de NCz$ 5.830,00.- Recolheu o imposto ' devido, Guia sob nº 989/89 de 29 de Setembro de 1989.- Certidão Negativa de Tributos Municipais sob nº 1391/89 de 08 de Setembro de 1989.- Certidão de Denominação de Prefeitura Municipal de 08 de Setembro de 1989.- Certidão Negativa do Instituto de terras, ' Cartografia e Florestas de 08 de novembro de 1989.- Isento de ' apresentação do CQ do Funrural de conformidade com a ordem de Serviço para IAPAS/SAF Nº 98 de 09.11.1982, que constituiu a CND. - QUE nos termos do Oficio Circular nº 02/86, expedido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, em 21.01.1986, as partes declaram sob as penas da Lei que dispensam as demais certidões fiscais e feitos ajuizados solicitados no artigo 1º § 2º da Lei nº 7433 de 18-12-1985.- Condições:- As demais constantes do corpo da Escritura, da qual fica uma fotocópia arquivada neste ' Cartório para todos os fins de Direito. O referido é verdade e ' dou fé. Marechal Cândido Rondon, 13 de novembro de 1989.
Empregada Juramentada. btk
Custas: Ao Oficio: NCz$ 230,43 - CPC: NCz$ 18,86

-x-x-x-x-

-x-x-x-x-

SEGUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:21/03/2022 09:07:00

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: Chácara nº 111-G-A

ÁREA: 17.717,25 m²

LOCAL: Perímetro Urbano – Marechal Cândido Rondon

DELIMITAÇÕES:

Iniciou-a descrição no marco M.1-M.2, em direção NO, numa distância de 128,96 metros lineares, com AZ 155°70'40", marco inicial; do marco M.2-M.3, em direção NE, numa distância de 114,07 metros lineares, com AZ 66°04'29"; do marco M3-M4, em direção SE, numa distância de 181,67 metros lineares, com AZ 155°70'40"; do marco M4-M1, em direção O, numa distância de 125,75 metros lineares, com AZ 90°32', marco final.

CONFRONTAÇÕES:

Norte: Confrontando com a Área Institucional;

Nordeste: Confrontando com a Rua Brasília, com os Lotes 1 e 18 da Quadra 15 do Lot. Augusto I, com a Rua Osvaldo Piovesan, com os Lotes 1 e 10 da Quadra 20 do Loteamento Augusto I e com a Rua Girassol;

Sul: Confrontando com a Rua Girassol;

Sudoeste: Confrontando com a faixa de domínio da rodovia BR 163.

Marechal Cândido Rondon, 19 de agosto de 2022.

Romeu Akio Shinkawa
Engenheiro Civil
CREA-PR 64220/D

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: Área Institucional

ÁREA: 3.660,25 m²

LOCAL: Perímetro Urbano – Marechal Cândido Rondon

DELIMITAÇÕES:

Iniciou-a descrição no marco M.1-M.2, em direção NO, numa distância de 58,44 metros lineares, com AZ 155°70'40", marco inicial; do marco M.2-M.3, em direção E, numa distância de 125,75 metros lineares, com AZ 90°32'; do marco M.3-M.4, em direção SE, numa distância de 5,73 metros lineares, com AZ 155°70'40"; do marco M4-M1, em direção SO, numa distância de 114,07 metros lineares, com AZ 66°04'29", marco final.

CONFRONTAÇÕES:

Norte: Confrontando com a Rua Brasília;

Nordeste: Confrontando com a Rua Brasília;

Sul: Confrontando com o Lote Rural nº111-G-A;

Sudoeste: Confrontando com a faixa de domínio da rodovia BR 163.

Marechal Cândido Rondon, 19 de agosto de 2022.

Romeu Akio Shinkawa
Engenheiro Civil
CREA-PR 64220/D

DENOMINAÇÃO

MAPA DE SUBDIVISÃO

IMÓVEL

ÁREA INSTITUCIONAL - PERÍMETRO URBANO

ÁREA

ÁREA INSTITUCIONAL - AREA = 3.660,25 m²

ESCALA

1:1000



ROMEU AKIO SHINKAWA
ENG. CIVIL - CREA-PR 64220/D

DENOMINAÇÃO

MAPA DE SUBDIVISÃO

IMÓVEL

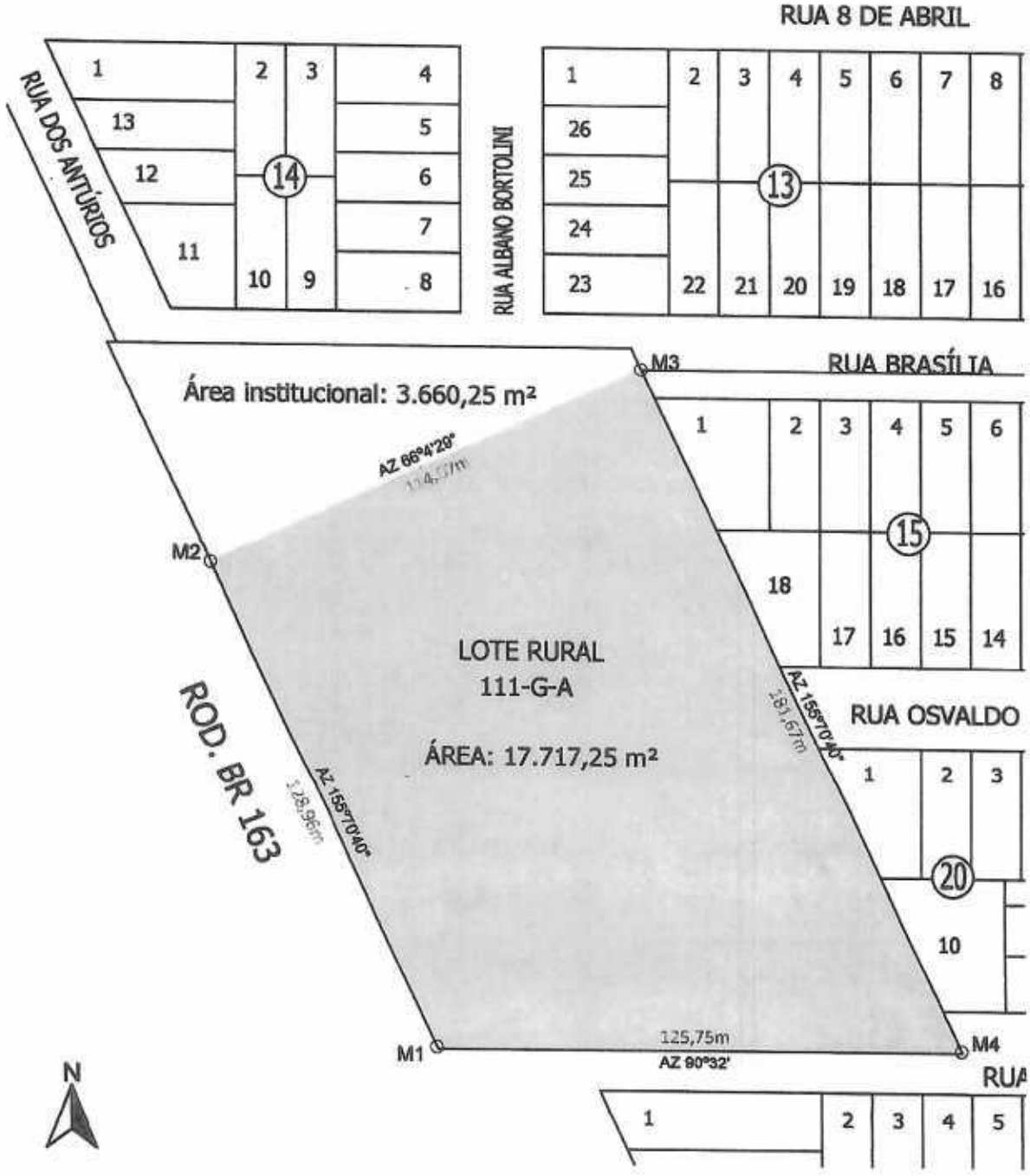
CHÁCARA Nº 111-G-A - REMANESCENTE - PERÍMETRO URBANO

ÁREA

CHÁCARA Nº111-G-A REMANESCENTE - 17.717,25 m²

ESCALA

1:1000



ROMEU AKIO SHINKAWA
ENG. CIVIL - CREA-PR 64220/D

DENOMINAÇÃO

LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL

CHÁCARA Nº 111-G-A - PERÍMETRO URBANO

ÁREA

CHÁCARA Nº 111-G-A - 21.377,50 m²

ESCALA

1:1000



ROMEU AKIO SHINKAWA
ENG. CIVIL - CREA-PR 64220/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Planejamento, através do Memorando 402/2022-SMP, para fins de desapropriação para pavimentação de outra meia pista da R. Brasília e reservar área de utilidade pública para equipamento urbano ao lado do Campo do Clube Botafogo.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Esporte Clube Botafogo – CNPJ 77.838.167/0001-50

3. OBJETO

Parte do Lote Rural nº 111-G-A que ocupa trecho da Rua Brasília



Vistas da área a ser avaliada junto a quadra 15



Vistas da área a ser avaliada junto a esquina da R. dos Anturios com a R. Brasília

Figura 1: Imagem externa do imóvel

3.1 Localização

O lote rural encontra-se localizado no Bairro Higienópolis, ao lado da BR 163.



Figura 2: localização do imóvel no quadro urbano

3.2 Documentação

- Matrícula nº 18.219, registrada Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon, em anexo.

3.3 Características do imóvel



Figura 3

O imóvel a avaliar, como observado na Figura 03 acima,rachurada apresenta formato trapezoidal com área de 3.660,25m² o qual parte seria incorporado a trecho da R. Brasília e outra parte seria utilizado para equipamento urbano comunitário, ficando área remanescente de 17.717,25m² no Lote Rural.

Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação asfáltica, meio frio e sarjetas, rede de energia, rede telefônica fixa, iluminação pública, rede de água tratada e coleta de lixo.

4.0 OBJETIVO

Avaliação monetária de imóvel, para fins de desapropriação e posterior desafetação para incorporar a Rua Brasília e área de utilidade pública.

5.0 METODOLOGIA

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, item 8.2.1 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme apresentado em anexo.

5.1 Tratamentos dos dados e Identificação dos resultados

Para o tratamento dos dados, foi adotada como ferramenta a estatística descritiva com o uso de fatores de homogeneização.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

O memorial de cálculo, juntamente das amostras utilizadas, segue anexo ao final deste laudo. Como resultado o cálculo resultou em um valor de **R$ 311.121,25.**

7. CONCLUSÃO

Para fins de arredondamento avaliamos o imóvel em **R$ 312.000,00** (trezentos e doze mil reais).

Marechal Cândido Rondon, 22 de agosto de 2022.

Romeu Akio Shinkawa
Engº Civil CREA PR 64220/D

Marcos Koralewski
RG 5374222-0 SSP PR

Vilmar Schlosser
RG 3.339.895-6

ANEXO 1

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – MEMORIAL DE CÁLCULO

- **Fatores e Coeficientes utilizados;**

Fator de Oferta/Transação: Usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados, devido à flexibilidade de preço por parte do vendedor, que tende a ceder no curso da negociação, devendo ser aferido por meio de observação de mercado. Imóveis em transação - fator = 1,00. Os descontos para vendas (com regateio) estão sendo praticados com um fator de = 0,90.

Localização: Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, uma vez que, por mais assemelhados que os elementos sejam a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

Topografia: Refere-se à observação de aclive ou declive, verificado através de porcentagem. Para a metodologia, utilizou-se como base fator = 1,00 quando terreno plano, fator = 0,90 terreno com aclive ou declive até 5,0%, fator = 0,80 terreno com aclive ou declive entre 5,0 e 10%, e fator = 0,70 para terreno com aclive ou declive superior a 10%.

Aproveitamento: Refere-se a questão do imóvel estar localizado ou não em área urbana que já tenha passado por processo de parcelamento do solo com doação já feita ao município referente as áreas de vias públicas e áreas institucionais, o que torna o imóvel com maior ou menor parcela para aproveitamento de uso pelo proprietário.

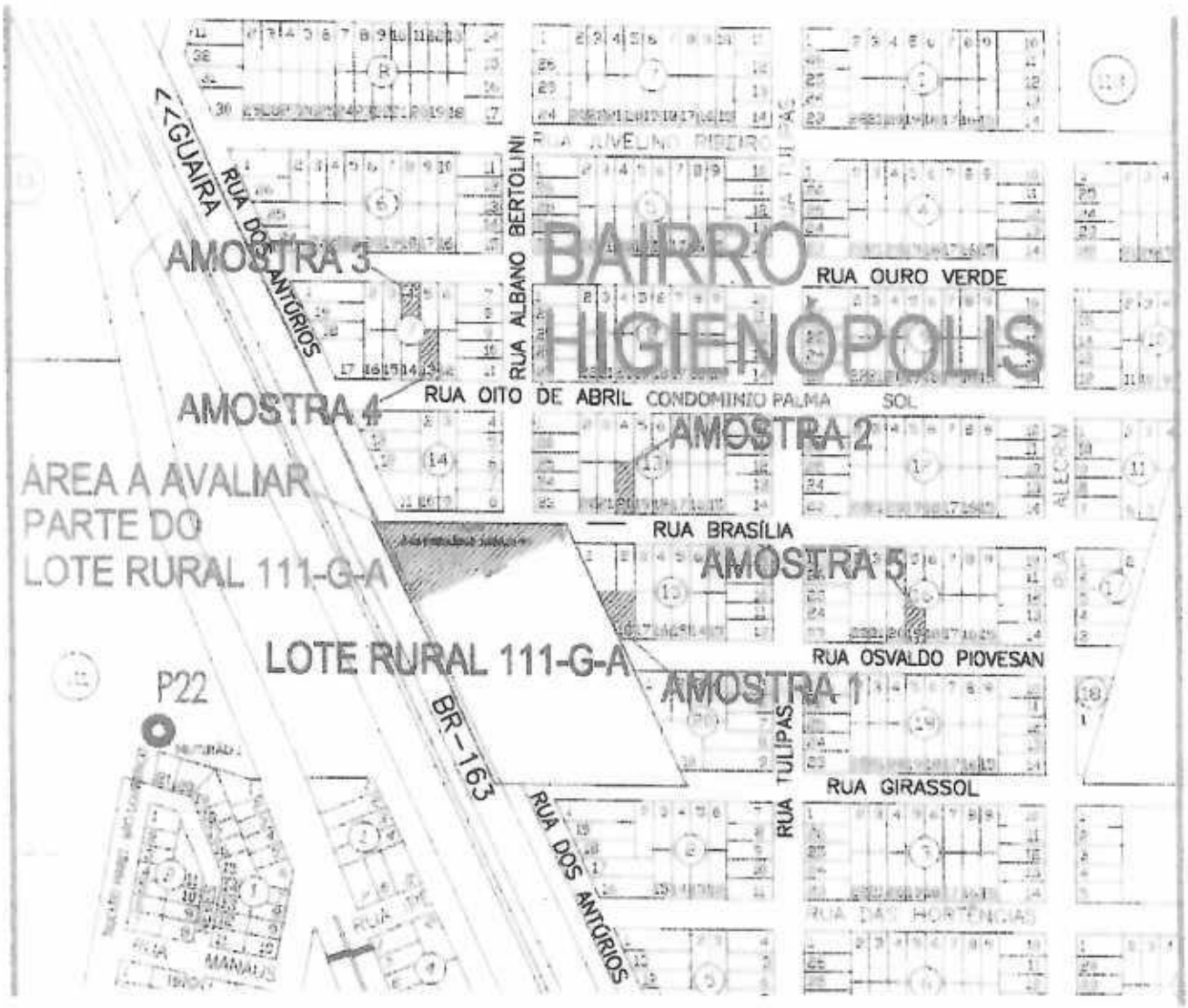
Área: Observa-se que o valor unitário por metro quadrado diminui quando a área aumenta, sendo que é calculado pela raiz quarta da divisão da área do imóvel pesquisado sobre a área do imóvel avaliando seguindo a seguinte regra.

$$Fa = (Ap/Aa)^{*}n$$

Onde:
Ap = Área pesquisada
Aa = Área avaliada
n = 0,25 Ap < 1,30 Aa
n = 0,125 Ap > 1,30 Aa

- **Coeficientes do imóvel;**
  Área: 1.068,87m²
  Localização: 90
  Topografia: 90
  Urbanização: 60

- **Pesquisa de valores:**



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

AMOSTRA 1:
Lote 18 - Quadra 15 - Lot. Augusto I
Área: 274,56 m²
Valor: R$ 53.913,55 (Transação)
Valor unitário/m²: R$ 196,36
Localização: 90
Topografia: 100
Aproveitamento: 100
Fonte: Departamento de fiscalização tributária

AMOSTRA 2:
Lote 20 - Quadra 13 - Lot. Augusto I
Área: 384,00 m²
Valor: R$ 75.000,00 (Transação)
Valor unitário/m²: R$ 195,31
Localização: 90
Topografia: 100
Aproveitamento: 100
Fonte: Departamento de fiscalização tributária

AMOSTRA 3:
Lote 04 - Quadra 07 - Lot. Augusto I
Área: 384,00 m²
Valor: R$ 75.403,56 (Transação)
Valor unitário/m²: R$ 196,36
Localização: 90
Topografia: 100
Aproveitamento: 100
Fonte: Departamento de fiscalização tributária

AMOSTRA 4:
Lote 13 - Quadra 07 - Lot. Augusto I
Área: 384,00 m²
Valor: R$ 80.000,00 (Transação)
Valor unitário/m²: R$ 208,33
Localização: 90
Topografia: 100
Aproveitamento: 100
Fonte: Departamento de fiscalização tributária

AMOSTRA 5:
Lote 19 - Quadra 16 - Lot. Augusto I
Área: 408,00 m²
Valor: R$ 75.000,00 (Transação)
Valor unitário/m²: R$ 183,82
Localização: 90
Topografia: 100
Aproveitamento: 100
Fonte: Departamento de fiscalização tributária

- **Coeficientes**

Localização

Avaliando:	90
90	1,00
90	1,00
90	1,00
90	1,00
90	1,00

Topografia	
Avaliando:	90
90	1,00
90	1,00
90	1,00
90	1,00
90	1,00

Urbanização	
Avaliando:	50
100	0,50
100	0,50
100	0,50
100	0,50
100	0,50

Área (m²)	
Avaliando:	1.068,87
274,56	0,71
384,00	0,77
384,00	0,88
384,00	0,88
408,00	0,89

- **Homogeneização - Valor Adotado;**

	VU	Fo	Wloc	Wtop	Fárea	WUrbaniz	VUH
1	R$ 196,36	1,00	1,00	1,00	0,71	0,50	69,71
2	R$ 195,31	1,00	1,00	1,00	0,77	0,50	75,19
3	R$ 196,36	1,00	1,00	1,00	0,88	0,50	86,40
4	R$ 208,33	1,00	1,00	1,00	0,88	0,50	91,66
5	R$ 183,82	1,00	1,00	1,00	0,89	0,50	81,80

Sendo:
VU= Valor Unitário(R$/m²)
Fo = Fator de oferta
Wloc = Coeficiente de localização
Wtop = Coeficiente de topografia
Fárea = Fator de área
Wurb = Fator de Urbanização

VUH= VU Homogeneizado (R$/m²)

- **Estatística**

a) Número de Elementos (n) = 5
b) Média Aritmética (M) = R$ 80,95
c) Desvio padrão = 42,41
d) Coeficiente de Variação (%) = 52,39
c) Intervalo de Confiança
c1) Valor Unitário Mínimo = R$ 56,67
c2) Valor Unitário Máximo =R$ 105,24
d) Elementos fora do intervalo: e = 0

- **Campo de arbítrio**

CAMPO DE ARBÍTRIO → $CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confiabilidade de 80%

n-1	80%		n'-1	80%		n'-1	80%
1	3,08		8	1,40		15	1,34
2	1,89		9	1,38		16	1,34
3	1,64		10	1,37		17	1,33
4	1,53		11	1,36		18	1,33
5	1,48		12	1,36		19	1,33
6	1,44		13	1,35		20	1,32
7	1,42		14	1,34		21	1,32

n-1	Graus de liberdade = nº de amostras menos 1

$CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$

$t = t^{student}$

t = 1,53 para nível de confiabilidade de 80%
CA = 80,95 ± 6,68
Valor unitário mínimo: R$ 74,27
Valor unitário máximo: R$ 87,63
Valor unitário adotado (Va): R$ 85,00

Sendo A = 3.660,25m², portanto:

Valor Médio = A x Va = 3.660,25m² x R$ 85,00/m² = R$ 311.121,25.