PROJETO DE LEI Nº
De 30 de março de 2023

Autoriza a desafetação de imóveis públicos que menciona e a sua alienação, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências.

O PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

L E I

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar de suas destinações originais os imóveis abaixo descritos:

I – Imóvel 1: Lote nº 8 - Área Institucional, da quadra nº 06, com área de 7.096,36 m², do CTI - Centro Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, no Município e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 37.068, do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca;

II – Imóvel 2: Quadra nº 09 - Área Institucional, com área de 8.693,86 m², do CTI – Centro Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, no Município e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 37.110 do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Art. 2º A desafetação dos imóveis institucionais mencionados no artigo 1º desta Lei foi devidamente autorizada pelo Grupo Técnico da Secretaria Municipal do Planejamento - SEPLA e pelo Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE, através das Resoluções Administrativas nº 017/2022 e nº 018/2022, respectivamente, publicadas no Órgão Oficial Eletrônico nº 2.848, de 10/11/2022.

Art. 3º Realizados os procedimentos de desafetação a que se refere o artigo 1º desta Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar os imóveis descritos nos seus incisos I e II, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

PROCURADORIA GERAL VISTO

§ 1º A título de incentivo à instalação de novas empresas, o preço de partida para a venda dos bens descritos nos incisos I e II do artigo 1º desta Lei será o determinado pela Comissão de Avaliação (artigo 6º da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015) e o constante no Edital de Licitação.

§ 2º Sobre o valor apurado, será concedido ao licitante vencedor desconto de 10% (dez por cento) a 80% (oitenta por cento) após a conclusão positiva da Planilha de Avaliação de Enquadramento para fins de Concessão de Benefícios do PRÓ-CAMPO, conforme Anexo Único desta Lei, contendo intervalos de pontuação.

§ 3º A Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa estabelecerá como critérios determinantes para liberação dos benefícios referidos no parágrafo anterior, as seguintes condições:

I - Alcance social, através da geração de empregos;

II - Área de atuação;

III - Tipo de produto ou serviço;

IV - Porte da empresa;

V - Forma e modalidade de investimentos;

VI - Natureza do empreendimento (novo, expansão ou outro);

VII - Aplicação e utilização de tecnologias;

VIII - Impacto sobre o meio ambiente;

IX - Cronograma de execução do empreendimento e arquitetura adequada aos costumes e tradições locais;

X - Impactos fiscal e tributário;

XI - Natureza e utilização de mão-de-obra;

XII - Programas e benefícios sociais;

XIII - Necessidade de desincubação industrial;

XIV - Utilização de matérias-primas e recursos locais;

XV - Produção de bens para exportação.

PROCURADORIA GERAL VISTO

§ 4º Para fins de apuração da pontuação, o Município de Campo Mourão, através da Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico - SEIDEC, convocará o Conselho de Desenvolvimento Econômico para formar uma comissão de avaliação e julgar os processos concorrentes.

§ 5º Os valores obtidos com a venda dos imóveis serão investidos na forma estabelecida pela Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 4 Os vencedores da licitação para aquisição de bens na forma prevista nesta Lei assumirão a obrigação de colocar em funcionamento a sua unidade industrial no imóvel adquirido, nas condições fixadas no artigo 21 e seguintes da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Parágrafo único. Na hipótese da reversão prevista na parte final do "caput" do artigo 21 da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, o Município restituirá ao adquirente o valor pago, corrigido monetariamente, com dedução da multa equivalente a 20% (vinte por cento) do montante atualizado, sem direito a indenização por benfeitorias eventualmente edificadas no imóvel.

Art. 5º A obtenção do benefício para aquisição de propriedade nas condições previstas nesta Lei não exclui outros que estejam contemplados na Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 6º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a devida baixa no patrimônio público dos imóveis alienados por força desta Lei após integração quitação do preço.

Art. 7º O registro dos imóveis junto ao Cartório Imobiliário competente dar-se-á por meio de Oficio emitido pela Secretaria Municipal de Administração através da Gerencia de Patrimônio deste Município - GEPAT, após o pagamento total do valor do lance ofertado, que será certificado pela Secretaria de Finanças - SEFIN.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL "10 DE OUTUBRO"
Campo Mourão, 30 de março de 2023

PROCURADORIA GERAL VISTO

Tauillo Tezelli
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE EQUADRAMENTO PARA FINS DE CONCESSÃO DE BENEFICIOS DO PRÓ-CAMPO

EMPRESA:	PROCESSO Nº		
01 - GERAÇÃO DE OCUPAÇÃO E RENDA	**Pontos**	**Peso 0,5**	**Total**
A empresa gera até 10 novos postos de trabalho	1		
Entre 11 a 20 postos de trabalho	2		
Entre 21 a 40 postos de trabalho	3		
Entre 41 a 50 postos de trabalho	4		
Acima de 50 postos de trabalho	5		
02- ÁREA DE ATUAÇÃO DA EMPRESA	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Industrial	5		
Serviços de Saúde, Software, Tecnologia e Tecnologia da Informação	5		
Serviços e Turismo	4		
Serviços de Educação	4		
Serviços	3		
Comercial/Atacadista	2		
03 – PRODUTO	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
NOVO na cidade (não há similar em Campo Mourão)	6		
NOVO para a empresa, porém existe similar produzido ou comercializado em Campo Mourão	4		
IGUAL, mesmo produto/serviço que a empresa já fabrica ou comercializa, possui em Campo Mourão.	1		
Produto destinado à exportação (acréscimo)	1		
04 - PORTE DA EMPRESA **Considera a Receita Operacional Bruta (ROB) do ano anterior.**	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
MICRO - Mais de R$ 60.000,00 até R$ 360.000,00	8		
PEQUENA - Mais de R$ 360.000,00 até R$ 3.600.000,00	6		
MÈDIA - Mais de R$ 3.600.000,00 até R$ 12.000.000,00	5		
GRANDE - Acima de R$ 12.000.000,00	4		
05 - MONTANTE DO INVESTIMENTO REALIZADO NO IMÓVEL	**Pontos**	**Peso 0,5**	**Total**
Até R$ 100.000,00	1		
De R$ 100.000,01 até R$ 500.000,00	3		
De R$ 500.000,01 até R$ 1.500.000,00	5		
Acima de R$ 1.500.000,00	7		
06 – A ORIGEM DA CONCESSÃO/PERMISSÃO CONSIDEROU:	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Implantação de Empresa Nova	4		
Expansão da unidade do Municipio	3		
Relocalização (sem expansão)	0		

PROCURADORIA GERAL VISTO

07 - UTILIZAÇÃO DE TECNOLOGIA EMPREGADA PELA EMPRESA	Pontos	Peso 0,3	Total
Produtos/serviços desenvolvidos com tecnologia própria.	5		
Produtos/serviços que utilizam tecnologia já existente (tecnologias desenvolvidas por terceiros).	3		
Produtos/serviços sem agregação de novas tecnologias	0		
08 - EMPREENDIMENTO VOLTADO A QUALIDADE AMBIENTAL	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Sem risco de poluição	2		
Com risco de poluição com equipamento de controle primário	0		
09 - PROGRAMAS SOCIAIS	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Possui programas sociais	2		
Não possui programas sociais	0		
10 - IMPACTO TRIBUTÁRIO (3 ANOS)	**Pontos**	**Peso 0,5**	**Total**
Recolhimento de ISS	1		
Recolhimento de ICMS	1		
Recolhimento de IPI	1		
Total			
11 - UTILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA PREDOMINANTE	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Funções de Nível Superior (com atuação na área)	3		
Funções de Nível Médio (com atuação na área)	2		
Funções com Nível Fundamental (com atuação na área)	1		
Funções em escolaridade	0		
12 - EMPRESA COM CADEIA PRODUTIVA LOCAL	**Final**		**Total**
A empresa utiliza matérias-primas, fornecedores, prestadores de serviços e recursos locais	+ 0,5		

ENQUADRAMENTO DE INCENTIVO			
INTERVALO DE PONTAÇÃO	ENQUADRAMENTO (%)		
10 e acima	80%		
8 a 9,99	70%		
7,00 A 7,99	50%		
6 a 6,99	30%		
5,00 A 5,99	20%		
até 4,99	10%		

PROCURADORIA GERAL VISTO

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Encaminhamos para apreciação de Vossas Senhorias o Projeto de Lei que "Autoriza a desafetação de imóveis públicos que menciona e a sua alienação, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências."

O presente Projeto tem por objetivo desafetar duas áreas institucionais e aliená-las, mediante processo licitatório, nos termos da Lei do PRÓ-CAMPO.

Pois bem:

- Considerando que o Município de Campo Mourão possui mais de um milhão de metros quadrados de imóveis cuja natureza é institucional, sem contar arruamentos, áreas verdes e áreas de preservação permanente;

- Considerando que o Município não possui recursos disponíveis nem demanda para ocupar tantos imóveis, sendo que essas áreas institucionais ficam apenas gerando gastos com conservação e sendo objeto de depredação ou invasões;

- Considerando que há mais de 200 (duzentos) pedidos de empresas por incentivos do PRÓ-CAMPO para a aquisição de imóveis em Campo Mourão, mas a Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico - SEIDEC está impedida de atender aos pleitos, pois não dispõe em seu acervo patrimonial áreas disponíveis, de natureza dominial, para atender as demandas relacionadas ao referido Programa;

- Considerando que há interesse do Município em fomentar a economia, bem como atender a demanda para instalação de novas empresas através do PRÓ-CAMPO;

A Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico – SEIDEC procedeu à abertura de processo administrativo (nº 26168/2021) e solicitou estudos e pareceres de técnicos acerca da possibilidade/legalidade de

PROCURADORIA GERAL 1718TO

desafetação de algumas áreas institucionais para posterior alienação através da Lei n° 3.673/2015 (PRÓ-CAMPO).

A Procuradoria Geral - PROGE ofertou parecer jurídico, nos seguintes termos:

> *(...)*
> *Como se vê, a teor dos julgados supra, há possibilidade de desafetação de bens públicos (áreas institucionais de loteamentos) para sua alienação,* ***desde que preservada a proporcionalidade entre a oferta desses espaços e a densidade demográfica planejada para o local****, exegese dos artigos 24, caput, inciso I e § 1º, 30, incisos I e VIII, e 182, todos da Constituição Federal, artigos 2º, incisos I e V, e 3º, inciso I, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001), e artigos 4º, caput, inciso I e § 2º, 17 e 22, da Lei Federal nº 6766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano).*
> *Deveras, há casos em que os loteamentos já se encontram ou passam ser servidos pelo conjunto das facilidades urbanas referentes à saúde, educação, lazer e demais exigências, não se justificando a utilização das áreas reservadas ao uso público, para a implantação de novos equipamentos.*
> *Em tais hipóteses, é razoável admitir a desafetação das áreas e sua alienação ou permuta, de modo a permitir, ao Poder Público, melhor organizar o uso do solo da cidade e atender aos interesses públicos da coletividade.*
> *Portanto, nos casos em que for julgado necessário e com a devida justificativa e anuência de técnicos, é possível autorizar e executar a desafetação de áreas de loteamentos, recebidas para a implantação de equipamentos comunitários ou áreas verdes, e sua venda ou permuta, mesmo porque a lei não impede tais atos, tendo elas sido admitidas por decisões do Supremo Tribunal Federal e Tribunais pátrios.*
> *(...)*
> *Ante todo o exposto, em face de sua autonomia, diante da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/79) e em face da jurisprudência e doutrina, não se vislumbra nada que possa impedir o Município de realizar a desafetação de áreas de loteamentos, recebidas para a implantação de equipamentos comunitários ou áreas verdes, e sua consequente alienação,* ***desde que precedida de estudos e anuência de técnicos (Grupo Técnico da SEPLA), além da necessária autorização legislativa****.*

Assim, o processo administrativo foi encaminhado à Secretaria de Planejamento - SEPLA, onde buscou-se informações acerca de eventual interesse público para a utilização dos dois imóveis, objeto deste Projeto de Lei, para a construção de equipamentos públicos.

PROCURADORIA GERAL VISTO

Após, verificado que não havia qualquer intenção de ocupação dos imóveis por parte do Município, o **Grupo Técnico da SEPLA emitiu parecer favorável à desafetação dos bens** e, ainda, submeteu o tema à análise do **Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE, que anuiu com a alienação das Áreas Institucionais** – Lote nº 08 da quadra nº 06 (Matrícula nº 37.068) e Quadra nº 09 (Matrícula nº 37.110), ambas localizadas no Centro de Integração Tecnológico e Industrial de Campo Mourão - CTI -, conforme **Resoluções Administrativas nº 017/2022 e nº 018/2022, publicadas no Órgão Oficial Eletrônico nº 2.848, de 10/11/2022** (doc. anexo).

Portanto, realizados todos os trâmites administrativos e verificada a legalidade de se desafetar os imóveis descritos no artigo 1º, atrelado ao interesse público de fomentar a economia da cidade e atender a demanda existente para a instalação de novas empresas através do PRÓ-CAMPO, elaborou-se este Projeto de Lei, que se faz acompanhar das Matrículas atualizadas, Parecer do Grupo Técnico da Secretaria de Planejamento - SEPLA e Resoluções do CONCIDADE.

Desta forma, venho mui respeitosamente submeter o presente Projeto de Lei a essa Egrégia Casa Legislativa para votação e aprovação.

Reitero aos Nobres Edis os meus votos de profundo respeito e admiração.

Campo Mourão, 30 de março de 2023

Tauillo Tezelli
Prefeito Municipal

PROCURADORIA GERAL
VISTO

LIVRO Nº 2– REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO-PARANÁ

OFICIAL

Denise Kravchychyn

FICHA 01

MATRÍCULA 37.068

31 de outubro de 2014. Protocolo nº 169.055 do livro 1-L.

IMÓVEL: **Lote nº 8 – Área Institucional, da quadra nº 06, com área de 7.096,36 m2, do CTI - Centro Tecnológico e Industrial de Campo Mourão**, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, Município e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os seguintes limites e confrontações: **Frente**, confronta com o alinhamento predial da Rua Projetada nº 12, com duas linhas retas, a primeira na extensão de 72,24 metros e a segunda na extensão de 82,80 metros; **Lado Direito**, confronta com duas linhas retas, a primeira com o Lote nº 7, da Quadra nº 06, na extensão de 20,00 metros e a segunda com o alinhamento predial da Rua Projetada nº 07, na extensão de 97,47 metros; **Fundos**, Confronta com duas linhas retas, a primeira c om o Lote nº 9, da Quadra nº 06, na extensão de 61,63 metros e a segunda com o Lote nº 7, da Quadra nº 06, na extensão de 62,34 metros; e, **Lado Esquerdo**, confronta com o alinhamento predial da Rua Projetada nº 05, em linha reta, na extensão de 24,84 metros. Para a elaboração deste memorial descritivo, considerou-se de quem, estando no Lote nº 8, da Quadra nº 06, olha para a Rua Projetada nº 12, referido memorial foi elaborado e assinado pelo Arquiteto e Urbanista João Paulo da Rosa – CAU nº 50.720-Z e pelo Engenheiro Agrônomo Sérgio Massaji Ueda CREA-PR nº 5234-D.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e foro em Campo Mourão-PR, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 75.904.524/0001-06.

Regº Antº R-8-32.251, R-8-32.252, R-7-32.371, Matrícula 36.598 e R-2-36.598-Loteamento do livro 2-RG., deste Ofício. Campo Mourão, 31 de outubro de 2014. Dou fé. *Denise Kravchychyn*

PARA SIMPLES CONSULTA - SEM VALOR JURÍDICO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/03/2023 14:23:01

LIVRO Nº 2– REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO-PARANÁ

OFICIAL
Denise Kravchychyn

FICHA 01

MATRÍCULA -37.110
31 de outubro de 2014. Protocolo nº 169.055 do livro 1-L.
IMÓVEL: **Quadra nº 09 – Área Institucional, com área de 8.693,86 m2, do CTI - Centro Tecnológico e Industrial de Campo Mourão**, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, Município e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os seguintes limites e confrontações: **Frente:** Confronta com o alinhamento predial da Rua Projetada nº 10, em linha reta, na extensão de 104,68 metros; **Lado Direito:** Confronta com o Lote de Terras nº 56-1, da Gleba 01, 2ª parte da Colônia Mourão, em linha reta, na extensão de 195,75 metros; e, **Lado Esquerdo:** Confronta com o alinhamento predial da Rua Projetada nº 09, em linha reta, na extensão de 166,13 metros. Para a elaboração deste Memorial Descritivo, considerou-se de quem, estando na Quadra nº 09, olha para a Rua Projetada nº 10. Referido memorial foi elaborado e assinado pelo Arquiteto e Urbanista João Paulo da Rosa – CAU nº 50.720-Z e pelo Engenheiro Agrônomo Sérgio Massaji Ueda CREA-PR nº 5234-D.
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e foro em Campo Mourão-PR, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 75.904.524/0001-06.
Regº Antº R-8-32.251, R-8-32.252, R-7-32.371, Matrícula 36.598 e R-2-36.598-Loteamento do livro 2-RG., deste Ofício. Campo Mourão, 31 de outubro de 2014. Dou fé.
Denise Kravchychyn

PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/03/2023 14:23:44

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
GRUPO TÉCNICO PERMANENTE

PROCESSO 29846/2021

O Grupo Técnico, em reunião realizada no dia 29/08/2022, após análise, emite o seguinte parecer:

Conforme pareceres emitidos no processo administrativo 26168/2021, os quais atestam nenhum planejamento de implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais em questão, se manifesta favorável a sua utilização no PROGRAMA PRÓ-CAMPO.

Sendo assim firmamos o presente.

Marcio F. Carraro Rocha _____

Jaqueline Gaspar Teixeira _____

Raoni Stefano de Lima Ceci _____

Nelson Chuiti Tanaka _____

Cristiane Aparecida Homan Razzini _____

Anderson Franciscon _____

RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA 017/2022

Anui a Alienação da Área Institucional localizada Lote nº 08 da Quadra 06, com área de 7.096,36 m², situada CTI - Centro de Integração Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, objeto da matrícula nº 37.068 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão.

O Conselho Municipal da Cidade – Concidade Campo Mourão, instituído pelo Art. 38 da Lei Complementar no. 22/2012, de 23 de março de 2012, no uso de suas atribuições em conformidade com o Art. 8º e Art. 15 de seu Regimento Interno,

CONSIDERANDO:

- as informações contidas no Processo Digital nº 26168/2021.

RESOLVE:

Art. 1º Anuir a Alienação da Área Institucional localizada Lote nº 08 da Quadra 06, com área de 7.096,36 m², situada CTI - Centro de Integração Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, objeto da Matrícula nº 37.068 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão, para atendimento das demandas do Programa de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - Pró-Campo, objeto da Lei 3.673 de 17 de dezembro de 2015.

Art. 2º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação.

Campo Mourão, 21 de outubro de 2022.

Márcio Francisco Carraro Rocha - **Coordenador Geral do Concidade Campo Mourão**

RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA 018/2022

Anui a Alienação da Área Institucional localizada na Quadra nº 09, com área de 8.693,86 m², situada CTI - Centro de Integração Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, objeto da Matrícula nº 37.110 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão

O Conselho Municipal da Cidade – Concidade Campo Mourão, instituído pelo Art. 38 da Lei Complementar no. 22/2012, de 23 de março de 2012, no uso de suas atribuições em conformidade com o Art. 8º e Art. 15 de seu Regimento Interno,

CONSIDERANDO:

- as informações contidas no Processo Digital nº 26168/2021.

RESOLVE:

Art. 1º Anuir a Alienação da Área Institucional localizada na Quadra nº 09, com área de 8.693,86 m², situada CTI - Centro de Integração Tecnológico e Industrial de Campo Mourão, localizado no Anel Viário Sul, de interligação das BR-158, BR-369 e BR-487, objeto da Matrícula nº 37.110 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão, para atendimento das demandas do Programa de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - Pró-Campo, objeto da Lei 3.673 de 17 de dezembro de 2015.

Art. 2º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação.

Campo Mourão, 21 de outubro de 2022.

Márcio Francisco Carraro Rocha - **Coordenador Geral do Concidade Campo Mourão**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: MARCELO KATH BARBOSA:06630860925 - (066 306 056-25).

TAVARES E SOUZA
ENGENHARIA

LAUDO SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA CARLOS GUAIUME, Nº 2804, CENTRO TECNOLÓGICO E INDUSTRIAL, CAMPO MOURÃO - PARANÁ

MATRÍCULA 37.068 – LOTE 8 - QUADRA 6

engenhariatavaresesouza@gmail.com

CAPA RESUMO

1.SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Prefeitura Municipal De Campo Mourão

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Venda do Imóvel

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Venda de Mercado



4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 08 de Março de 2023. É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

5. CARACTERIZAÇÃO/ DADOS DO IMÓVEL

Endereço		Bairro
Rua Carlos Guaiume, 2804		**Centro Tecnológico e Industrial**
Cidade **Campo Mourão-PR**	LOTE: **8**	Matrícula n° - **37.068 – 2º CRI de Campo Mourão**

Terreno

Esquina **Sim**	Topografia **Plana**	Área: **7.096,36 m²**

Utilidade do Imóvel	**Outros**	
[ ] Residencial Unifamiliar	Padrão Construtivo	**Sem construção**
[ ] Residencial Multifamiliar	Densidade demográfica	**Normal**
[x] Comercial	Trafego de Trecho	**Normal**
[ ] Outros	Pavimentação	**Asfalto**

Infra Estrutura

[x] Rede de água	[x] **Rede de esgoto**	[ ] **Passeio**
[x] Rede elétrica	[x] **Iluminação pública**	[x] **Coleta de lixo**
[x] Rede telefônica	[x] **Guias e Sarjetas**	[ ] Fossa

6. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia	N° de dados Utilizados	Fundamentação
Método Comparativo Direto De Dados De Mercado	**25**	**Grau III**
Tratamento de dados	N° de características utilizadas	Precisão
Tratamento por Fatores	**4**	**Grau III**

7. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor mínimo	Valor máximo
R$ 2.784.895,51	**R$2.480.461,67**	**R$ 3.126.585,25**

Nome do Resp. Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Andressa Maiara de Souza	**080.833.789-09**	**Engenheira Civil**	**172023/D**

8. LOCALIZAÇÃO

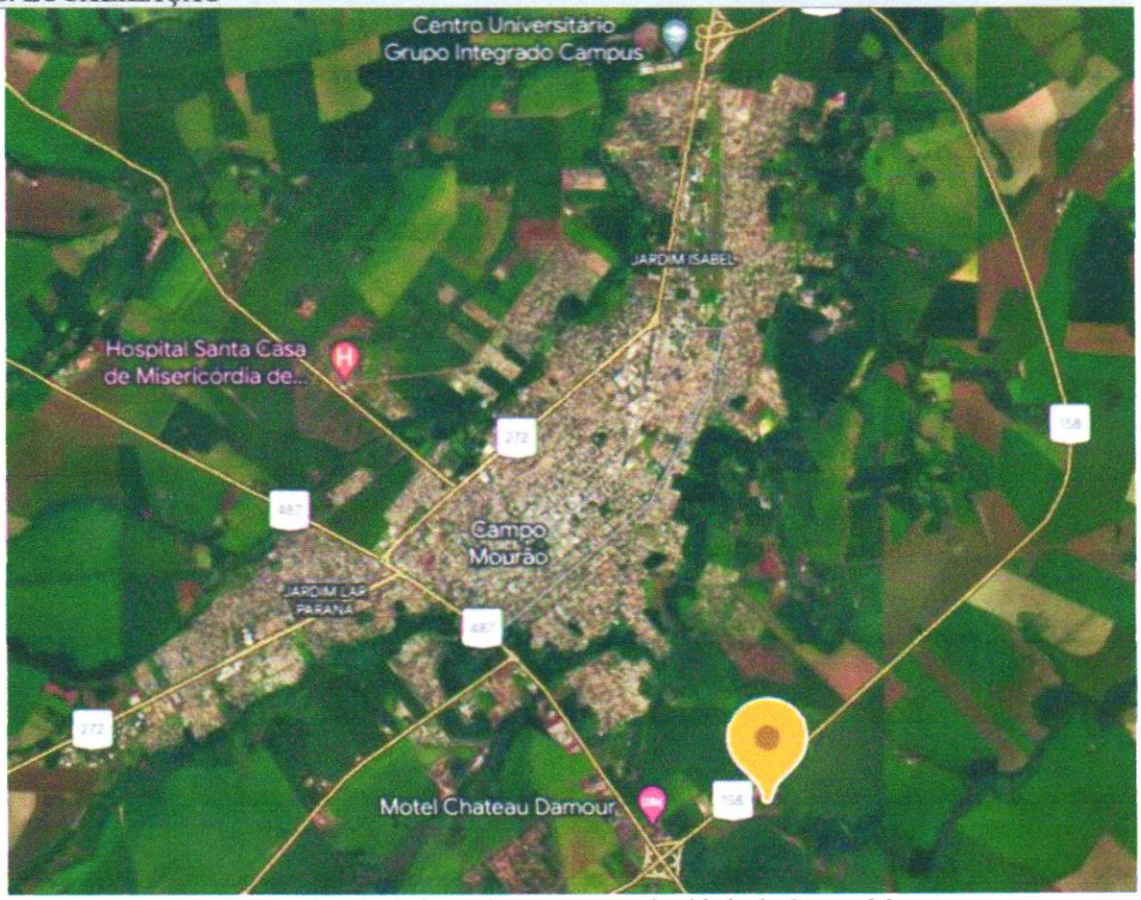


Foto 1- Localização do imóvel no perímetro da cidade de Campo Mourão



Foto 2- Localização e delimitação do imóvel

engenhariatavaresesouza@gmail.com
• Andressa Maiara de Souza
CREA PR 172023-D
(44) 9 9945-6136
• Kathia Caroline da Silva
CREA PR 173215-D
(44) 9 9806-4379

9. IMAGENS DO IMÓVEL



Foto 3- Frente do imóvel para rua Carlos Guaiume



Foto 4- Frente do imóvel



Foto 5- Testada para rua projetada 12



Foto 6- Testada para rua Emeric Olah

10. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Tabela 1 -Tabela da dados amostrais

nº da Amostra	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área	Frentes	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1	Rua da Província, 388, Quadra 3 Lote 4	Jardim Veneza	Everton- OLX		265	0	4,5	490,57
2	Rua Ana Maria Zamoro	Residencial Campelle	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	287,37	0	4,3	345,58
3	Rua João Vecchi 1369	Jardim Lar Paraná	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	360	0	3,5	527,78
4	Rua João Vecchi 1371	Jardim Lar Paraná	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	540	0	3,5	370,37
5	Avenida Manoel Nogueira ,1460	Jardim Lar Paraná	Ana-Olx	(41) 999456766	432	0	3,8	462,96
6	Rua Izabel Montesino	Jardim Veneza	Kfurri	(44) 99973-2131	265	0	4,5	452,83
7	Rua Peabiru S/n	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	3000	0	1,8	800
8	Rodovia Avelino Piacentini, 84	Área Urbanizada III	Tapowik	(44) 99161.5275	3500	0	6,6	857,14
9	Centro Tecnológico Industrial	Centro Tecnológico Industrial	Tapowik	(44) 99161.5275	1232,61	1	7	308,29
10	Av. John Kennedy, 1604	Jardim Lar Parana	Clovis	44 9914-2161	522	0	4	1149,43
11	Av. Goioerê, esquina com Rua Panambi	Centro	César Dallabrida	44-99978-3682	1900	1	1,7	1315,79
12	Jardim Pio XII	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	0	4,2	490
13	Av. John Kennedy	Jardim Lar Parana	Winner Brokers	0800 949 9088	468	1	4	854,7
14	Rua Vera Cruz	Jardim Lar Parana	Winner Brokers	0 800 949 9088	420	0	4	380,95
15	Rua Jão Pinto Junior	Jardim Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	729	1	5	200,27
16	Rua Luiz Aurelio Gurgel	Jardim Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	554	0	5	200,36
17	Rua Jardineira	Jardim Lar Paraná	Pronenge	44 99184-4676	262	0	3	370,17
18	Rua Matheus R. Raschen nº397	Jd. Campellle	Val Santos	44 99774-5350	120	0	4,4	625
19	RUA BELA VISTA, 1561	Jardim Lar Paraná	Marcelo Iorino	44 998980310	432	0	4,4	254,63
20	RUA JAVALI	Jd. Campellle	+ Capital imoveis	44 99951-0179	258,72	1	4,2	347,87
21	Projetada 7	Centro Tecnológico e Industrial	+ Capital imoveis	44 99951-0179	4600,13	0	7	293,47
22	Avenida Paraná com Rua Azulão	Jardim Nossa Sra. Aparecida	Spazzio Imoveis	44 99159-7615	1576	0	4,6	564,72
23	Av. John Kennedy	Lar Paraná	Fabio Martins Imoveis	44 99978-2830	450	0	3,8	1333,33
24	Avenida João Ribeiro Haenisch,770	Parque Industrial	Moinho de Trigo Merc.		3473,3	1	5,5	97,89
25	Rua Via do Trabalhador, 1135	Lar Paraná	Prefeitura Mun. Campo Mourão	(44) 3518-1144	2910	1	6,3	429,55
26	Avenida João Ribeiro Haenisch, 1086	Lar Paraná	Prefeitura Mun. Campo Mourão	(44) 3518-1144	4000	0	6,2	300
27	Rua Projetada 11,nº7720	Centro Tecnológico e Industrial	ITBI 2518/2021 Biotrigo Genetica LTDA	(54) 3327-2002	3000	0	7	277,78
28	Rua Mozart Damião Reis, nº1501	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1551,91	0	7	300
29	Rua Projetada 11,nº7366	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1533,88	0	7	350
30	Rua Mozart Damião Reis, nº1531	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1526,58	0	7	300
31	Rua Projetada 11, nº7690	Centro Tecnológico e Industrial	ITBI 2518/2021 Biotrigo Genetica LTDA	(54) 3327-2002	3000	0	7	277,78
32	Av. Goioere, n 820	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	950	1	1,3	2105,26
33	Rua Panambi, n 1716	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	1000	0	1,2	1500
34	Rua da Seringueiras , n 180	Jardim Residencial Araucária	HUGO - OLX	(44)99967-6732	420	0	2,5	523,81
35	Rua dos Pessegueiros, S/N	Jardim Araucaria	Imobiliaria Alfa	44 988286908	490	0	2,9	448,98
36	Avenida dos Álamos, 749/750	Jardim Araucária	Winner Brokers	0800 949 9088	40000	1	2	175

******Amostras e variáveis em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

11. CARACTERISTICAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Foram usados **4 dados comparativos** de mercado: **Área total, Esquina, Distancia ao polo valorizante e valor unitário.** No qual a classificação está descrita abaixo:

Tabela 2 -Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina assumi o valor 1, ou lote de meio de quadra com o valor 0	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

Fonte: Sisdea

12. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para essa avaliação foram coletados 36 dados com características semelhantes ao do bem avaliando. Dos 36 dados, 11 estavam com Resíduo alto, e, portanto, foi desabilitado para meios de cálculo, sendo assim, os dados efetivos usados foram 25, como mostra a tabela abaixo.

Tabela 3- Quantidade de dados

Dados do modelo:	36
Dados utilizados:	25
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,968635145	0,987550737
Coef. de determinação	0,938254044	0,975256459
Desvio padrão	0,153425785	75,08121506

Normalidade:	[72, 96, 96]

Fonte: Sisdea

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo SISDEA, da empresa PELLI SISTEMAS.

Janela de Equação de Regressão do programa Sisdea



Fonte: Sisdea

Tabela 4- Equação de Regressão

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area construída	2.991,83	265,00	40.000,00	0,00	-11,14	0,01	x
Esquina	0,20	0,00	1,00	0,48	5,40	0,01	x
Distancia ao polo valorizante	0,31	0,14	0,83	2,16	12,53	0,01	1/x
Valor unitário	6,16	5,16	7,65	5,55	95,79	0,01	ln(y)

Fonte: Sisdea

Tabela 5- Análise da Variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	7,51152177	3	2,5038406	106,3677
Não explicada	0,4943289	21	0,0235395	
Total	8,00585067	24		

Fonte: Sisdea

Função Estimativa:

Valor unitário = e^(
+5,549915893
-4,891996441E-005 * Area construída
+0,483982286 * Esquina
+2,164262125 / Distancia ao polo valorizante)

Tabela 6-Resíduos Regressão

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6,20	6,02	0,18	2,87%	1,16
2	5,85	6,04	-0,19	-3,32%	-1,26
3	6,27	6,15	0,12	1,88%	0,77
4	5,91	6,14	-0,23	-3,84%	-1,48
5	6,14	6,10	0,04	0,64%	0,26
6	6,12	6,02	0,10	1,60%	0,64
7	6,68	6,61	0,08	1,18%	0,52
11	7,18	7,21	-0,03	-0,44%	-0,21
12	6,19	6,05	0,14	2,32%	0,94
13	6,75	6,55	0,20	2,94%	1,29
14	5,94	6,07	-0,13	-2,15%	-0,83
21	5,68	5,63	0,05	0,84%	0,31
22	6,34	5,94	0,39	6,20%	2,56
25	6,06	6,24	-0,17	-2,84%	-1,12
26	5,70	5,70	0,00	0,01%	0,00
27	5,63	5,71	-0,09	-1,52%	-0,56
28	5,70	5,78	-0,08	-1,39%	-0,52
29	5,86	5,78	0,07	1,26%	0,48
30	5,70	5,78	-0,08	-1,41%	-0,53
31	5,63	5,71	-0,09	-1,52%	-0,56
32	7,65	7,65	0,00	0,00%	0,00
33	7,31	7,30	0,01	0,12%	0,06
34	6,26	6,40	-0,13	-2,14%	-0,87
35	6,11	6,27	-0,17	-2,71%	-1,08
36	5,16	5,16	0,01	0,11%	0,04

Fonte: Sisdea

Gráfico 1- de Resíduos Regressão



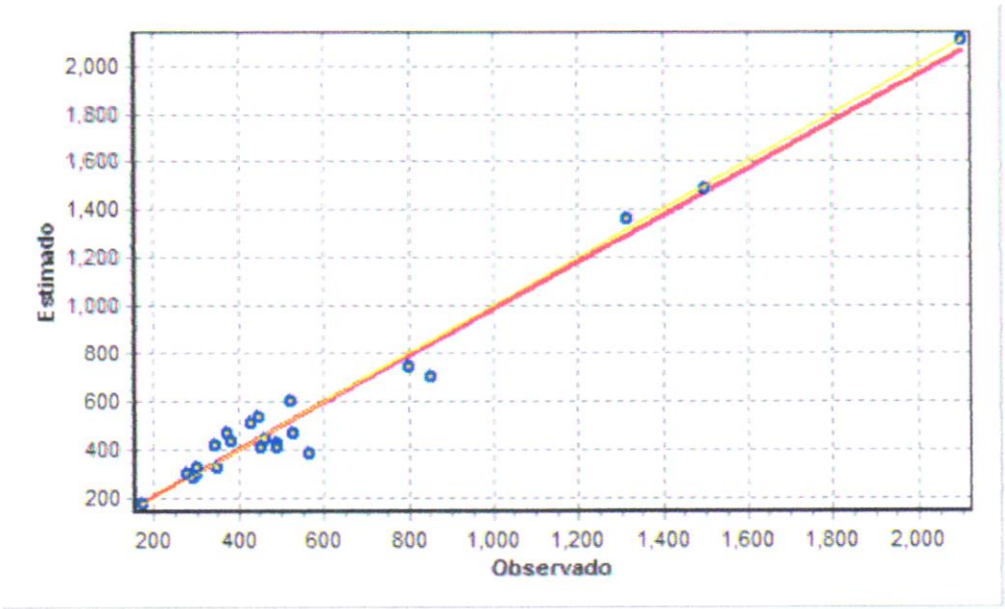
Fonte: Sisdea

Tabela 7- Aderência

Dado	Observado	Estimado
1	490,57	410,71
2	345,58	419,55
3	527,78	469,03
4	370,37	464,92
5	462,96	445,11
6	452,83	410,71
7	800,00	739,17
11	1.315,79	1.358,38
12	490,00	424,34
13	854,70	700,69
14	380,95	432,87
21	293,47	279,80
22	564,72	381,19
25	429,55	510,34
26	300,00	299,86
27	277,78	302,58
28	300,00	324,79
29	350,00	325,08
30	300,00	325,19
31	277,78	302,58
32	2.105,26	2.105,36
33	1.500,00	1.487,05
34	523,81	598,89
35	448,98	529,66
36	175,00	174,03

Fonte: Sisdea

Gráfico 2 -Aderência



Fonte: Sisdea

13. DETERMINAÇÃO DO IMOVEL

Resultado para o Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	333,57	R$ 2.367.132,80	-15%
Calculado	392,44	R$ 2.784.895,51	-------
Máximo	451,31	R$ 3.202.658,23	+15%

Resultado para o Intervalo de Predição

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	310,00	R$ 2.199.871,60	-20,84%
Calculado	392,44	R$ 2.784.895,51	-------
Máximo	494,74	R$ 3.517.949,50	+26,32%

VALOR AVALIADO DO IMÓVEL

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	349,54	R$2.480.461,67	10,93%
Calculado	392,44	R$ 2.784.895,51	-------
Máximo	440,59	R$ 3.126.585,25	+12,27%

Campo Mourão-PR, 14 de Março de 2023

ANDRESSA MAIARA DE SOUZA:08083378909

Assinado de forma digital por ANDRESSA MAIARA DE SOUZA:08083378909
Dados: 2023.03.14 10:33:07 -03'00'

Tavares e Souza Engenharia
Responsável Técnico: Andressa Maiara de Souza
Engenheira Civil
CREA-PR 172023/D

Tabela 8-Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (ABNT NBR 14653-2)

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a *todos os dados e variáveis* analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de *informações relativas aos* dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à *metade do limite amostral* inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral *inferior* b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

- Na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo:

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				**III**

Reprodução da tabela 2, item 9.2.1.6.1, da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

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

Reprodução da tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2

O presente laudo atingiu Grau de Precisão *III*, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor locativo dos imóveis foi abaixo de 30%.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720231342342

Substituição sem Custo à 1720231309280

1. Responsável Técnico

ANDRESSA MAIARA DE SOUZA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1717780407**

Carteira: **PR-172023/D**

Empresa Contratada: **SILVA E SOUZA ENGENHARIA LTDA**

Registro/Visto: **74684**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO** CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R BRASIL, 1.487

CENTRO - CAMPO MOURAO/PR 87302-230

Contrato: Nº 047/2023 ID:. Nº04723 Celebrado em: 24/02/2023

Valor: R$ 14.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R GUILHERME NAIMANN, LOTE A

MEMORIAL DESCRITIVO - ÁREA: 560 M² JARDIM BANDEIRANTES - CAMPO MOURAO/PR 87308-410

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,02232 x -52,365358

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R PROJETADA 10, 1850

QUADRA 09 - MATR. 37110 - ÁREA: 8.693,86 M² CENTRO TECNOLOGICO E INDUSTRIAL - CAMPO MOURAO/PR 87313-388

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,070904 x -52,349825

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R CARLOS GUAIUME, 2804

LOTE 8 DA QUADRA 06 - MATR. 37.068 - ÁREA: 7096,36 CENTRO TECNOLOGICO E INDUSTRIAL - CAMPO MOURAO/PR 87313-382

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,072602 x -52,350675

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R LICINIO RODRIGUES DOS SANTOS, 42

LOTE 16/17- MAT. 42817 - ÁREA: 327,62 E 980,67M² VILA CANDIDA - CAMPO MOURAO/PR 87305-040

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,042609 x -52,402075

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação] *de imóveis*	560,00	M2
[Avaliação] *de imóveis*	7096,36	M2
[Avaliação] *de imóveis*	8693,86	M2
[Avaliação] *de imóveis*	980,67	M2
[Avaliação] *de imóveis*	327,62	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÕES DE QUATRO IMOVEIS, SENDO (980,67 M²+327,62 M²) AVALIADOS EM UM UNICO LAUDO

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ANDRESSA MAIARA DE SOUZA, registro Crea-PR PR-172023/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/03/2023 e hora 10h22.

MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO - CNPJ: 75.904.524/0001-06

8. Informações

- **A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.**
- **A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br**
- **A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.**

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Registrada em : 14/03/2023

ART Isenta

TAVARES E SOUZA
ENGENHARIA

LAUDO SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL URBANO, SITUADO NA RUA PROJETADA 10, Nº 1850, CENTRO TECNOLÓGICO E INDUSTRIAL, CAMPO MOURÃO - PARANÁ

MATRÍCULA 37.110 – QUADRA 9

engenhariatavaresesouza@gmail.com

CAPA RESUMO

1.SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Prefeitura Municipal De Campo Mourão

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Venda do Imóvel

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Venda de Mercado



4. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 08 de Março de 2023. É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

5. CARACTERIZAÇÃO/ DADOS DO IMÓVEL

Endereço		Bairro
Rua Projetada 10, 1850		**Centro Tecnológico e Industrial**
Cidade **Campo Mourão-PR**	QUADRA: **9**	Matrícula n° - **37.110 2º CRI – Campo Mourão**

Terreno

Esquina **Sim**	Topografia: **Plana**	Área: **8.693,86 m²**

Utilidade do Imóvel	**Outros**	
[ ] Residencial Unifamiliar	Padrão Construtivo	**Sem construção**
[ ] Residencial Multifamiliar	Densidade demográfica	**Normal**
[x] Comercial	Trafego de Trecho	**Normal**
[ ] Outros	Pavimentação	**Asfalto**

Infra Estrutura

[x] Rede de água	[x] **Rede de esgoto**	[ ] **Passeio**
[x] Rede elétrica	[x] **Iluminação pública**	[x] **Coleta de lixo**
[x] Rede telefônica	[x] **Guias e Sarjetas**	[ ] Fossa

6. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia	N° de dados Utilizados	Fundamentação
Método Comparativo Direto De Dados De Mercado	**23**	**Grau II**
Tratamento de dados	N° de características utilizadas	Precisão
Tratamento por Fatores	**4**	**Grau III**

7. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor mínimo	Valor máximo
R$ 3.162.565,45	**R$2.876.624,40**	**R$ 3.476.935,42**

Nome do Resp. Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Andressa Maiara de Souza	**080.833.789-09**	**Engenheira Civil**	**172023/D**

8. LOCALIZAÇÃO

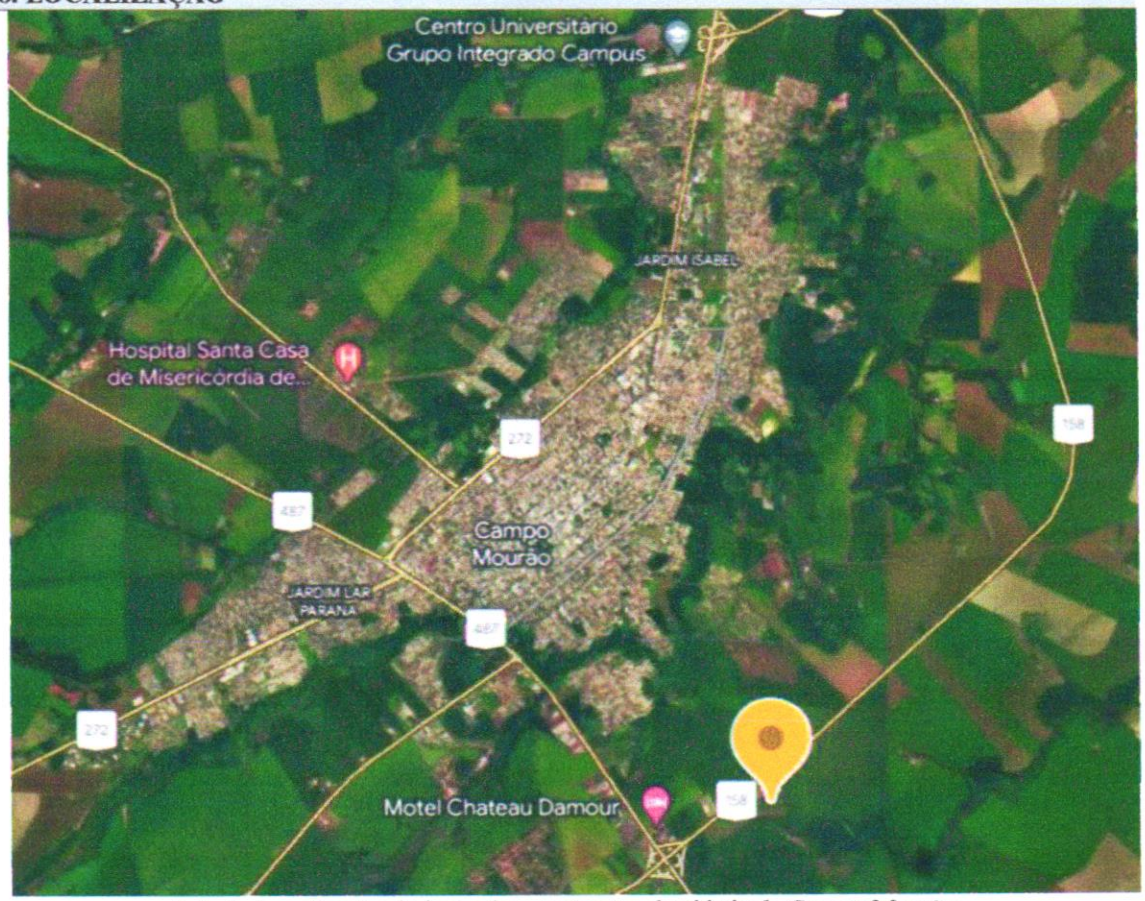


Foto 1- Localização do imóvel no perímetro da cidade de Campo Mourão



Foto 2- Localização e delimitação do imóvel

9. IMAGENS DO IMÓVEL

engenhariatavaresesouza@gmail.com
• Andressa Maiara de Souza
CREA PR 172023-D
(44) 9 9945-6136
• Kathia Caroline da Silva
CREA PR 173215-D
(44) 9 9806-4379



Foto 3- Frente do imóvel para rua projetada 10



Foto 4- Frente do imóvel



Foto 5- Testada para rua projetada 9

engenhariatavaresesouza@gmail.com
• Andressa Maiara de Souza
CREA PR 172023-D
(44) 9 9945-6136
• Kathia Caroline da Silva
CREA PR 173215-D
(44) 9 9806-4379

10. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Tabela 1 -Tabela da dados amostrais

nº da Amostra	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área	Frentes	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1	Rua da Província, 388, Quadra 3 Lote 4	Jardim Veneza	Everton- OLX		265	0	4,5	490,57
2	Rua Ana Maria Zamoro	Residencial Campelle	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	287,37	0	4,3	345,58
3	Rua João Vecchi 1369	Jardim Lar Paraná	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	360	0	3,5	527,78
4	Rua João Vecchi 1371	Jardim Lar Paraná	Winner Brokers-OLX	0800 949 9088	540	0	3,5	370,37
5	Avenida Manoel Nogueira ,1460	Jardim Lar Paraná	Ana-Olx	(41) 999456766	432	0	3,8	462,96
6	Rua Izabel Montesino	Jardim Veneza	Kfurri	(44) 99973-2131	265	0	4,5	452,83
7	Rua Peabiru S/n	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	3000	0	1,8	800
8	Rodovia Avelino Piacentini, 84	Área Urbanizada III	Tapowik	(44) 99161.5275	3500	0	6,6	857,14
9	Centro Tecnológico Industrial	Centro Tecnológico Industrial	Tapowik	(44) 99161.5275	1232,61	1	7	308,29
10	Av. John Kennedy, 1604	Jardim Lar Parana	Clovis	44 9914-2161	522	0	4	1149,43
11	Av. Goioerê, esquina com Rua Panambi	Centro	César Dallabrida	44-99978-3682	1900	1	1,7	1315,79
12	Jardim Pio XII	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	0	4,2	490
13	Av. John Kennedy	Jardim Lar Parana	Winner Brokers	0800 949 9088	468	1	4	854,7
14	Rua Vera Cruz	Jardim Lar Parana	Winner Brokers	0 800 949 9088	420	0	4	380,95
15	Rua Jão Pinto Junior	Jardim Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	729	1	5	200,27
16	Rua Luiz Aurelio Gurgel	Jardim Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	554	0	5	200,36
17	Rua Jardineira	Jardim Lar Paraná	Pronenge	44 99184-4676	262	0	3	370,17
18	Rua Matheus R. Raschen n°397	Jd. Campellle	Val Santos	44 99774-5350	120	0	4,4	625
19	RUA BELA VISTA, 1561	Jardim Lar Paraná	Marcelo Iorino	44 998980310	432	0	4,4	254,63
20	RUA JAVALI	Jd. Campellle	+ Capital imoveis	44 99951-0179	258,72	1	4,2	347,87
21	Projetada 7	Centro Tecnológico e Industrial	+ Capital imoveis	44 99951-0179	4600,13	0	7	293,47
22	Avenida Paraná com Rua Azulão	Jardim Nossa Sra. Aparecida	Spazzio Imoveis	44 99159-7615	1576	0	4,6	564,72
23	Av. John Kennedy	Lar Paraná	Fabio Martins Imoveis	44 99978-2830	450	0	3,8	1333,33
24	Avenida João Ribeiro Haenisch,770	Parque Industrial	Moinho de Trigo Merc.		3473,3	1	5,5	97,89
25	Rua Via do Trabalhador, 1135	Lar Paraná	Prefeitura Mun. Campo Mourão	(44) 3518-1144	2910	1	6,3	429,55
26	Avenida João Ribeiro Haenisch, 1086	Lar Paraná	Prefeitura Mun. Campo Mourão	(44) 3518-1144	4000	0	6,2	300
27	Rua Projetada 11,n°7720	Centro Tecnológico e Industrial	ITBI 2518/2021 Biotrigo Génetica LTDA	(54) 3327-2002	3000	0	7	277,78
28	Rua Mozart Damião Reis, n°1501	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1551,91	0	7	300
29	Rua Projetada 11,n°7366	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1533,88	0	7	350
30	Rua Mozart Damião Reis, n°1531	Centro Tecnológico e Industrial	Paulo Adriano Davifoff	44 99978 0681	1526,58	0	7	300
31	Rua Projetada 11, n°7690	Centro Tecnológico e Industrial	ITBI 2518/2021 Biotrigo Génetica LTDA	(54) 3327-2002	3000	0	7	277,78
32	Av. Goioere, n 820	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	950	1	1,3	2105,26
33	Rua Panambi, n 1716	Centro	Monalisa	(44) 98455-6488	1000	0	1,2	1500
34	Rua da Seringueiras , n 180	Jardim Residencial Araucária	HUGO - OLX	(44)99967-6732	420	0	2,5	523,81
35	Rua dos Pessegueiros, S/N	Jardim Araucaria	Imobiliaria Alfa	44 988286908	490	0	2,9	448,98
36	Avenida dos Álamos, 749/750	Jardim Araucária	Winner Brokers	0800 949 9088	40000	1	2	175

******Amostras e variáveis em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

11. CARACTERISTICAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Foram usados **4 dados comparativos** de mercado: **Área total, Esquina, Distancia ao polo valorizante e valor unitário.** No qual a classificação está descrita abaixo:

Tabela 2 -Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varavel	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina assumi o valor 1, ou lote de meio de quadra com o valor 0	sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

Fonte: Sisdea

12. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para essa avaliação foram coletados 36 dados com características semelhantes ao do bem avaliando. Dos 36 dados, 13 estavam com Resíduo alto, e, portanto, foi desabilitado para meios de cálculo, sendo assim, os dados efetivos usados foram 23, como mostra a tabela abaixo.

Tabela 3- Quantidade de dados

Dados do modelo:	36
Dados utilizados:	23
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

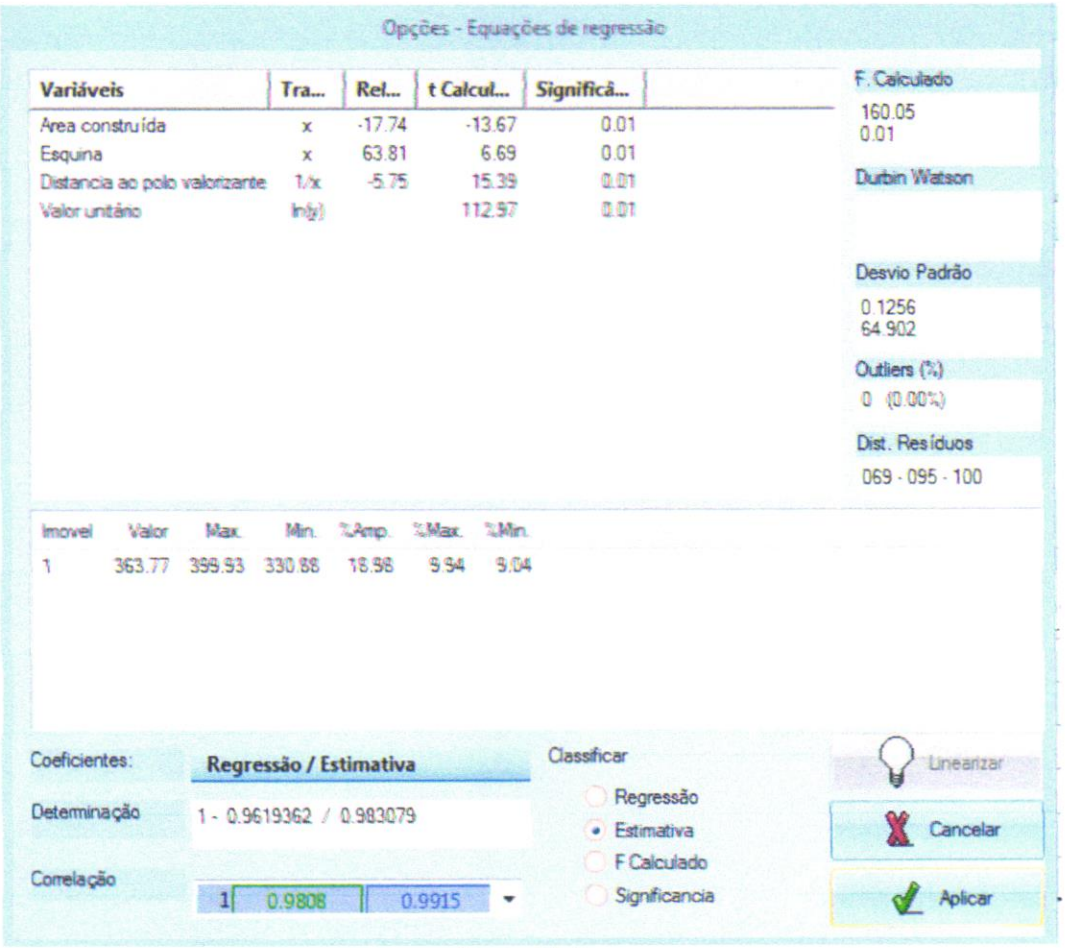
	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,980783484	0,991503417
Coef. de determinação	0,961936243	0,983079026
Desvio padrão	0,125599694	64,90221827

Normalidade:	[69, 95, 100]

Fonte: Sisdea

O tratamento estatístico foi realizado através do aplicativo SISDEA, da empresa PELLI SISTEMAS.

Janela de Equação de Regressão do programa Sisdea



Fonte: Sisdea

Tabela 4- Equação de Regressão

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area construída	3.170,98	265,00	40.000,00	0,00	-13,67	0,01	x
Esquina	0,22	0,00	1,00	0,49	6,69	0,01	x
Distancia ao polo valorizante	0,31	0,14	0,83	2,18	15,39	0,01	1/x
Valor unitário	6,17	5,16	7,65	5,53	112,97	0,01	ln(y)

Fonte: Sisdea

Tabela 5- Análise da Variância

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	7,57469932	3	2,5248998	160,0542
Não explicada	0,29973038	19	0,0157753	
Total	7,8744297	22		

Função Estimativa:

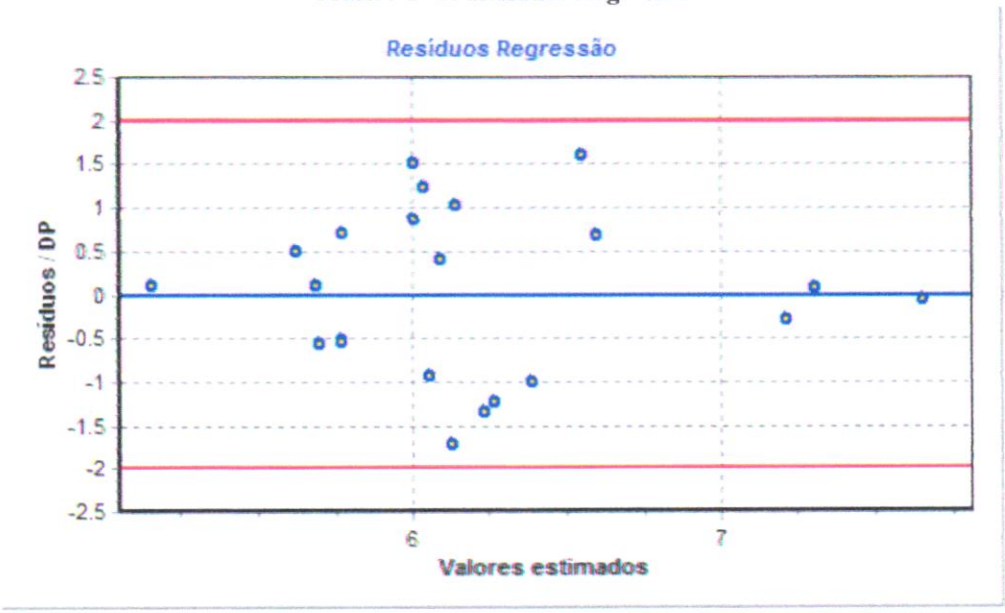
```
Valor unitário = e^(
        +5,534254904
        -4,914729607E-005 * Area construída
        +0,4935543775 * Esquina
        +2,18233363 / Distancia ao polo valorizante)
```

Tabela 6-Resíduos Regressão

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6,20	6,01	0,19	3,06%	1,51
3	6,27	6,14	0,13	2,05%	1,02
4	5,91	6,13	-0,22	-3,66%	-1,73
5	6,14	6,09	0,05	0,82%	0,40
6	6,12	6,01	0,11	1,79%	0,87
7	6,68	6,60	0,09	1,28%	0,68
11	7,18	7,22	-0,04	-0,50%	-0,29
12	6,19	6,04	0,16	2,51%	1,24
13	6,75	6,55	0,20	2,97%	1,60
14	5,94	6,06	-0,12	-1,96%	-0,93
21	5,68	5,62	0,06	1,09%	0,49
25	6,06	6,23	-0,17	-2,78%	-1,34
26	5,70	5,69	0,01	0,25%	0,11
27	5,63	5,70	-0,07	-1,28%	-0,57
28	5,70	5,77	-0,07	-1,16%	-0,53
29	5,86	5,77	0,09	1,49%	0,70
30	5,70	5,77	-0,07	-1,18%	-0,54
31	5,63	5,70	-0,07	-1,28%	-0,57
32	7,65	7,66	-0,01	-0,10%	-0,06
33	7,31	7,30	0,01	0,13%	0,08
34	6,26	6,39	-0,13	-2,00%	-1,00
35	6,11	6,26	-0,16	-2,55%	-1,24
36	5,16	5,15	0,01	0,23%	0,09

Fonte: Sisdea

Gráfico 1- de Resíduos Regressão



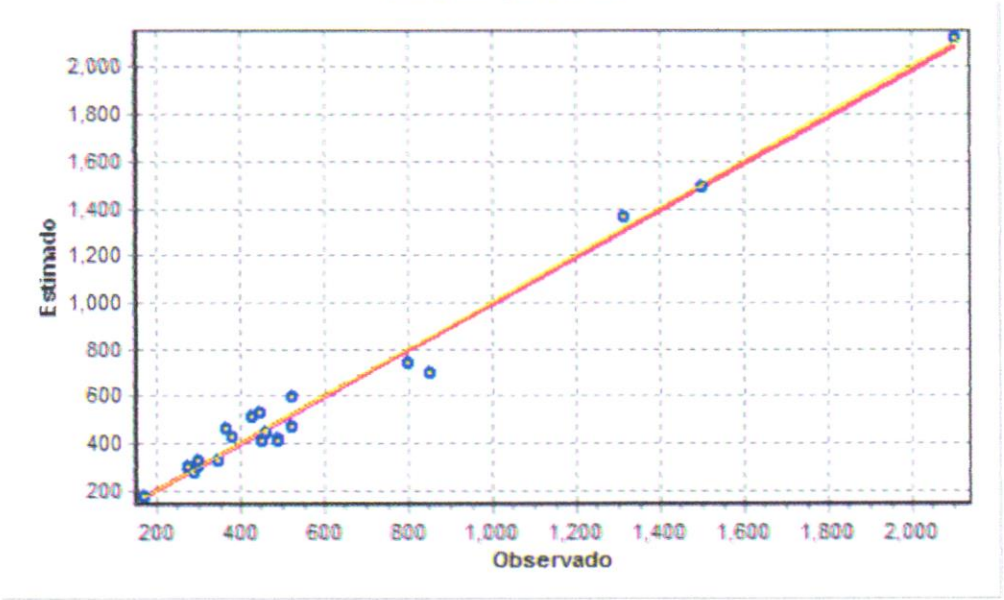
Fonte: Sisdea

Tabela 7- Aderência

Dado	Observado	Estimado
1	490,57	405,94
3	527,78	464,09
4	370,37	460,01
5	462,96	440,24
6	452,83	405,94
7	800,00	734,52
11	1.315,79	1.363,97
12	490,00	419,52
13	854,70	699,52
14	380,95	428,03
21	293,47	275,87
25	429,55	508,36
26	300,00	295,79
27	277,78	298,44
28	300,00	320,46
29	350,00	320,74
30	300,00	320,86
31	277,78	298,44
32	2.105,26	2.121,41
33	1.500,00	1.485,82
34	523,81	593,80
35	448,98	524,63
36	175,00	172,96

Fonte: Sisdea

Gráfico 2 -Aderência



Fonte: Sisdea

13. DETERMINAÇÃO DO IMOVEL

Resultado para o Campo de Arbítrio

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	309,20	R$ 2.688.141,51	-15%
Calculado	363,77	R$ 3.162.565,45	-------
Máximo	418,33	R$ 3.636.902,45	+15%

Resultado para o Intervalo de Predição

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	300,27	R$ 2.610.505,34	-17,46%
Calculado	363,77	R$ 3.162.565,45	-------
Máximo	440,70	R$ 3.831.384,10	+21,15%

VALOR AVALIADO DO IMÓVEL

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	330,88	R$2.876.624,40	-9,04%
Calculado	363,77	R$ 3.162.565,45	-------
Máximo	399,93	R$ 3.476.935,42	+9,94%

Campo Mourão-PR, 14 de Março de 2023

ANDRESSA MAIARA DE SOUZA:08083378909

Assinado de forma digital por ANDRESSA MAIARA DE SOUZA:08083378909
Dados: 2023.03.14 10:37:54 -03'00'

Tavares e Souza Engenharia
Responsável Técnico: Andressa Maiara de Souza
Engenheira Civil
CREA-PR 172023/D

Tabela 8-Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear (ABNT NBR 14653-2)

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Segundo os critérios contidos no item 9.2.1.6 da NBR 14653, parte 2, temos:

- Na tabela identificam-se três campos (III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 (um) ponto; do grau II, 2 (dois) pontos; e do grau III, 3 (três) pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela 2 da NBR 14.653-2, conforme abaixo:

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	*Todos, no mínimo no grau I*	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Reprodução da tabela 2, item 9.2.1.6.1, da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

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

Reprodução da tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2

O presente laudo atingiu Grau de Precisão III, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor locativo dos imóveis foi abaixo de 30%.

engenhariatavaresesouza@gmail.com
• Andressa Maiara de Souza
CREA PR 172023-D
(44) 9 9945-6136
• Kathia Caroline da Silva
CREA PR 173215-D
(44) 9 9806-4379

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720231342342

Substituição sem Custo à 1720231309280

1. Responsável Técnico

ANDRESSA MAIARA DE SOUZA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1717780407**

Carteira: **PR-172023/D**

Empresa Contratada: **SILVA E SOUZA ENGENHARIA LTDA**

Registro/Visto: **74684**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO** CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R BRASIL, 1.487

CENTRO - CAMPO MOURAO/PR 87302-230

Contrato: Nº 047/2023 ID:. Nº04723 Celebrado em: 24/02/2023

Valor: R$ 14.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R GUILHERME NAIMANN, LOTE A

MEMORIAL DESCRITIVO - ÁREA: 560 M² JARDIM BANDEIRANTES - CAMPO MOURAO/PR 87308-410

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,02232 x -52,365358

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R PROJETADA 10, 1850

QUADRA 09 - MATR. 37110 - ÁREA: 8.693,86 M² CENTRO TECNOLOGICO E INDUSTRIAL - CAMPO MOURAO/PR 87313-388

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,070904 x -52,349825

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R CARLOS GUAIUME, 2804

LOTE 8 DA QUADRA 06 - MATR. 37.068 - ÁREA: 7096,36 CENTRO TECNOLOGICO E INDUSTRIAL - CAMPO MOURAO/PR 87313-382

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,072602 x -52,350675

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

R LICINIO RODRIGUES DOS SANTOS, 42

LOTE 16/17- MAT. 42817 - ÁREA: 327,62 E 980,67M² VILA CANDIDA - CAMPO MOURAO/PR 87305-040

Data de Início: 24/02/2023 **Previsão de término:** 15/03/2023 **Coordenadas Geográficas:** -24,042609 x -52,402075

Proprietário: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO CNPJ: **75.904.524/0001-06**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação] *de imóveis*	560,00	M2
[Avaliação] *de imóveis*	7096,36	M2
[Avaliação] *de imóveis*	8693,86	M2
[Avaliação] *de imóveis*	980,67	M2
[Avaliação] *de imóveis*	327,62	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÕES DE QUATRO IMOVEIS, SENDO (980,67 M²+327,62 M²) AVALIADOS EM UM UNICO LAUDO

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ANDRESSA MAIARA DE SOUZA, registro Crea-PR PR-172023/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 14/03/2023 e hora 10h22.

MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO - CNPJ: 75.904.524/0001-06

8. Informações

- **A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.**
- **A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br**
- **A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.**

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Registrada em : 14/03/2023

ART Isenta