Ofício Externo nº 1406 /2022

Araucária, 08 de abril de 2022.

Excelentíssimo Senhor
CELSO NICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.455/2022.

Senhor Presidente,

Pelo presente, solicito a essa Egrégia Câmara Municipal, na pessoa de Vossa Excelência e demais pares dessa Casa Legislativa, que apreciem e votem o Projeto de Lei nº 2.455/2022, de 08 de abril de 2022, que trata de transferência de imóveis, por doação, de propriedade do Município de Araucária para a Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHAB – Araucária.

A presente solicitação reveste-se de interesse público, na medida em que os imóveis registrados sob as matrículas nºs. 3.499, 3500, 3.501 e 20.183 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca encontram-se ocupados de forma irregular há mais de dez anos e pela metragem, não é possível a instalação de equipamentos públicos. Assim, com a transferência, poderá a COHAB - ARAUCÁRIA contratar as famílias que residem no local, oportunizando que os moradores obtenham a regularização da propriedade.

Além disso, a regularização dos imóveis possibilitará que os recursos sejam revertidos para a implementação da Política Habitacional do Município mediante regularização fundiária ou loteamentos sociais para atender os inscritos na Companhia, os quais não possuem condições financeiras de realizar aquisição de imóvel no mercado convencional, tendo a necessidade de um subsídio implementado pela política de habitação.

Posteriormente, o Município poderá arrecadar impostos como IPTU, taxa de coleta de lixo, alvarás e outras taxas pertinentes aos imóveis.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa de Leis, minha estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 41818/2021

PROJETO DE LEI N° 2.455, DE 08 DE ABRIL DE 2022

Transfere imóveis, por doação, de propriedade do Município de Araucária para a Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHAB – Araucária, conforme especifica.

Art.1° Fica o Executivo Municipal autorizado a transferir, por doação, para fins de integrar recursos para a Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHAB – Araucária, criada pela Lei nº 1.559, de 19 de abril de 2005, alterada pelas Leis Municipais n°s 1.575, de 04 de julho de 2005; 1.640, de 18 de maio de 2006; e 2.008, de 10 de julho de 2009, os lotes de terreno urbano de patrimônio do Município, abaixo especificados:

I – O lote de terreno urbano sob nº 8 (oito) da quadra nº 8 (oito) da Planta JARDIM PETRÓPOLIS, com a área de 352,00 m² (trezentos e cinquenta e dois metros quadrados), confrontando-se: pela frente, com a Rua Irmã Elizabeth Werka e córrego de divisa; pelo lado direito, em 30,00 metros, com o lote nº 7; aos fundos, em 12,00 metros, com o lote nº 16; e, pelo lado esquerdo, em 28,00 metros, com terras de Arnaldo Pereira de Souza, conforme matrícula nº 3.499 do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

II – O lote de terreno urbano sob nº 7 (sete) da quadra nº 8 (oito) da Planta JARDIM PETRÓPOLIS, com a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), confrontando-se: pela frente, em 12,00 metros, com a Rua Irmã Elizabeth Werka; pelo lado direito, em 30,00 metros, com o lote nº 6; aos fundos, em 12,00 metros, com o lote nº 15; e, pelo lado esquerdo, em 30,00 metros, com o lote nº 8, conforme matrícula nº 3.500 do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

III – O lote de terreno urbano sob nº 6 (seis) da quadra nº 8 (oito) da Planta JARDIM PETRÓPOLIS, com a área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), confrontando-se: pela frente, em 12,00 metros, com a Rua Irmã Elizabeth Werka; pelo lado direito, em 30,00 metros, com o lote nº 5; aos fundos, em 12,00 metros, com o lote nº 14; e, pelo lado esquerdo, em 30,00 metros, com o lote nº 7, conforme matrícula nº 3.501 do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

IV – O lote de terreno urbano sob denominação "A4-K" com a área de 525,00 m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados) da Planta de Subdivisão de João Bruno Schaikoski, aprovada pela Prefeitura Municipal de Araucária em 01/08/91, confrontando-se: pela frente em 12,50 metros com a Rua Rosália Kaminski, pelo lado direito em 42,00 metros com os lotes A4-J e A4-G, pelos fundos em 12,50 metros com o lote A4-F e finalmente pelo lado esquerdo em 42,00 metros com o lote A7, conforme matrícula nº 20.183 do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

Art. 2° O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a desafetar os lotes de terrenos urbanos transferidos, na eventualidade de estarem sujeitos à destinação específica.

Art. 3° Os imóveis aludidos nesta Lei serão utilizados pela Companhia Municipal de Habitação Araucária para os fins previstos na referida Lei n° 1.559, de 19 de abril de 2005 e alterações.

Parágrafo único. Os lotes doados reverterão automaticamente ao domínio do Município se, a qualquer tempo, for modificada a sua destinação.

Art. 4° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Prefeitura do Município de Araucária, 08 de abril de 2022.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO – DEC. 34.204/2020

Data de referência: 28/10/2021 – LAUDO 589/2021 – Proc. 41818/2021

Endereço: Rua Irmã Elizabeth Werka
I.F.: 1- 01.02.00.054.0012
2- 01.02.00.054.0024
3- 01.02.00.054.0036
Município: Araucária / PR
Bairro: Fazenda Velha
Loteamento: Jardim Petrópolis
Matrículas: 1- 3499 – Lote 08 – Quadra 08
2- 3500 – Lote 07 – Quadra 08
3- 3501 – Lote 06 – Quadra 08



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Matrículas 3500 e 3501

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
RECUO 0	1,00	Não se aplica - Conforme LC 25/2020 - ZR-2	0,00	1,00
ÁREA (m²)	360,00	Conforme matrícula.	360,00	126.000,00
TOPOGRAFIA	4,00	Plano	1,00	4,00
LOCALIZAÇÃO (km)	3,10	Distância em km até a Prefeitura	0,10	10,50
VALOR UNITÁRIO (R$)	**602,16**	Adotada Moda estatística	45,45	2142,86

Matrícula 3499

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Ext	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
RECUO 0	1,00	Não se aplica - Conforme LC 25/2020 - ZR-2		0,00	1,00
ÁREA (m²)	352,00	Conforme matrícula.	-2,22%	360,00	126.000,00
TOPOGRAFIA	4,00	Plano		1,00	4,00
LOCALIZAÇÃO (km)	3,10	Distância em km até a Prefeitura		0,10	10,50
VALOR UNITÁRIO (R$)	**604,09**	Adotada Moda estatística		45,45	2142,86

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

Matrículas 3500 e 3501

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	525,36	**602,16**	690,17	-12,75%	14,62%	27,37%
Predição (80%)	329,64	**602,16**	1.099,96	-45,26%	82,67%	127,93%
Campo de Arbítrio	511,84	**602,16**	692,48	-15,00%	15,00%	30,00%

Matrícula 3499

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	526,78	**604,09**	692,73	-12,80%	14,67%	27,47%
Predição (80%)	330,66	**604,09**	1.103,61	-45,26%	82,69%	127,95%
Campo de Arbítrio	513,48	**604,09**	694,70	-15,00%	15,00%	30,00%

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

Matrículas 3500 e 3501

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	189.129,60	216.777,60	248.461,20
Predição (80%)	118.670,40	216.777,60	395.985,60
Campo de Arbítrio	184.262,40	216.777,60	249.292,80

Matrícula 3499

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	185.426,56	212.639,68	243.840,96
Predição (80%)	116.392,32	212.639,68	388.470,72
Campo de Arbítrio	180.744,96	212.639,68	244.534,40

4. VALORES UNITÁRIOS ARBITRADOS:

Matrículas 3500 e 3501: **R$ 563,03** e Matrícula 3499: **R$567,84**

Justificativa: Desconto de 6% no valor inferido para contemplar a taxa de corretagem presente nos valores de oferta, predominantes na amostra.

5. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade:
Matrículas 3500 e 3501: 27,37% e Matrícula 3499: 27,47%.

Classificação para a estimativa:
Matrículas 3500 e 3501: Grau III de Precisão e Matrícula 3499: Grau II de Precisão.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

Matrículas 3500 e 3501:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3		
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para A rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula Do modelo através do teste F de Snedecor	3		

TOTAL DE PONTOS	16

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III

Matrículas 3499:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3		
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para A rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		2	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula Do modelo através do teste F de Snedecor	3		

TOTAL DE PONTOS	15

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis			Dados	
Total	Consideradas		Total	Considerados
7	5		61	53
Graus de Liberdade			48	
Determinação				Correlação
Linear	Não Linear		Ajustado	Linear
0,652151	0,586869		0,623163	0,807558
Fisher-Snedecor			Desvio Padrão	
F calculado	Significância		Linear	Não Linear
22,50	0,01		0,45	328,39
Normalidade dos Resíduos			D-Watson (Dependente)	
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96	D Calculado	2,02
75 %	88 %	96 %	Não auto-regressão 90%	
Cálculo			Outliers	
Tipo	Critério	Equação	Linear	Não Linear
Geral	Linear	1	2	3

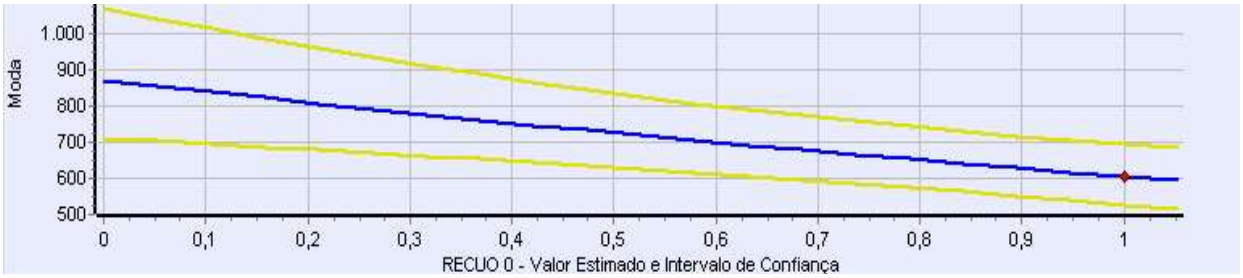
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

7. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

Moda:

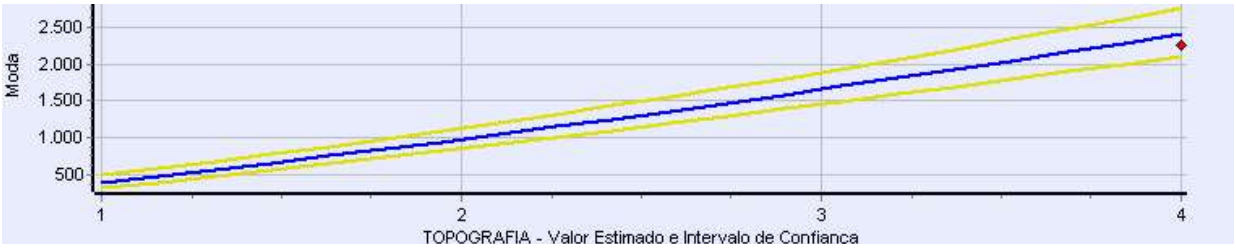
VALOR UNITÁRIO (R$) =
1972,4619 *
e ^ (-0,3667088 * RECUO 0) *
ÁREA (m²) ^ -0,14235715 *
TOPOGRAFIA ^ 0,29517522 *
LOCALIZAÇÃO (km) ^ -0,34566043

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



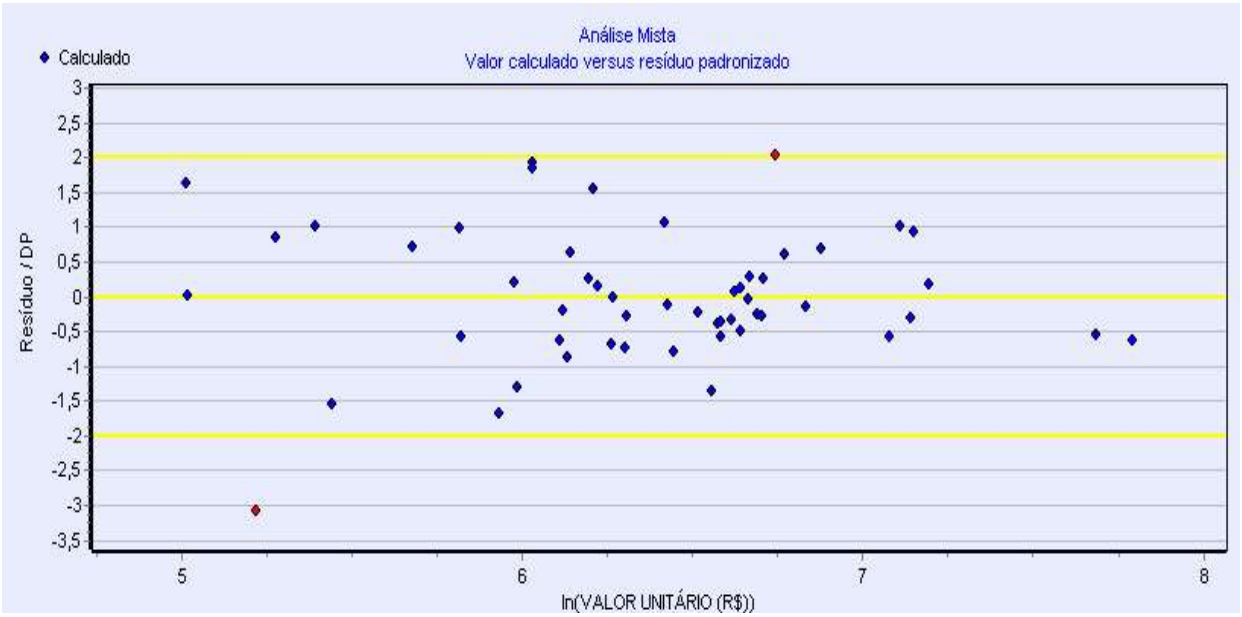


ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.





9. VALOR ESTIMADO PARA OS IMÓVEIS NO CONTEXTO DA AMOSTRA



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

10. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Matrículas 3500 e 3501:

Mínimo (R$):	511,84/m²	189.129,60
Arbitrado (R$):	**566,03/m²**	**203.770,00**
Máximo (R$):	692,48/m²	248.461,20

Matrículas 3499:

Mínimo (R$):	513,48/m²	185.426,56
Arbitrado (R$):	**567,84/m²**	**199.900,00**
Máximo (R$):	694,70/m²	243.840,96

11. VALOR DE AVALIAÇÃO

Considerando-se um valor médio por m² encontrado de R$602,16, descontando-se a corretagem em 6% (devido a todas as amostras de mercado utilizadas serem de valores de oferta anunciados) obtendo-se um valor por m² de R$566,03, temos um valor final de:

Matrículas 3500 e 3501: R$ 203.770,00 (duzentos e três mil setecentos e setenta reais)

Matrícula 3499: R$ 199.900,00 (cento e noventa e nove mil e novecentos reais)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

12. AMOSTRA DE MERCADO

Dado	Endereço	Observação	RECUO 0	ÁREA (m²)	COEF. APF	TOPOGRA	LOCALIZA(	ÁREA ÚTIL	VALOR UN
1	RUA ARARA, 941 - CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	1,80	4,00	7,00	100,00	722,22
2	PRAÇA ALBERTO MARKOWICZ, THO	https://www.imovelweb.com	1,00	600,00	1,50	4,00	8,30	100,00	550,00
3	RUA PATATIVA X RUA TANGARÁ, CA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	1,80	4,00	6,70	100,00	916,67
4	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO |	https://www.imobiliariasaopa	1,00	501,67	1,50	4,00	2,90	100,00	615,94
5	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.imobiliariasaopa	1,00	672,75	2,50	4,00	2,00	100,00	891,86
6	AVENIDA ARCHELAU DE ALMEIDA T	https://www.imobiliariasaopa	0,00	1.650,00	3,50	4,00	1,00	100,00	1.939,39
7	RUA CABO ANTONIO MACHADO, SAI	https://www.vivareal.com.br.	1,00	1.050,00	1,50	4,00	2,30	100,00	380,95
8	RODOVIA BR 476 - RODOVIA DO XIS	https://www.vivareal.com.br.	1,00	4.997,96	1,00	4,00	1,80	100,00	1.000,40
9	RUA PEDRO DE ALCANTARA MEIRA	https://www.imovelweb.com	1,00	72.180,00	1,00	4,00	3,40	56,68	260,59
10	RUA TADEU RIZIO WACH, 961 | FAZI	https://www.chavesnamao.c	0,00	360,00	3,00	4,00	2,10	100,00	1.944,45
11	RUA MARIE ROXANE CHARVET, 62 |	https://www.vivareal.com.br.	1,00	700,00	1,50	4,00	2,30	100,00	642,85
12	RUA IRINEU CHEMPCEK | ESTAÇÃO	https://www.vivareal.com.br.	1,00	28.395,56	1,50	4,00	3,60	68,90	176,08
13	RUA EDMUNDO KAMPA, 82 | BOQUE	https://www.vivareal.com.br.	1,00	420,00	2,50	4,00	2,20	100,00	714,28
14	RUA LINCOLN SETEMBRINO COIMBF	https://www.vivareal.com.br.	1,00	456,00	2,50	4,00	2,40	100,00	767,54
15	RUA TEODORO SANTINI PIOTROWS	https://www.vivareal.com.br.	1,00	520,00	2,50	4,00	2,40	100,00	615,38
16	RUA ADILHA SAAD, 387 | PORTO DA	https://www.vivareal.com.br.	1,00	564,00	2,50	4,00	1,60	100,00	1.152,48
17	RUA FRANCISCO DRANKA, 1396 | VIL	https://www.vivareal.com.br.	0,00	650,00	3,00	4,00	1,50	100,00	1.100,00
18	RUA JOÃO ASSEF | ESTAÇÃO	https://www.chavesnamao.c	1,00	5.000,00	1,50	4,00	3,20	100,00	540,00
19	RUA TENENTE JOSÉ JERÔNIMO BAT	https://imoveisaraucaria.com	1,00	588,00	1,50	4,00	2,30	100,00	807,82
20	RUA DR. JOSÉ CZAKI, 13/274 - CHAF	https://www.imovelweb.com	1,00	2.600,00	1,50	3,00	5,70	100,00	1.000,00
21	RUA DR. JOSÉ CZAKI, 13/274 - CHAF	https://www.imovelweb.com	1,00	2.600,00	1,50	3,00	5,70	100,00	961,54
22	RUA JOÃO BATISTA RIBAS, 165 | CA(	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	3,50	3,00	1,80	100,00	916,67
23	RUA CORONEL JOÃO ANTÔNIO XAVI	https://www.vivareal.com.br.	1,00	633,30	1,00	3,00	1,00	100,00	868,47
24	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.chavesnamao.c	1,00	360,00	1,50	3,00	2,30	100,00	777,78
25	RUA GUSTAVO MICHEL SALIBA | CO	https://www.chavesnamao.c	1,00	435,00	1,50	3,00	3,60	100,00	436,78
26	RUA JOAO TULIO, 427 | PASSAÚNA	https://www.chavesnamao.c	1,00	4.356,00	1,00	3,00	3,40	100,00	309,91
27	RUA FLAMINGO, 940 | CAPELA VELH.	https://imobiliariadoci.com.br	1,00	647,25	1,50	2,00	5,20	95,48	618,00
28	RUA AMOR-PERFEITO, 541 | CAMPIN	https://www.imobiliariasaopa	1,00	390,00	1,50	2,00	4,50	100,00	382,05
29	RUA IVAÍ, 176 | IGUAÇU	https://www.vivareal.com.br.	1,00	652,50	1,50	2,00	3,20	100,00	482,76
30	RUA PEDRO DRUSZCZ, 219 | CENTF	https://www.vivareal.com.br.	0,00	1.152,00	4,00	2,00	0,10	100,00	1.822,92
31	RUA PRÍMULA, 2129 | CAMPINA DA E	https://www.vivareal.com.br.	1,00	472,87	1,50	2,00	6,40	100,00	338,36
32	RUA DOUTOR VITAL BRASIL, 117 | F.	https://www.vivareal.com.br.	1,00	6.050,00	2,50	2,00	1,70	100,00	1.000,00
33	AVENIDA ALFRED CHARVET/RUA AL	https://www.chavesnamao.c	1,00	2.549,70	2,50	2,00	1,00	100,00	607,91
34	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.337,00	1,50	1,00	9,30	39,87	290,00
35	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.200,00	1,50	1,00	9,30	34,60	45,45
36	RUA LADISLAU GEMBAROSKI, 410 |	https://www.imovelweb.com	1,00	126.000,00	1,50	1,00	8,50	89,68	317,46
37	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI, 1283 -	https://www.imovelweb.com	1,00	108.000,00	1,50	1,00	9,00	73,20	151,25
38	RUA PROFESSOR FRANCISCO RIBEI	https://www.imovelweb.com	1,00	5.630,00	1,00	1,00	10,20	87,82	348,85
39	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 333 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.000,00	1,50	1,00	10,50	60,00	890,00
40	RUA TIRIVA, 996 | CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	2,50	1,00	6,60	100,00	388,89
41	RUA PRESIDENTE CASTELO BRANC	https://www.imovelweb.com	1,00	28.706,00	1,50	1,00	7,30	65,50	290,00
42	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 335 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	2.100,00	1,50	1,00	10,50	85,71	890,00
43	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	310,50	2,50	1,00	1,00	100,00	3.542,67
44	RUA PONTA GROSSA, 251 | IGUAÇU	https://www.chavesnamao.c	1,00	515,00	1,50	1,00	2,20	100,00	524,27
45	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	1.250,00	4,00	1,00	0,75	100,00	1.320,00
46	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	8.904,00	4,00	1,00	0,60	100,00	2.998,65
47	AVENIDA ARCHELAU DE ALMEIDA T	https://www.vivareal.com.br.	0,00	625,00	3,50	1,00	0,40	100,00	1.440,00
48	RUA DR. JÚLIO SZYMANSKI X RUA F	https://www.vivareal.com.br.	0,00	840,00	2,50	1,00	1,30	100,00	2.142,86
49	RUA LONDRINA | COSTEIRA	https://www.chavesnamao.c	0,00	364,00	1,50	1,00	3,00	100,00	601,65
50	RUA FERNANDO SUCKOW, 300 | CEI	https://www.chavesnamao.c	0,00	576,00	4,00	1,00	0,10	100,00	1.701,39
51	RUA MAURÍLIO PEREIRA DA SILVA,	https://www.chavesnamao.c	0,00	376,00	3,00	1,00	2,90	100,00	553,19
52	RUA MARIA STIGAR RYBINSKI, 410 |	https://www.vivareal.com.br.	1,00	432,00	1,50	1,00	3,60	100,00	416,66
53	RUA ROSALIA KAMINSKI | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	59.532,18	1,50	1,00	1,70	100,00	403,14
54	RODOVIA PR 423 | FAZENDA VELHA	https://www.vivareal.com.br.	1,00	47.872,00	1,00	1,00	3,70	65,37	114,88
55	RUA HELENA PIEKARSKI PINTO / AV	https://www.chavesnamao.c	0,00	43.014,00	2,50	1,00	2,30	73,30	220,00
56	RUA PEDRO NOLASCO PIZZATTO | E	https://www.manoelozorioim	1,00	5.585,00	1,00	1,00	3,00	92,30	523,72
57	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.chavesnamao.c	0,00	46.411,00	2,50	1,00	2,30	100,00	431,00
58	RUA MARIA EDITH DE FRANÇA TRA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.705,57	1,50	3,00	2,80	100,00	117,37
59	RUA ANTÔNIO CZARNIK | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	360,00	1,00	2,00	2,90	100,00	583,33

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

13. COMISSÃO

Assinado digitalmente por:
ROBSON DE LIMA:06447395926
064.473.959-26
29/10/2021 09:55:37

Robson de Lima
Presidente

Assinado digitalmente por:
LUISA ALVES REIS:09146850660
091.468.506-60
29/10/2021 11:02:18

Luisa Alves Reis
Vice Presidente

Assinado digitalmente por:
NAYARA ROBERTA ALVES GONZATTI:08347770964
083.477.709-64
29/10/2021 09:05:09

Nayara Roberta Alves Gonzatti
Membro

Assinado eletronicamente por:
JOICE PRISCILA LASKA MONTES DA CRUZ:02876897946
028.768.979-46
29/10/2021 10:25:33

Joice Priscila Laska M. da Cruz
Membro

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be37e38d4e.

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO – DEC. 34.204/2020

Data de referência: 28/10/2021 – LAUDO 590/2021 – Proc. 41818/2021

Endereço: Rua Rosália Kaminski, 124
I.F.: 01.05.00.092.0459
Município: Araucária / PR
Bairro: Porto das Laranjeiras
Matrícula: 20.183



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
RECUO 0	1,00	Não se aplica - Conforme LC 25/2020 - ZR-2	0,00	1,00
ÁREA (m²)	525,00	Conforme matrícula.	360,00	126.000,00
TOPOGRAFIA	4,00	Plano	1,00	4,00
LOCALIZAÇÃO (km)	1,60	Distância em km até a Prefeitura	0,10	10,50
VALOR UNITÁRIO (R$)	**717,25**	Adotada Moda estatística	45,45	2142,86

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	622,74	**717,25**	826,11	-13,18%	15,18%	28,35%
Predição (80%)	392,21	**717,25**	1.311,68	-45,32%	82,88%	128,19%
Campo de Arbítrio	609,66	**717,25**	824,84	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	326.938,50	376.556,25	433.707,75
Predição (80%)	205.910,25	376.556,25	688.632,00
Campo de Arbítrio	320.071,50	376.556,25	433.041,00

4. VALORES UNITÁRIOS ARBITRADOS: R$ 674,22

Justificativa: Desconto de 6% no valor inferido para contemplar a taxa de corretagem presente nos valores de oferta, predominantes na amostra.

5. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 28,35%.
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3		
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para A rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula Do modelo através do teste F de Snedecor	3		
	TOTAL DE PONTOS	16		
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III		

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis		Dados	
Total	Consideradas	Total	Considerados
7	5	61	53
Graus de Liberdade		48	

Determinação			Correlação
Linear	Não Linear	Ajustado	Linear
0,652151	0,586869	0,623163	0,807558

Fisher-Snedecor		Desvio Padrão	
F calculado	Significância	Linear	Não Linear
22,50	0,01	0,45	328,39

Normalidade dos Resíduos			D-Watson (Dependente)	
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96	D Calculado	2,02
75 %	88 %	96 %	Não auto-regressão 90%	

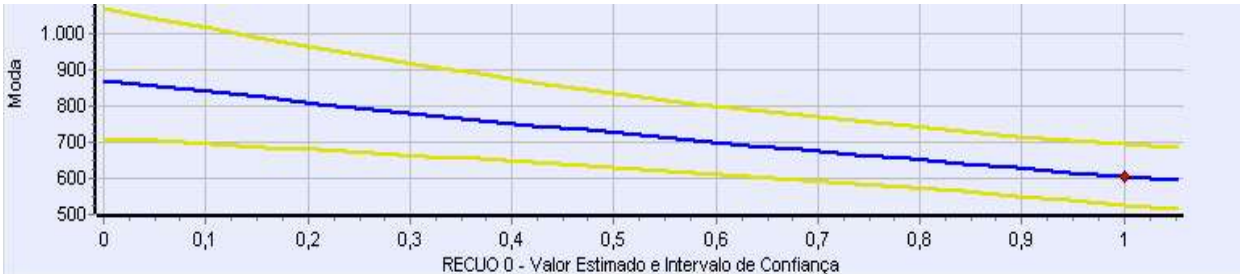
Cálculo			Outliers	
Tipo	Critério	Equação	Linear	Não Linear
Geral	Linear	1	2	3

7. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

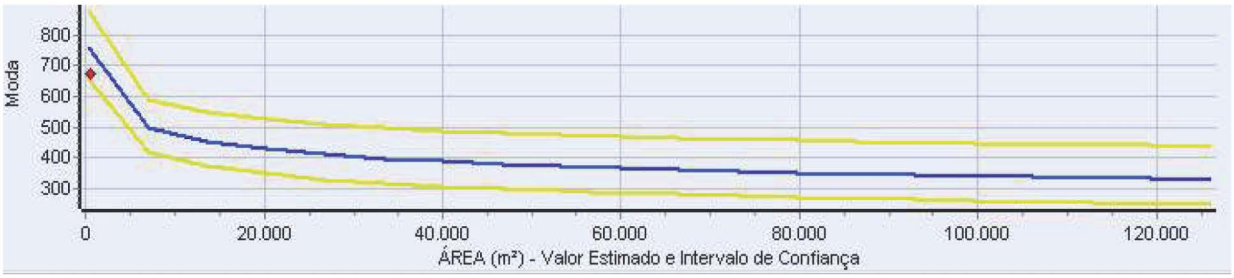
Moda:

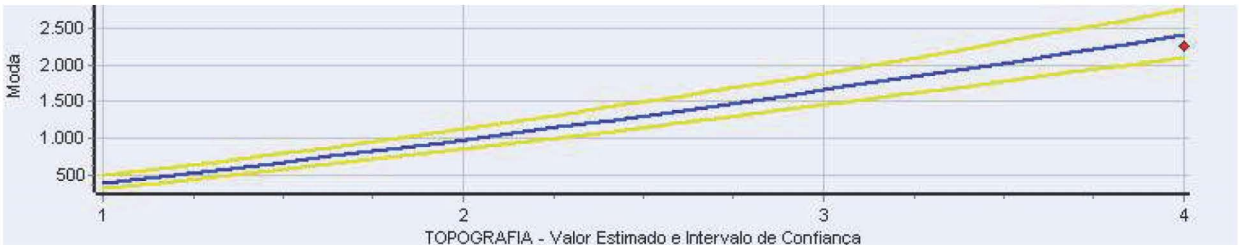
VALOR UNITÁRIO (R$) =
1972,4619 *
e ^ (-0,3667088 * RECUO 0) *
ÁREA (m²) ^ -0,14235715 *
TOPOGRAFIA ^ 0,29517522 *
LOCALIZAÇÃO (km) ^ -0,34566043

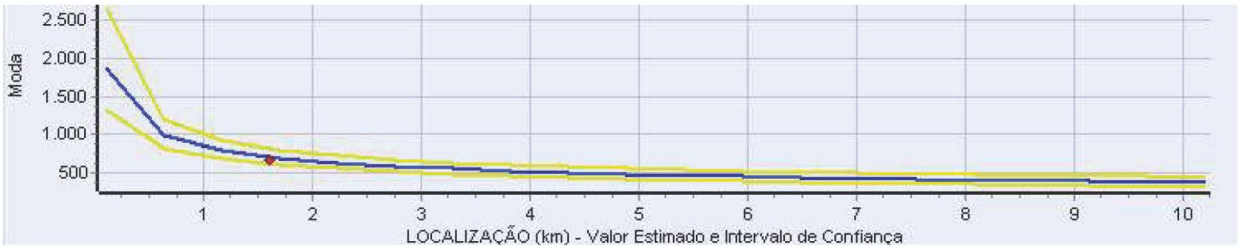
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

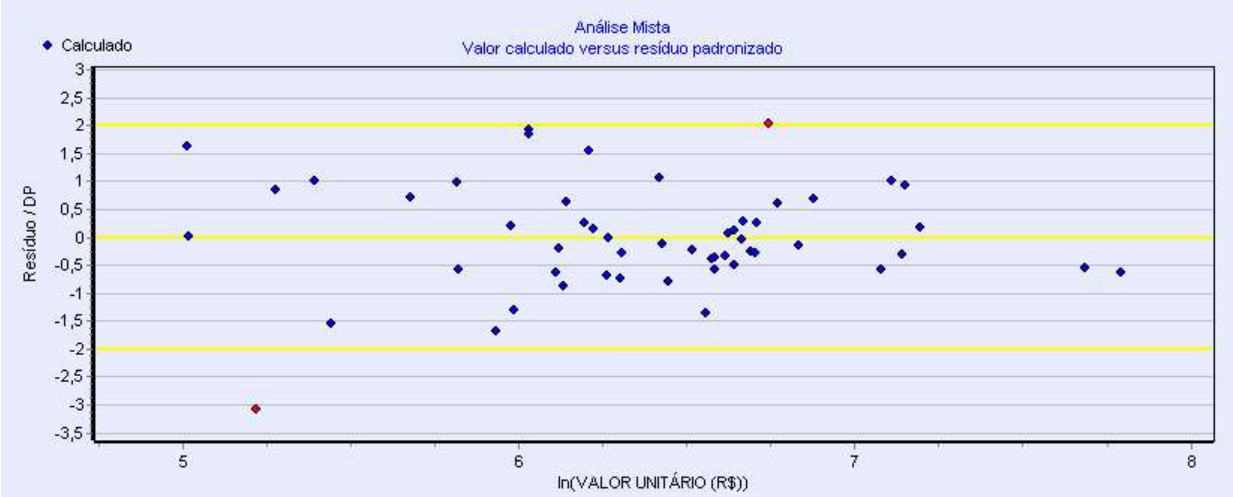






ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

9. VALOR ESTIMADO PARA OS IMÓVEIS NO CONTEXTO DA AMOSTRA



10. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	622,74/m²	326.939,83
Arbitrado (R$):	**674,22/m²**	**353.900,00**
Máximo (R$):	824,84/m²	433.705,13

11. VALOR DE AVALIAÇÃO

Considerando-se um valor médio por m² encontrado de R$717,25, descontando-se a corretagem em 6% (devido a todas as amostras de mercado utilizadas serem de valores de oferta anunciados) obtendo-se um valor por m² de R$674,22, temos um valor final de:

R$ 353.900,00 (trezentos e cinquenta e três mil e novecentos reais)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

12. AMOSTRA DE MERCADO

Dado	Endereço	Observação	RECUO 0	ÁREA (m²)	COEF. APF	TOPOGRA	LOCALIZA(	ÁREA ÚTIL	VALOR UN
1	RUA ARARA, 941 - CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	1,80	4,00	7,00	100,00	722,22
2	PRAÇA ALBERTO MARKOWICZ, THO	https://www.imovelweb.com	1,00	600,00	1,50	4,00	8,30	100,00	550,00
3	RUA PATATIVA X RUA TANGARÁ, CA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	1,80	4,00	6,70	100,00	916,67
4	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO |	https://www.imobiliariasaopa	1,00	501,67	1,50	4,00	2,90	100,00	615,94
5	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.imobiliariasaopa	1,00	672,75	2,50	4,00	2,00	100,00	891,86
6	AVENIDA ARCHELAU DE ALMEIDA T	https://www.imobiliariasaopa	0,00	1.650,00	3,50	4,00	1,00	100,00	1.939,39
7	RUA CABO ANTONIO MACHADO, SAI	https://www.vivareal.com.br.	1,00	1.050,00	1,50	4,00	2,30	100,00	380,95
8	RODOVIA BR 476 - RODOVIA DO XIS	https://www.vivareal.com.br.	1,00	4.997,96	1,00	4,00	1,80	100,00	1.000,40
9	RUA PEDRO DE ALCANTARA MEIRA	https://www.imovelweb.com	1,00	72.180,00	1,00	4,00	3,40	56,68	260,59
10	RUA TADEU RIZIO WACH, 961 | FAZI	https://www.chavesnamao.c	0,00	360,00	3,00	4,00	2,10	100,00	1.944,45
11	RUA MARIE ROXANE CHARVET, 62 |	https://www.vivareal.com.br.	1,00	700,00	1,50	4,00	2,30	100,00	642,85
12	RUA IRINEU CHEMPCEK | ESTAÇÃO	https://www.vivareal.com.br.	1,00	28.395,56	1,50	4,00	3,60	68,90	176,08
13	RUA EDMUNDO KAMPA, 82 | BOQUE	https://www.vivareal.com.br.	1,00	420,00	2,50	4,00	2,20	100,00	714,28
14	RUA LINCOLN SETEMBRINO COIMBF	https://www.vivareal.com.br.	1,00	456,00	2,50	4,00	2,40	100,00	767,54
15	RUA TEODORO SANTINI PIOTROWS	https://www.vivareal.com.br.	1,00	520,00	2,50	4,00	2,40	100,00	615,38
16	RUA ADILHA SAAD, 387 | PORTO DA	https://www.vivareal.com.br.	1,00	564,00	2,50	4,00	1,60	100,00	1.152,48
17	RUA FRANCISCO DRANKA, 1396 | VIL	https://www.vivareal.com.br.	0,00	650,00	3,00	4,00	1,50	100,00	1.100,00
18	RUA JOÃO ASSEF | ESTAÇÃO	https://www.chavesnamao.c	1,00	5.000,00	1,50	4,00	3,20	100,00	540,00
19	RUA TENENTE JOSÉ JERÔNIMO BAT	https://imoveisaraucaria.com	1,00	588,00	1,50	4,00	2,30	100,00	807,82
20	RUA DR. JOSÉ CZAKI, 13/274 - CHAF	https://www.imovelweb.com	1,00	2.600,00	1,50	3,00	5,70	100,00	1.000,00
21	RUA DR. JOSÉ CZAKI, 13/274 - CHAF	https://www.imovelweb.com	1,00	2.600,00	1,50	3,00	5,70	100,00	961,54
22	RUA JOÃO BATISTA RIBAS, 165 | CA(	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	3,50	3,00	1,80	100,00	916,67
23	RUA CORONEL JOÃO ANTÔNIO XAVI	https://www.vivareal.com.br.	1,00	633,30	1,00	3,00	1,00	100,00	868,47
24	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.chavesnamao.c	1,00	360,00	1,50	3,00	2,30	100,00	777,78
25	RUA GUSTAVO MICHEL SALIBA | CO	https://www.chavesnamao.c	1,00	435,00	1,50	3,00	3,60	100,00	436,78
26	RUA JOAO TULIO, 427 | PASSAÚNA	https://www.chavesnamao.c	1,00	4.356,00	1,00	3,00	3,40	100,00	309,91
27	RUA FLAMINGO, 940 | CAPELA VELH.	https://imobiliariadoci.com.br	1,00	647,25	1,50	2,00	5,20	95,48	618,00
28	RUA AMOR-PERFEITO, 541 | CAMPIN	https://www.imobiliariasaopa	1,00	390,00	1,50	2,00	4,50	100,00	382,05
29	RUA IVAÍ, 176 | IGUAÇU	https://www.vivareal.com.br.	1,00	652,50	1,50	2,00	3,20	100,00	482,76
30	RUA PEDRO DRUSZCZ, 219 | CENTF	https://www.vivareal.com.br.	0,00	1.152,00	4,00	2,00	0,10	100,00	1.822,92
31	RUA PRÍMULA, 2129 | CAMPINA DA E	https://www.vivareal.com.br.	1,00	472,87	1,50	2,00	6,40	100,00	338,36
32	RUA DOUTOR VITAL BRASIL, 117 | F.	https://www.vivareal.com.br.	1,00	6.050,00	2,50	2,00	1,70	100,00	1.000,00
33	AVENIDA ALFRED CHARVET/RUA AL	https://www.chavesnamao.c	1,00	2.549,70	2,50	2,00	1,00	100,00	607,91
34	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.337,00	1,50	1,00	9,30	39,87	290,00
35	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.200,00	1,50	1,00	9,30	34,60	45,45
36	RUA LADISLAU GEMBAROSKI, 410 |	https://www.imovelweb.com	1,00	126.000,00	1,50	1,00	8,50	89,68	317,46
37	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI, 1283 -	https://www.imovelweb.com	1,00	108.000,00	1,50	1,00	9,00	73,20	151,25
38	RUA PROFESSOR FRANCISCO RIBEI	https://www.imovelweb.com	1,00	5.630,00	1,00	1,00	10,20	87,82	348,85
39	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 333 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.000,00	1,50	1,00	10,50	60,00	890,00
40	RUA TIRIVA, 996 | CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	2,50	1,00	6,60	100,00	388,89
41	RUA PRESIDENTE CASTELO BRANC	https://www.imovelweb.com	1,00	28.706,00	1,50	1,00	7,30	65,50	290,00
42	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 335 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	2.100,00	1,50	1,00	10,50	85,71	890,00
43	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	310,50	2,50	1,00	1,00	100,00	3.542,67
44	RUA PONTA GROSSA, 251 | IGUAÇU	https://www.chavesnamao.c	1,00	515,00	1,50	1,00	2,20	100,00	524,27
45	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	1.250,00	4,00	1,00	0,75	100,00	1.320,00
46	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE SI	https://www.vivareal.com.br.	0,00	8.904,00	4,00	1,00	0,60	100,00	2.998,65
47	AVENIDA ARCHELAU DE ALMEIDA T	https://www.vivareal.com.br.	0,00	625,00	3,50	1,00	0,40	100,00	1.440,00
48	RUA DR. JÚLIO SZYMANSKI X RUA F	https://www.vivareal.com.br.	0,00	840,00	2,50	1,00	1,30	100,00	2.142,86
49	RUA LONDRINA | COSTEIRA	https://www.chavesnamao.c	0,00	364,00	1,50	1,00	3,00	100,00	601,65
50	RUA FERNANDO SUCKOW, 300 | CEI	https://www.chavesnamao.c	0,00	576,00	4,00	1,00	0,10	100,00	1.701,39
51	RUA MAURÍLIO PEREIRA DA SILVA,	https://www.chavesnamao.c	0,00	376,00	3,00	1,00	2,90	100,00	553,19
52	RUA MARIA STIGAR RYBINSKI, 410 |	https://www.vivareal.com.br.	1,00	432,00	1,50	1,00	3,60	100,00	416,66
53	RUA ROSALIA KAMINSKI | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	59.532,18	1,50	1,00	1,70	100,00	403,14
54	RODOVIA PR 423 | FAZENDA VELHA	https://www.vivareal.com.br.	1,00	47.872,00	1,00	1,00	3,70	65,37	114,88
55	RUA HELENA PIEKARSKI PINTO / AV	https://www.chavesnamao.c	0,00	43.014,00	2,50	1,00	2,30	73,30	220,00
56	RUA PEDRO NOLASCO PIZZATTO | E	https://www.manoelozorioim	1,00	5.585,00	1,00	1,00	3,00	92,30	523,72
57	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.chavesnamao.c	0,00	46.411,00	2,50	1,00	2,30	100,00	431,00
58	RUA MARIA EDITH DE FRANÇA TRA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.705,57	1,50	3,00	2,80	100,00	117,37
59	RUA ANTÔNIO CZARNIK | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	360,00	1,00	2,00	2,90	100,00	583,33

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.

13. COMISSÃO

Assinado digitalmente por:
ROBSON DE LIMA:06447395926
064.473.959-26
29/10/2021 10:03:04

Robson de Lima
Presidente

Assinado digitalmente por:
LUISA ALVES REIS:09146850660
091.468.506-60
29/10/2021 11:02:44

Luisa Alves Reis
Vice Presidente

Assinado digitalmente por:
NAYARA ROBERTA ALVES GONZATTI:08347770964
083.477.709-64
29/10/2021 09:05:38

Nayara Roberta Alves Gonzatti
Membro

Assinado eletronicamente por:
JOICE PRISCILA LASKA MONTES DA CRUZ:02876897946
028.768.979-46
29/10/2021 10:26:03

Joice Priscila Laska M. da Cruz
Membro

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2021 09:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p617be396ed102.