Ofício Externo nº 1393/2022

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 2.451/2022.

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 2.451/2022, 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. 8.495 e 33.471 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 tenham a propriedade dos imóveis regularizada.

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 44941/2021

PROJETO DE LEI N° 2.451, 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 - área de terreno urbano sem denominação da quadra 32, com a área de 4.907,50 m² (quatro mil, novecentos e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), da Planta Jardim Chantilly, desta cidade, confrontando-se: pela frente, em 27,50 metros, com a Rua João Romanowski; pelo lado direito, em 78,00 metros, com os lotes 05 e 06 da referida quadra; pelo lado esquerdo, por linha quebrada, em 100,37 metros, com os Jardins Menino Deus e Brasília; aos fundos em 68,00 metros, com a Rua Bernardino Lemos, referente à matrícula nº 8.945, de 24 de junho de 1983, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araucária;

II - lote de terreno urbano sob denominação "H-1" com a área de 387,28m² (trezentos e oitenta e sete metros e vinte e oite decímetros quadrados) sito na planta jardim alegre, bairro fazenda velha, desta cidade, sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente em 12,88 metros com a rua prefeito Aleixo grabos; pelo lado direito em 30,06 metros com a rua nelson pereira de Souza; pelo lado esquerdo em 30,36 metros com o lote "H2" e pelos fundos em 12,88 metros com área de quem de direito, referente à matrícula nº 33.471, de 10 de janeiro de 2005, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca 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: 31/01/2022 – LAUDO 597/2022 – Proc. 44941/2021

Endereço: Rua Bernardino Lemos
I.F.: 01.03.00.211.0027
Matrícula: 8945 – Quadra 32
Município: Araucária / PR
Bairro: Costeira
Loteamento: Jardim Chantilly



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
RECUO 0	0,00	Se aplica- Conforme ZCCO - Lei 25/2020		0,00	1,00
ÁREA (m²)	4.907,50	Conforme Matrícula 8945		348,00	126.000,00
COEF. APROVEITAMENTO	3,00	Conforme ZCCO - Lei 25/2020		1,00	4,00
TOPOGRAFIA	1,00	Irregular, conforme IPTU		1,00	4,00

LOCALIZAÇÃO (km)	3,40	Distância da prefeitura em km.	0,40	9,30
ÁREA ÚTIL (%)	100,00	Não há áreas não edificantes.	34,60	100,00
VALOR UNITÁRIO (R$)	**548,23**		45,45	1.944,45

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	510,38	**548,23**	592,14	-6,90%	8,01%	14,91%
Predição (80%)	459,64	**548,23**	679,11	-16,16%	23,87%	40,03%
Campo de Arbítrio	466,00	**548,23**	630,46	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	2.504.689,85	2.690.438,73	2.905.927,05
Predição (80%)	2.255.683,30	2.690.438,73	3.332.732,33
Campo de Arbítrio	2.286.895,00	2.690.438,73	3.093.982,45

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO:

R$ 515,34

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: 14,91 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

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

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis		Dados	
Total	Consideradas	Total	Considerados
7	7	67	41
Graus de Liberdade		34	

Determinação			Correlação
Linear	Não Linear	Ajustado	Linear
0,995283	0,668500	0,994450	0,997639

Fisher-Snedecor		Desvio Padrão	
F calculado	Significância	Linear	Não Linear
1.195,57	0,01	0,00	284,01

Normalidade dos Resíduos			D-Watson (Dependente)	
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96	D Calculado	2,06
65 %	95 %	100 %	Não auto-regressão 90%	

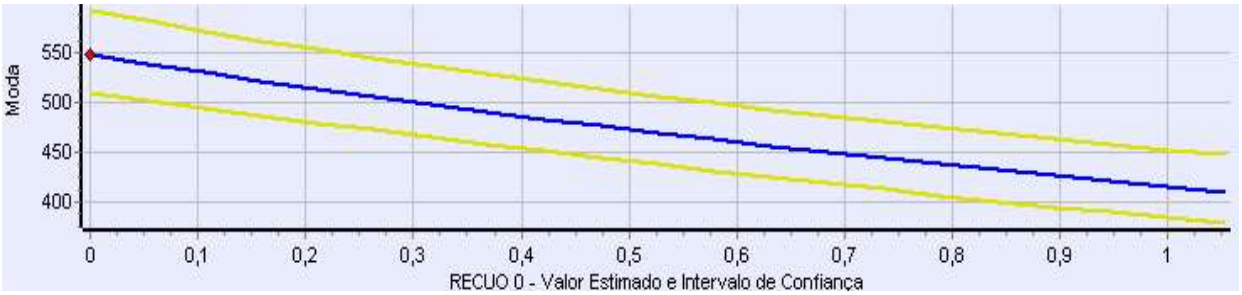
Cálculo			Outliers	
Tipo	Critério	Equação	Linear	Não Linear
Geral	Linear	1	0	3

7. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

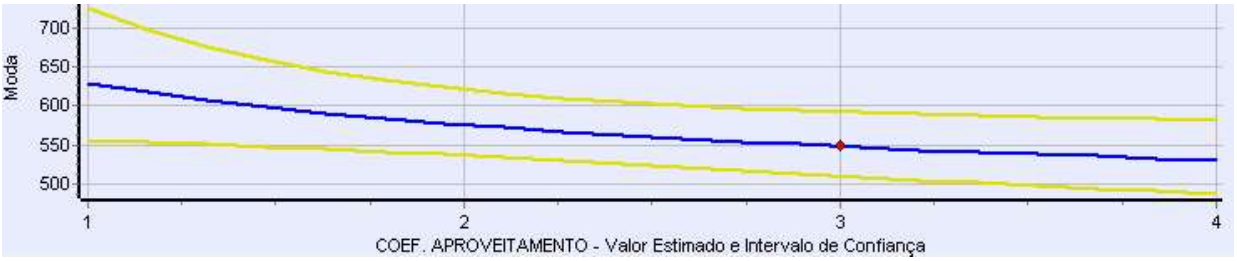
VALOR UNITÁRIO (R$) =
1 / (-0,0089883617 +
0,00058244411 * RECUO 0 +
-7,9836474e-09 * ÁREA (m²) +
0,00021370636 * ln(COEF. APROVEITAMENTO) +
-0,00024247562 * TOPOGRAFIA +
0,00058332168 * ln(LOCALIZAÇÃO (km)) +
1,0145434 * 1/ÁREA ÚTIL (%))

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO







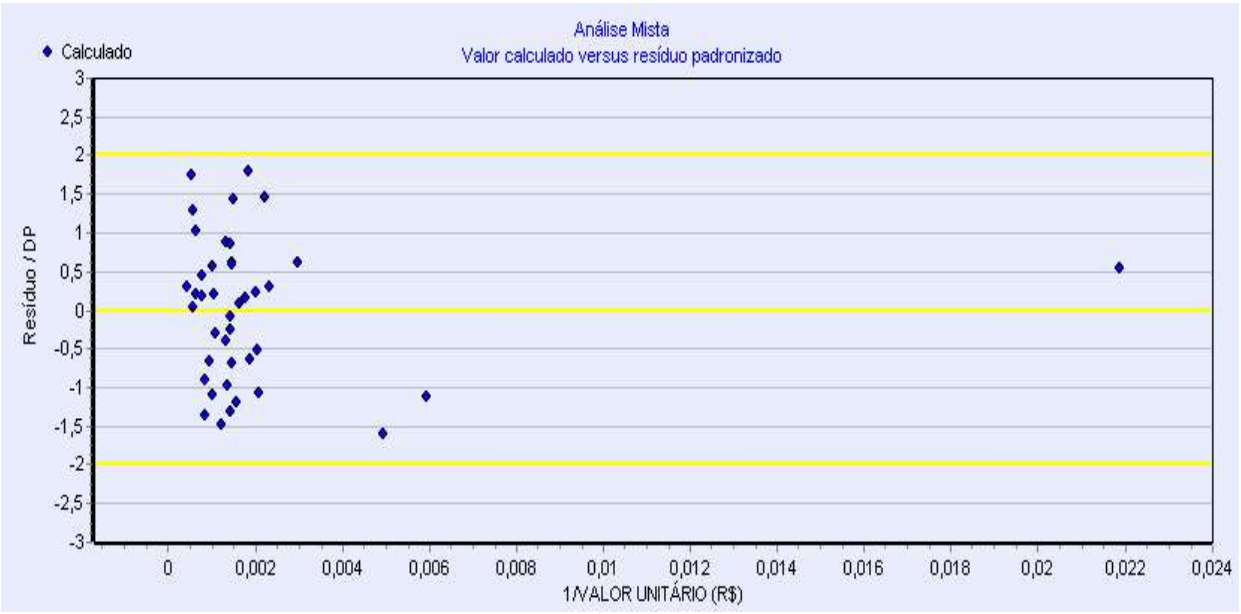


ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.





9. VALOR ESTIMADO PARA OS IMÓVEIS NO CONTEXTO DA AMOSTRA



10. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	2.504.689,85	Mínimo (R$):
Arbitrado (R$):	**2.529.031,05**	**Arbitrado (R$):**
Máximo (R$):	2.905.927,05	Máximo (R$):

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

11. VALOR DE AVALIAÇÃO

Considerando-se um valor médio por m² encontrado de R$548,23, 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$515,34, temos um valor final de:

R$ 2.509.031,05 (dois milhões, quinhentos e nove mil trinta e um reais e cinco centavos)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

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, SA	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	360,59
	10	RUA TADEU RIZIO WACH, 961 | FAZE	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 JOÃO BATISTA RIBAS, 165 | CA(	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	3,50	3,00	1,80	100,00	916,67
	22	RUA CORONEL JOÃO ANTÔNIO XAVI	https://www.vivareal.com.br	1,00	633,30	1,00	3,00	1,00	100,00	868,47
	23	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.chavesnamao.c	1,00	360,00	1,50	3,00	2,30	100,00	777,78
	24	RUA GUSTAVO MICHEL SALIBA | CO	https://www.chavesnamao.c	1,00	435,00	1,50	3,00	3,60	100,00	436,78
*	25	RUA JOAO TULIO, 427 | PASSAUNA	https://www.chavesnamao.c	1,00	4.356,00	1,00	3,00	3,40	100,00	309,91
*	26	RUA FLAMINGO, 940 | CAPELA VELH	https://imobiliariadoci.com.br	1,00	647,25	1,50	2,00	5,20	95,48	618,00
*	27	RUA AMOR PERFEITO, 541 | CAMPIN	https://www.imobiliariasaopa	1,00	390,00	1,50	2,00	4,50	100,00	382,05
	28	RUA IVAÍ, 176 | IGUAÇU	https://www.vivareal.com.br	1,00	652,50	1,50	2,00	3,20	100,00	482,76
*	29	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
*	30	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
*	31	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
	32	AVENIDA ALFRED CHARVET/RUA AL	https://www.chavesnamao.c	1,00	2.549,70	2,50	2,00	1,00	100,00	607,91
*	33	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.337,00	1,50	1,00	9,30	39,87	290,00
	34	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.200,00	1,50	1,00	9,30	34,60	45,45
	35	RUA LADISLAU GEMBAROSKI, 410 | T	https://www.imovelweb.com	1,00	126.000,00	1,50	1,00	8,50	89,68	317,46
*	36	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI, 1283 -	https://www.imovelweb.com	1,00	108.000,00	1,50	1,00	9,00	73,20	151,25
*	37	RUA PROFESSOR FRANCISCO RIBEI	https://www.imovelweb.com	1,00	5.630,00	1,00	1,00	10,20	87,82	348,85
*	38	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 333 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.000,00	1,50	1,00	10,50	60,00	890,00
	39	RUA TIRIVA, 996 | CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	2,50	1,00	6,60	100,00	388,89
*	40	RUA PRESIDENTE CASTELO BRANC	https://www.imovelweb.com	1,00	28.706,00	1,50	1,00	7,30	65,50	290,00
*	41	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 335 | BA	https://www.imovelweb.com	1,00	2.100,00	1,50	1,00	10,50	85,71	890,00
*	42	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
	43	RUA PONTA GROSSA, 251 | IGUAÇU	https://www.chavesnamao.c	1,00	515,00	1,50	1,00	2,20	100,00	524,27
	44	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE S(	https://www.vivareal.com.br	0,00	1.250,00	4,00	1,00	0,75	100,00	1.320,00
*	45	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
	46	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
*	47	RUA DR. JULIO SZYMANSKI X RUA F	https://www.vivareal.com.br	0,00	840,00	2,50	1,00	1,30	100,00	2.142,86
	48	RUA LONDRINA | COSTEIRA	https://www.chavesnamao.c	0,00	364,00	1,50	1,00	3,00	100,00	601,65
*	49	RUA FERNANDO SUCKOW, 300 | CEI	https://www.chavesnamao.c	0,00	576,00	4,00	1,00	0,10	100,00	1.701,39
	50	RUA MAURÍLIO PEREIRA DA SILVA,	https://www.chavesnamao.c	0,00	376,00	3,00	1,00	2,90	100,00	553,19
	51	RUA MARIA STIGAR RYBINSKI, 410 |	https://www.vivareal.com.br	1,00	432,00	1,50	1,00	3,60	100,00	416,66
*	52	RUA ROSALIA KAMINSKI | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	59.532,18	1,50	1,00	1,70	100,00	403,14
*	53	RODOVIA PR 423 | FAZENDA VELHA	https://www.vivareal.com.br	1,00	47.872,00	1,00	1,00	3,70	65,37	114,98
	54	RUA HELENA PIEKARSKI PINTO / AV	https://www.chavesnamao.c	0,00	43.014,00	2,50	1,00	2,30	73,30	220,00
*	55	RUA PEDRO NOLASCO PIZZATTO | E	https://www.manoelzoroim	1,00	5.585,00	1,00	1,00	3,00	92,30	523,72
*	56	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.chavesnamao.c	0,00	46.411,00	2,50	1,00	2,30	100,00	431,00
*	57	RUA MARIA EDITH DE FRANÇA TRA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.705,57	1,50	3,00	2,80	58,83	117,37
	58	RUA ANTÔNIO CZARNIK | PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	360,00	1,00	2,00	2,90	100,00	583,33
*	59	RUA ALBERTO KARAS | VILA NOVA	https://www.chavesnamao.c	0,00	742,00	3,00	2,00	1,10	100,00	633,42
	60	RUA ALBERTO KARAS | VILA NOVA	https://www.imovelweb.com	0,00	429,00	3,00	4,00	1,20	100,00	1.037,29
	61	RUA PEDRO DE ALCANTARA MEIRA	http://www.canadaimoveis.r	0,00	348,00	2,50	4,00	2,60	100,00	1.290,22
	62	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.imovelweb.com	0,00	4.138,00	2,50	4,00	2,10	100,00	1.208,31
	63	RUA DOUTOR GUILHERME DA MOT	https://www.chavesnamao.c	0,00	1.437,00	4,00	1,00	0,55	100,00	1.600,55
*	64	RUA PEDRO DRUSZCZ | CENTRO	https://www.imovelweb.com	0,00	1.104,00	4,00	4,00	0,35	100,00	2.264,49
	65	AVENIDA ALFRED CHARVET | PORTI	https://www.chavesnamao.c	0,00	510,00	2,50	3,00	0,90	100,00	1.754,90
	66	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE S(	https://www.google.com/ma	0,00	1.800,00	4,00	4,00	1,20	100,00	1.111,00
	67	RUA SALIBA MERHY | VILA NOVA	https://www.imovelweb.com	0,00	408,00	3,00	4,00	1,90	100,00	1.102,94

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p61fad611d6647.

13. COMISSÃO

Assinado digitalmente por:
ROBSON DE LIMA:06447395926
064.473.959-26
07/02/2022 09:28:32

Robson de Lima
Presidente

Assinado digitalmente por:
LUISA ALVES REIS
091.468.506-60
03/02/2022 08:55:18
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Luisa Alves Reis
Vice Presidente

Assinado digitalmente por:
NAYARA ROBERTA ALVES GONZATTI:08347770964
083.477.709-64
02/02/2022 16:05:48

Nayara Roberta Alves Gonzatti
Membro

Assinado eletronicamente por:
JOICE PRISCILA LASKA MONTES DA CRUZ:02876897946
028.768.979-46
02/02/2022 16:30:07

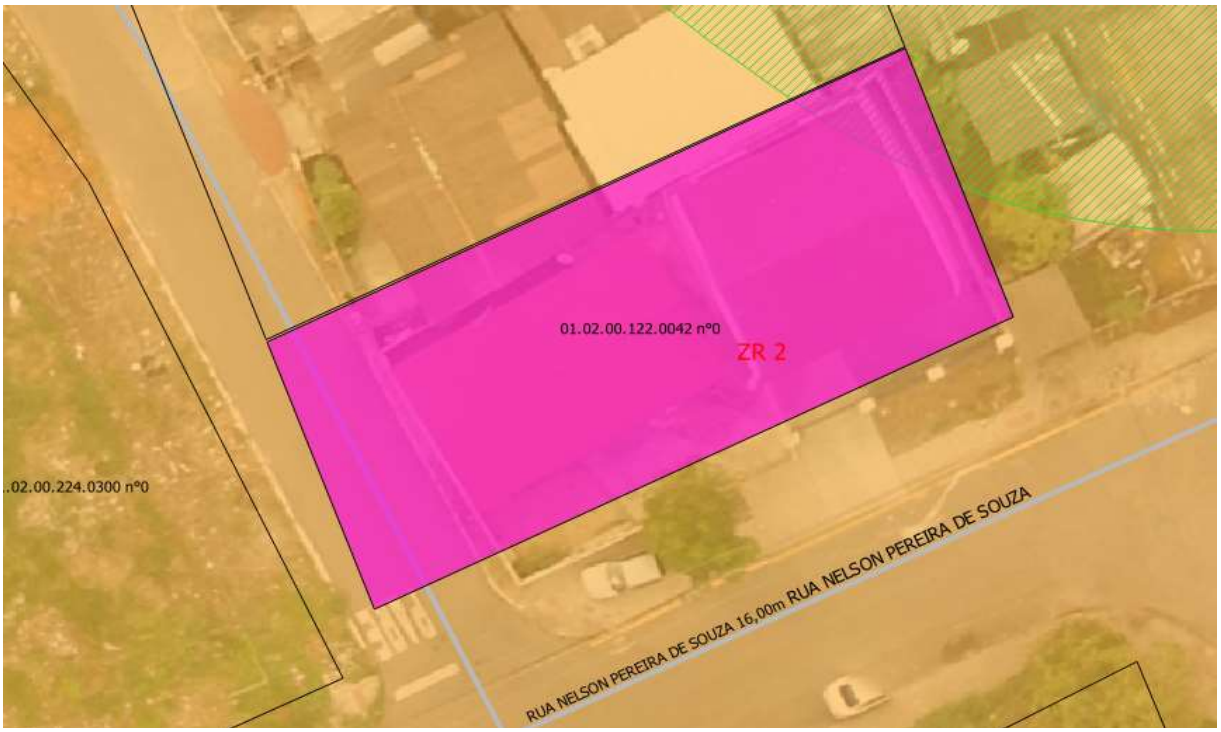
Joice Priscila Laska M. da Cruz
Membro

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:05 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad611d6647.

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO – DEC. 34.204/2020

Data de referência: 31/01/2022 – LAUDO 598/2022 – Proc. 44941/2021

Endereço: Rua Nelson Pereira de Souza
I.F.: 01.02.00.122.0042
Matrícula: 33471 – Lote H-1
Município: Araucária / PR
Bairro: Fazenda velha
Loteamento: Jardim Alegre



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
RECUO 0	1,00	Nãose aplica- Conforme ZR-2 - Lei 25/2020		0,00	1,00
ÁREA (m²)	387,28	Conforme Matrícula 33471		348,00	126.000,00
COEF. APROVEITAMENTO	1,50	Conforme ZR-2 - Lei 25/2020		1,00	4,00
TOPOGRAFIA	4,00	Plano, conforme IPTU		1,00	4,00
LOCALIZAÇÃO (km)	2,60	Distância da prefeitura em km.		0,40	9,30
ÁREA ÚTIL (%)	94,92	Há incidência de APP no lote.		34,60	100,00
VALOR UNITÁRIO (R$)	**511,90**			45,45	1.944,45

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	1,27	**511,90**	1,38	-4,06%	4,41%	8,47%
Predição (80%)	1,13	**511,90**	1,60	-14,63%	20,68%	35,32%
Campo de Arbítrio	1,12	**511,90**	1,52	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	190.208,70	198.248,63	206.993,41
Predição (80%)	169.241,36	198.248,63	239.253,84
Campo de Arbítrio	168.513,27	198.248,63	227.983,99

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO:

R$ 481,19

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

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.

5. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,47 %
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

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Variáveis		Dados	
Total	Consideradas	Total	Considerados
7	7	67	41
Graus de Liberdade		34	

Determinação			Correlação
Linear	Não Linear	Ajustado	Linear
0,995283	0,668500	0,994450	0,997639

Fisher-Snedecor		Desvio Padrão	
F calculado	Significância	Linear	Não Linear
1.195,57	0,01	0,00	284,01

Normalidade dos Resíduos			D-Watson (Dependente)	
-1 a +1	-1,64+1,64	-1,96+1,96	D Calculado	2,06
65 %	95 %	100 %	Não auto-regressão 90%	

Cálculo			Outliers	
Tipo	Critério	Equação	Linear	Não Linear
Geral	Linear	1	0	3

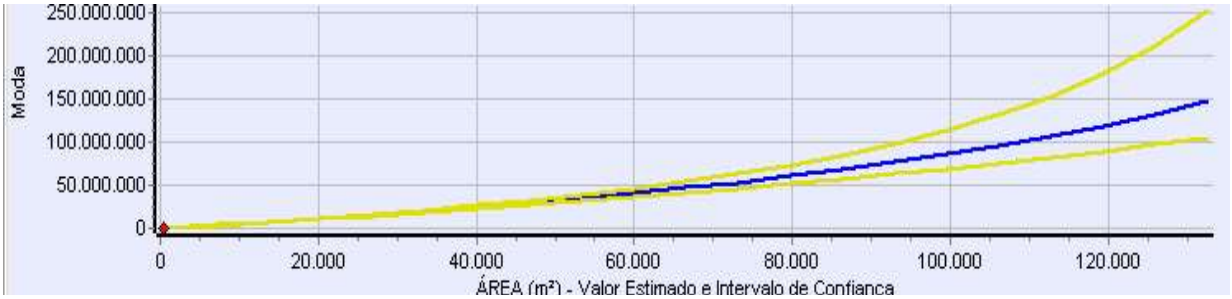
7. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

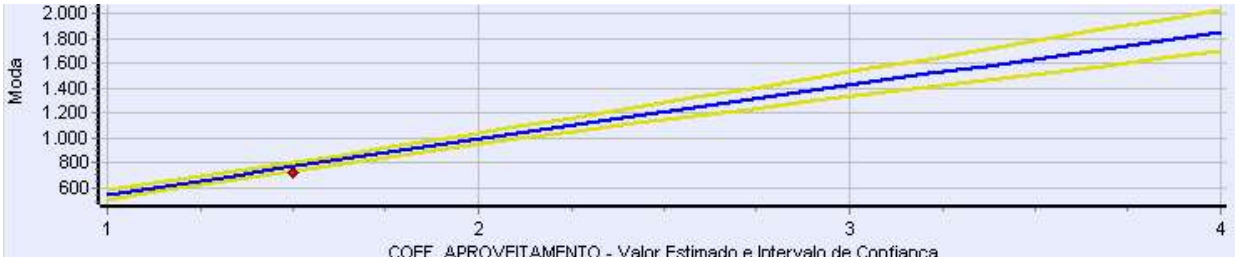
VALOR UNITÁRIO (R$) =
1 / (-0,0089883617 +
0,00058244411 * RECUO 0 +
-7,9836474e-09 * ÁREA (m²) +
0,00021370636 * ln(COEF. APROVEITAMENTO) +
-0,00024247562 * TOPOGRAFIA +
0,00058332168 * ln(LOCALIZAÇÃO (km)) +
1,0145434 * 1/ÁREA ÚTIL (%))

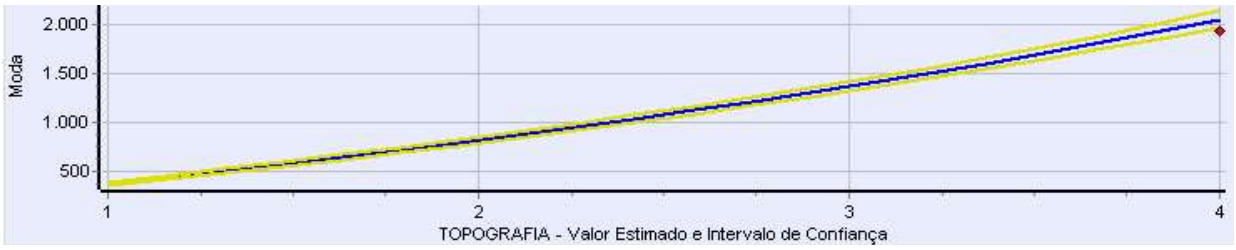
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

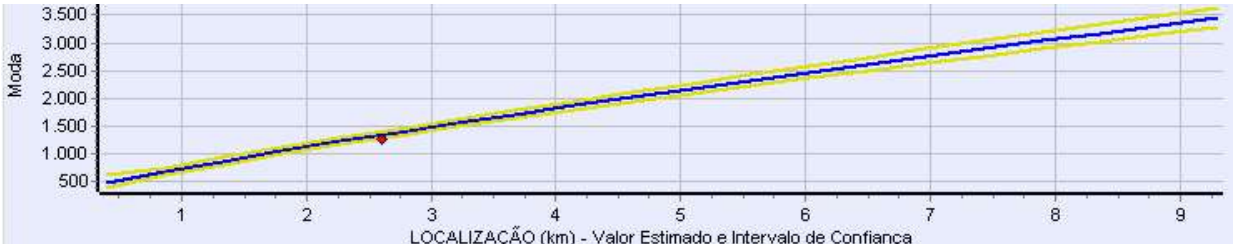






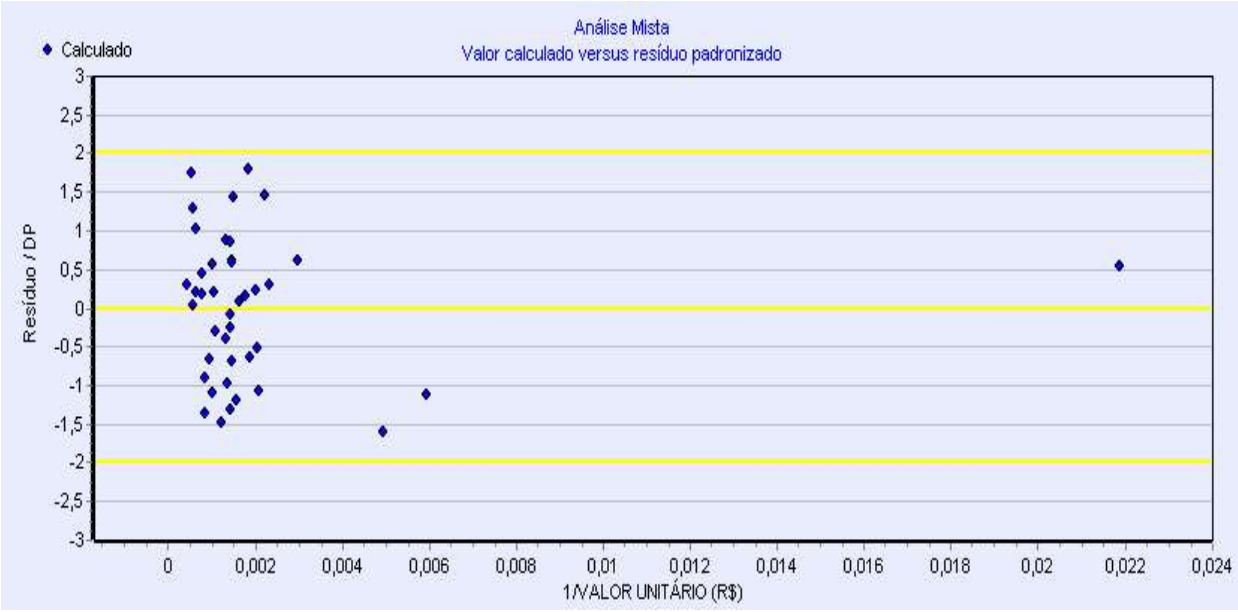


ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.





9. VALOR ESTIMADO PARA OS IMÓVEIS NO CONTEXTO DA AMOSTRA



10. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R$):	460,43	Mínimo (R$):
Arbitrado (R$):	**481,19**	**Arbitrado (R$):**
Máximo (R$):	503,77	Máximo (R$):

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.

11. VALOR DE AVALIAÇÃO

Considerando-se um valor médio por m² encontrado de R$511,90, 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$481,19, temos um valor final de:

R$ 186.355,26 (cento e oitenta e seis mil trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.

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 I	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, SA	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	360,59
	10	RUA TADEU RIZIO WACH, 961 I FAZE	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 I	https://www.vivareal.com.br.	1,00	700,00	1,50	4,00	2,30	100,00	642,85
	12	RUA IRINEU CHEMPCEK I 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 I 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 I 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 I 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 I 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 JOÃO BATISTA RIBAS, 165 I CA(	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	3,50	3,00	1,80	100,00	916,67
	22	RUA CORONEL JOÃO ANTÔNIO XAVI	https://www.vivareal.com.br.	1,00	633,30	1,00	3,00	1,00	100,00	868,47
	23	RUA MIGUEL BERTOLINO PIZATTO,	https://www.chavesnamao.c	1,00	360,00	1,50	3,00	2,30	100,00	777,78
	24	RUA GUSTAVO MICHEL SALIBA I CO	https://www.chavesnamao.c	1,00	435,00	1,50	3,00	3,60	100,00	436,78
*	25	RUA JOAO TULIO, 427 I PASSAUNA	https://www.chavesnamao.c	1,00	4.356,00	1,00	3,00	3,40	100,00	309,91
*	26	RUA FLAMINGO, 940 I CAPELA VELH	https://imobiliariadoci.com.br	1,00	647,25	1,50	2,00	5,20	95,48	618,00
*	27	RUA AMOR PERFEITO, 541 I CAMPIN	https://www.imobiliariasaopa	1,00	390,00	1,50	2,00	4,50	100,00	382,05
	28	RUA IVAÍ, 176 I IGUAÇU	https://www.vivareal.com.br.	1,00	652,50	1,50	2,00	3,20	100,00	482,76
*	29	RUA PEDRO DRUSZCZ, 219 I CENTF	https://www.vivareal.com.br	0,00	1.152,00	4,00	2,00	0,10	100,00	1.822,92
*	30	RUA PRÍMULA, 2129 I CAMPINA DA E	https://www.vivareal.com.br	1,00	472,87	1,50	2,00	6,40	100,00	338,36
*	31	RUA DOUTOR VITAL BRASIL, 117 I F	https://www.vivareal.com.br	1,00	6.050,00	2,50	2,00	1,70	100,00	1.000,00
	32	AVENIDA ALFRED CHARVET/RUA AL	https://www.chavesnamao.c	1,00	2.549,70	2,50	2,00	1,00	100,00	607,91
*	33	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.337,00	1,50	1,00	9,30	39,87	290,00
	34	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI - THOM	https://www.imovelweb.com	1,00	24.200,00	1,50	1,00	9,30	34,60	45,45
	35	RUA LADISLAU GEMBAROSKI, 410 I	https://www.imovelweb.com	1,00	126.000,00	1,50	1,00	8,50	89,68	317,46
*	36	RUA FRANCISCO ORLIKOSKI, 1283 -	https://www.imovelweb.com	1,00	108.000,00	1,50	1,00	9,00	73,20	151,25
*	37	RUA PROFESSOR FRANCISCO RIBEI	https://www.imovelweb.com	1,00	5.630,00	1,00	1,00	10,20	87,82	348,85
*	38	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 333 I BA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.000,00	1,50	1,00	10,50	60,00	890,00
	39	RUA TIRIVA, 996 I CAPELA VELHA	https://www.imovelweb.com	0,00	360,00	2,50	1,00	6,60	100,00	388,89
*	40	RUA PRESIDENTE CASTELO BRANC	https://www.imovelweb.com	1,00	28.706,00	1,50	1,00	7,30	65,50	290,00
*	41	RUA VITÓRIO SFENDRYCH, 335 I BA	https://www.imovelweb.com	1,00	2.100,00	1,50	1,00	10,50	85,71	890,00
*	42	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
	43	RUA PONTA GROSSA, 251 I IGUAÇU	https://www.chavesnamao.c	1,00	515,00	1,50	1,00	2,20	100,00	524,27
	44	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE S(	https://www.vivareal.com.br.	0,00	1.250,00	4,00	1,00	0,75	100,00	1.320,00
*	45	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
	46	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
*	47	RUA DR. JULIO SZYMANSKI X RUA F	https://www.vivareal.com.br	0,00	840,00	2,50	1,00	1,30	100,00	2.142,86
	48	RUA LONDRINA I COSTEIRA	https://www.chavesnamao.c	0,00	364,00	1,50	1,00	3,00	100,00	601,65
*	49	RUA FERNANDO SUCKOW, 300 I CEI	https://www.chavesnamao.c	0,00	576,00	4,00	1,00	0,10	100,00	1.701,39
	50	RUA MAURÍLIO PEREIRA DA SILVA,	https://www.chavesnamao.c	0,00	376,00	3,00	1,00	2,90	100,00	553,19
	51	RUA MARIA STIGAR RYBINSKI, 410 I	https://www.vivareal.com.br.	1,00	432,00	1,50	1,00	3,60	100,00	416,66
*	52	RUA ROSALIA KAMINSKI I PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	59.532,18	1,50	1,00	1,70	100,00	403,14
*	53	RODOVIA PR 423 I FAZENDA VELHA	https://www.vivareal.com.br	1,00	47.872,00	1,00	1,00	3,70	65,37	114,98
	54	RUA HELENA PIEKARSKI PINTO / AV	https://www.chavesnamao.c	0,00	43.014,00	2,50	1,00	2,30	73,30	220,00
*	55	RUA PEDRO NOLASCO PIZZATTO I E	https://www.manoelzoroim	1,00	5.585,00	1,00	1,00	3,00	92,30	523,72
*	56	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.chavesnamao.c	0,00	46.411,00	2,50	1,00	2,30	100,00	431,00
*	57	RUA MARIA EDITH DE FRANÇA TRA	https://www.imovelweb.com	1,00	3.705,57	1,50	3,00	2,80	58,83	117,37
	58	RUA ANTÔNIO CZARNIK I PORTO DA	https://www.imovelweb.com	1,00	360,00	1,00	2,00	2,90	100,00	583,33
*	59	RUA ALBERTO KARAS I VILA NOVA	https://www.chavesnamao.c	0,00	742,00	3,00	2,00	1,10	100,00	633,42
	60	RUA ALBERTO KARAS I VILA NOVA	https://www.imovelweb.com	0,00	429,00	3,00	4,00	1,20	100,00	1.037,29
	61	RUA PEDRO DE ALCANTARA MEIRA	http://www.canadaimoveis.r	0,00	348,00	2,50	4,00	2,60	100,00	1.290,22
	62	RUA NOSSA SENHORA DOS REMÉD	https://www.imovelweb.com	0,00	4.138,00	2,50	4,00	2,10	100,00	1.208,31
	63	RUA DOUTOR GUILHERME DA MOT	https://www.chavesnamao.c	0,00	1.437,00	4,00	1,00	0,55	100,00	1.600,55
*	64	RUA PEDRO DRUSZCZ I CENTRO	https://www.imovelweb.com	0,00	1.104,00	4,00	4,00	0,35	100,00	2.264,49
	65	AVENIDA ALFRED CHARVET I PORTI	https://www.chavesnamao.c	0,00	510,00	2,50	3,00	0,90	100,00	1.754,90
	66	RUA MAJOR SEZINO PEREIRA DE S(	https://www.google.com/ma	0,00	1.800,00	4,00	4,00	1,20	100,00	1.111,00
	67	RUA SALIBA MERHY I VILA NOVA	https://www.imovelweb.com	0,00	408,00	3,00	4,00	1,90	100,00	1.102,94

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p61fad627e05c8.

13. COMISSÃO

Assinado digitalmente por:
ROBSON DE LIMA:06447395926
064.473.959-26
07/02/2022 09:29:46

Robson de Lima
Presidente

Assinado digitalmente por:
LUISA ALVES REIS:09146850660
091.468.506-60
03/02/2022 09:00:37

Luisa Alves Reis
Vice Presidente

Assinado digitalmente por:
NAYARA ROBERTA ALVES GONZATTI:08347770964
083.477.709-64
02/02/2022 16:06:08

Nayara Roberta Alves Gonzatti
Membro

Assinado eletronicamente por:
JOICE PRISCILA LASKA MONTES DA CRUZ:02876897946
028.768.979-46
02/02/2022 16:30:45

Joice Priscila Laska M. da Cruz
Membro

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 02/02/2022 16:06 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p611ad627e05c8.