



6630

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

MENSAGEM DE LEI Nº 174/2013

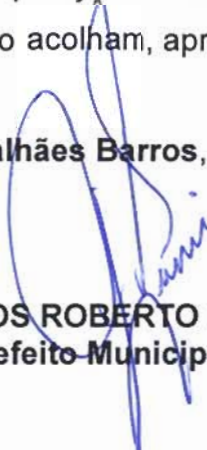
Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que tem por objetivo autorizar o Município de Maringá a alienar, mediante prévia concorrência pública, com preço estipulado em laudo de avaliação expedido pela Gerência de Avaliações, o Lote de Terras nº 51-A/C-4, da Quadra 51-A, da zona 01, com 936m², neste Município.

Ressaltamos que a referida alienação visa arrecadar recursos para a aquisição de novas áreas no Município de Maringá.

Assim sendo, desta forma concisa, estão postas as razões que levaram ao encaminhamento do presente Projeto de Lei, para análise e votação desta Câmara Municipal, a tempo que nos colocamos a disposição nossa equipe para esclarecimentos necessários, esperando que os ilustres Edis o acolham, aprovando-o integralmente.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 10 de dezembro de 2013.


CARLOS ROBERTO PUPIN
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

ULISSES DE JESUS MAIA KOTSIFAS

DD. Presidente da Câmara Municipal de Maringá

N E S T A


Luiz Carlos Manzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
CAB/PR 15748



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ

LEI N. 12.951/2013

Autor: Poder Executivo.

Autoriza o Município de Maringá a alienar, mediante concorrência pública, o Lote de terras nº 51-A/C-4, da Quadra 51-A, da Zona 01, com 936,00m², para fins de gerar recursos para aquisição de novas áreas no Município.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

LEI

Art. 1º. O Chefe do Poder Executivo Municipal fica autorizado a alienar, mediante prévia concorrência pública, com preço estipulado em laudo de avaliação expedido pela Gerência de Avaliações do Município de Maringá, o Lote de terras nº 51-A/C-4, da Quadra 51-A, da Zona 01, com 936,00m².

Art. 2º Faz parte integrante desta Lei o laudo de avaliação do imóvel a ser alienado, na forma de Anexo I.

Art. 3º Os valores arrecadados provenientes da alienação do imóvel referido no Artigo 1º desta Lei, serão destinados à aquisição de novas áreas no Município.

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

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 10 de dezembro de 2013.

CARLOS ROBERTO PUPIN
PREFEITO MUNICIPAL

Luiz Carlos Manzato
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/PR 15748



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

RELATÓRIO DE CÁLCULO DA ESTIMATIVA DE VALOR DA
DATA 51-A/C-4 – QUADRA 51-A – ZONA 01 – NOVO CENTRO
MARINGÁ/PR

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÕES – DECRETO 2155/2012:

ENG.º CIVIL EVANDRO CARLOS MORI (SEFAZ) – Presidente
JULIANO SANTOS CARDOSO (SEFAZ)
IZIDRO GOMES (SEGE)

MARINGÁ, 30 DE AGOSTO DE 2013.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

ESTIMATIVA DE VALOR DA DATA 51-A/C-4 – QUADRA 51-A
ZONA 01 – NOVO CENTRO – MARINGÁ/PR

OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a estimativa de valor para a Data 51-A/C-4, Quadra 51-A da Zona 01 – Novo Centro – Município de Maringá/PR, por solicitação da Procuradoria Geral do Município através do Processo Administrativo 46469/2013.

O trabalho de campo foi realizado com vistoria ao imóvel e pesquisas realizadas na região, junto ao mercado imobiliário da cidade de Maringá, apresentado através do presente laudo de avaliação e que fundamenta a metodologia e critérios desenvolvidos.

A estimativa de valor foi elaborada com base nas informações descritas neste relatório, associadas às características peculiares da propriedade.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Considerou-se para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Buscou-se na estimativa de valor atender as normas técnicas, em especial a NBR 14.653-2: Avaliações de Imóveis Urbanos, e a Lei Complementar 888/2011 que regula o uso e ocupação do solo no município de Maringá.

Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta vistoria.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios e, computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis.

VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia dezenove de agosto de 2013, às 14h00min, sendo acompanhado na ocasião pela equipe técnica da Gerência de Avaliações - SEFAZ.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DATA 51-A/C-4 – QUADRA 51-A – ZONA 01 – NOVO CENTRO - MARINGÁ/PR

- **Área total:** 936,00m²;
- **Testada:** 24,00m
- **Profundidade:** 39,00m
- **Logradouro:** Av. Adv. Horácio Raccanelo Filho
- **Zoneamento:** ZE1A – (Novo Centro – Setor A)

O imóvel está localizado no município de Maringá/PR, Zona Fiscal 01, e segundo a Lei Complementar Municipal nº 888/2011, situa-se na ZE1A – (Zona Especial 1A) – destinada a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional).

Os lotes pertencentes à Zona Especial 1A (ZE1A) apresentam os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- **Altura Máxima da Edificação:** Cota 610, c/ outorga onerosa Cota 650m;
- **Taxa Máxima de Ocupação:** Térreo 90 – Sobreloja 90 – Torre - 50%;
- **Coeficiente Máximo de Aproveitamento:** 6,0

Todos os eixos são comerciais para o zoneamento “ZE1A”, e de acordo com a legislação municipal o uso permitido é de comércio e serviços centrais e ocupação multifamiliar, sendo também permissível comércio e serviços vicinais.

O lote objeto da avaliação possui as divisas, metragens e confrontações conforme a Matrícula nº 53.043 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Maringá.

Localiza-se na Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho com 24,00m de testada, apresentando um formato regular numa profundidade de 39,00m e totalizando uma área de 936,00m².

É atendido por rede de água, rede de esgoto, galeria de águas pluviais, iluminação pública, rede de energia elétrica e telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, meio-fio, calçamento público, arborização, coleta de resíduos sólidos, transporte coletivo municipal, com alto fluxo de veículos e pedestres.

Por ter sido planejada e ter um Plano Diretor exigente, em termos de fracionamento do solo, o município de Maringá conta com infraestrutura urbana completa em quase todos os bairros da cidade.

Conforme vistoria e fotos abaixo se observou que não há construções no referido terreno.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013



Vista "imagem via satélite" do imóvel avaliando (fonte: www.googleearth.com.br)
Data das Imagens: 15/06/2010 – Data de Acesso 30/08/2013



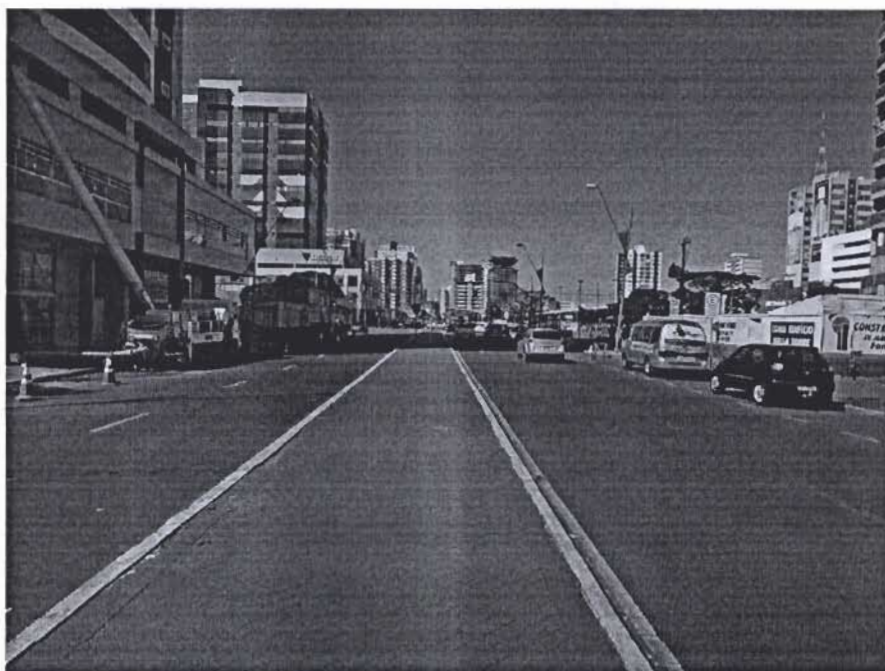
Vista da testada do imóvel Data 51-A/C-4 Quadra 51-A Zona 01, com frente para a Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho - Data da Imagem: 19/08/2013



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013



Vista do logradouro do avaliando - Avenida Advogado Horácio Raccanello Filho
Data da Imagem: 19/08/2013

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi direcionada para obtenção de valores de lotes urbanos na região do imóvel avaliando (Zona Fiscal 01 – Novo Centro – Setor A).

O Novo Centro onde está situado o imóvel é uma área em processo de verticalização, onde passa a predominar o uso de comércio e serviços centrais e ocupação multifamiliar de alta densidade e padrão médio alto.

A economia da cidade apresenta-se em situação compatível com outras regiões do país. Constata-se a existência de obras novas, indicando que a construção civil vem se desenvolvendo em ritmo acelerado. Tal cenário permite afirmar que a cidade de Maringá está em fase de forte valorização e expansão.

Todos os eixos são comerciais para o zoneamento "ZE1A".



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Os procedimentos adotados almejam a estimativa do valor de mercado da terra nua para a Data 51-A/C-4 – Quadra 51-A – Zona 01, atendendo os preceitos da Norma Brasileira de Avaliação de Bens, que será extraído de um intervalo de valores prováveis cuja amplitude, por sua vez, será diretamente decorrente da dispersão dos elementos amostrais e da probabilidade estatística que representará a confiança de que o valor real de mercado esteja contido no intervalo estipulado.

A NBR 14653-1 (Norma Brasileira para Avaliações de Bens – Procedimentos Gerais) prescreve, em seu item 3.44, que valor de mercado é a *"quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"*.

MÉTODO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Para avaliação do terreno foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseando-se na Norma Brasileira NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde o valor de mercado é definido através de comparação de terrenos urbanos ofertados, encontrados em pesquisa às imobiliárias e particulares, semelhantes quanto a alguns atributos encontrados no imóvel avaliando.

As características e atributos que causam influência na formação do valor encontrado foram tratados através de fatores de homogeneização.

Para a estimativa de valor unitário do imóvel avaliando, empregamos o Método Comparativo para avaliação de imóveis, homogeneizando-se as características dos dados coletados através de tratamento por fatores comparados ao imóvel avaliando e determinando-se a média do valor unitário homogeneizado.

Procurou-se utilizar elementos amostrais na mesma localidade e cujas diferenças de características perante o lote avaliando, para mais ou para menos, foram levadas em conta.

Diante da dificuldade em encontrar ofertas de terrenos à venda na mesma região, buscou-se informações junto ao setor de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) do município, levantando-se documentos referentes às transações recentes de imóveis efetuadas e semelhantes quanto aos atributos encontrados no imóvel avaliando e nas proximidades dentro da mesma região, servidos pelos mesmos serviços, complementando as informações junto aos dados cadastrados no município.

Foram encontrados 3 (três) elementos transacionados e computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas referentes aos valores declarados, como sendo de boa fé e confiáveis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

Segue elencados adiante de forma sintetizada na planilha anexa, os elementos utilizados, e aplicando-se a cada elemento os fatores: transposição, área e testada, conforme descritos a seguir.

Com base nos 3 (três) elementos e considerando a variável dependente o valor unitário em R\$/m², os fatores de homogeneização utilizados foram:

- **FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Fator calculado pelo quociente entre o índice fiscal do imóvel avaliando e o índice fiscal do elemento da amostra, valor este correspondente à Planta de Valores Genéricos do Município de Maringá, para fins de tributação do ITBI, definida pela Lei Complementar 922/2012, expressa em R\$/m². Este fator guarda uma relação de pertinência com a valorização do terreno em função da sua localização, determinando a proporcionalidade entre os valores pesquisados e o do bem avaliando.

- **FATOR ÁREA:** Fator calculado pela raiz oitava da divisão da área do imóvel pesquisado sobre a área do lote avaliando. Com a utilização deste fator, usualmente observa-se que o valor unitário por metro quadrado diminui quando a área aumenta.

$$\text{Fator Área} = (\text{Área do Imóvel Pesquisado} / \text{Área do Imóvel Avaliando}) ^ 0,125$$

- **FATOR TESTADA:** Fator que considera a influência da variação da frente ou testada do terreno na formação do valor, obtida através da utilização de fórmula empírica, relacionando-se a testada do lote avaliando e a frente efetiva do elemento pesquisado.

$$\text{Fator Testada} = \left(\frac{\text{Testada do Lote Avaliando}}{\text{Testada do Elemento Pesquisado}} \right)^{0,25}$$

A planilha de cálculo dos fatores de homogeneização para estimativa do valor unitário da terra nua encontra-se anexa.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme diretrizes normativas, a fundamentação do trabalho avaliatório será "função do aprofundamento do trabalho, com envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais obtidos", tendo como escala, o ordenamento crescente de I a III, sendo o grau III, o de melhor classificação possível.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

Foi obtido, "Grau de Fundamentação I", em razão da dificuldade de encontrar elementos suficientes em oferta ou transacionados na região, e "Grau de Precisão III", para a avaliação da área com características variando dentro do intervalo amostral, conforme tabelas a seguir:

ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo dos dados de mercado	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a	2
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Somatório dos pontos obtidos nos itens de 1 a 4					8

OBS.:

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

DADOS UTILIZADOS

E

PLANILHA DE CÁLCULO DOS

FATORES DE

HOMOGENEIZAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

Elemento 01	1 - DADOS CADASTRAIS	
	Cadastro: 01168600	Área: 837,80m²
	Av.: João Paulino Vieira Filho	Bairro: Novo Centro
	Zona: 01 Quadra: 051A	Lote: 051-A/A
	2- ZONEAMENTO	
	ZE1A - Comercial	
	3- VALORES	
	Valor Transação: R\$ 2.200.000,00	Valor m²: R\$ 2.625,93
	4 - FONTE	
	Ref: Coordenadoria de ITBI - Prefeitura Municipal de Maringá Data: 04/02/2013	
Elemento 02	1 - DADOS CADASTRAIS	
	Cadastro: 01171000	Área: 778,00m²
	Av.: Tamandaré	Bairro: Novo Centro
	Zona: 01 Quadra: 051-A/2	Lote: 001
	2- ZONEAMENTO	
	ZE1A - Comercial	
	3- VALORES	
	Valor Transação: R\$ 1.750.000,00	Valor m²: R\$ 2.249,36
	4 - FONTE	
	Ref: Coordenadoria de ITBI - Prefeitura Municipal de Maringá Data: 07/03/2013	
Elemento 03	1 - DADOS CADASTRAIS	
	Cadastro: 01171360	Área: 737,83
	Av.: Tamandaré	Bairro: Novo Centro
	Zona: 01 Quadra: 051-A/2	Lote: 003A
	2- ZONEAMENTO	
	ZE1A - Comercial	
	3- VALORES	
	Valor Transação: R\$ 1.750.000,00	Valor m²: R\$ 2.371,82
	4 - FONTE	
	Ref: Coordenadoria de ITBI - Prefeitura Municipal de Maringá Data: 07/03/2013	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
 Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

Aplicação Fatores - Lote 51-AC-4 - Quadra 51-A - Zona 01															
1	2	3			4			5			6	7			
Elemento	Valor de transação R\$/m²	Fator Transposição			Fator Área			Fator Testada			Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante			
		IE. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Área	Fator Área	Varição R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp			Fator Testada	Varição R\$/m2	Vu3 R\$/m2
1	2625,93	3000,00	1,00	0,00	2625,93	837,80	0,99	-36,13	2589,80	21,40	1,03	76,36	2702,29	2666,16	1,02
2	2249,36	2500,00	1,20	449,87	2699,23	778,00	0,98	-51,39	2197,97	20,00	1,05	104,90	2354,26	2752,74	1,22
3	2371,82	2500,00	1,20	474,36	2846,18	737,83	0,97	-69,49	2302,33	18,14	1,07	171,93	2543,75	2948,62	1,24
Média	2415,70				2723,78				2363,37				2533,44	2789,18	
Desvio padrão	192,08				112,16				202,92				174,25	144,71	
Coef. Var.	7,95%				4,12%				8,59%				6,88%	5,19%	
										Limite Inferior - 30% : 1952,42					
										Limite Superior + 30% : 3625,93					
										Discrepantes: não há					
										Média Saneada : 2789,18					

AVALIANDO
Lote 51-AC-4
testada (m) = 24,00

AVALIANDO	
Lote 51-AC-4	
Testada (m) =	24,00
Profund. (m) =	39,00
Área (m²) =	936,00
Índice Fiscal =	3000,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme a caracterização do terreno objeto desta avaliação e da metodologia e critérios de avaliação apresentados acima, segue os cálculos dos resultados obtidos e descritos nas planilhas anexas ao presente trabalho.

Valor Estimado para o Lote Avaliando: Data 51-A/C-4 Quadra 51-A Zona 01

Após a homogeneização dos dados através da aplicação dos fatores já elencados e conforme cálculos efetuados e constantes na planilha anexa, calculou-se a média dos valores homogeneizados que resultou no valor unitário de:

R\$ 2.789,18/m² (Dois Mil Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Dezoito Centavos por Metro Quadrado)

O **desvio padrão** da amostra encontrado foi de R\$ 144,71

O **coeficiente de variação** foi de 5,19%.

SANEAMENTO AMOSTRAL

Utilizaremos o Critério de Chauvenet para o saneamento da amostra, visando buscar elementos integrantes da amostragem que possuam desvios acentuados em relação à média.

Para tanto, o desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da Tabela de Chauvenet, para assim se eliminar os pontos duvidosos.

$$d / s_{(1)} = \frac{|2.666,16 - 2.789,18|}{144,71}$$

$$d / s_{(1)} = 0,85$$

$$d / s_{(2)} = \frac{|2.948,62 - 2.789,18|}{144,71}$$

$$d / s_{(2)} = 1,10$$

Consultando a Tabela do Critério de Chauvenet, dos valores críticos de d/s, para um número amostral de 3 elementos, temos que d/s crítico é 1,38. Os valores do cálculo realizado que encontramos: d/s(1) = 0,85 e d/s(2) = 1,10 atende ao Critério de Chauvenet, pois:

Se, d/s crítico > d/s calculado a amostra permanece.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

Desta forma, todos os elementos que estejam no intervalo amostral, entre o maior e o menor, permanecem para a determinação do valor final.

Critério de Chauvenet - d/s crítico

n (Núm. Elementos)	d/s (valor crítico)
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
30	2,39
40	2,50
50	2,58

CONCLUSÃO:

Conforme a NBR 14653-2:2011 – referente aos procedimentos para avaliações de imóveis urbanos, buscou-se na estimativa do valor atender a estes preceitos, aplicando-se o tratamento por fatores na determinação do valor da terra nua.

Assim, o valor total estimado e sugerido para o imóvel situado na Data 51-A/C-4, Quadra 51-A da Zona 01 (Novo Centro – Setor A), com 936,00m², é de:

- Valor Unitário do Terreno: R\$ 2.789,18/m²
- VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 2.789,18/m² * 936,00m² = R\$ 2.610.672,48

R\$ 2.610.672,48 (Dois Milhões Seiscentos e Dez Mil Seiscentos e Setenta e Dois Reais e Quarenta e Oito Centavos)

DATA DE REFERÊNCIA: AGOSTO/2013



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A.B.N.T. – NBR 14.653-1/01 - *"AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS"*. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, RJ, 2001.

A.B.N.T. – NBR 14.653-2/11 - *"AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS"*. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, Copyright, RJ, 2011.

MAIA NETO, Francisco. *"ROTEIRO PRÁTICO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS"*, Del Rey, MG, 5ª Edição – 2000.

THOFEHRN, Ragnar. *"AVALIAÇÃO DE TERRENOS URBANOS"*, PINI, SP, 1ª Edição – 2008.

"LEGISLAÇÃO URBANA DE MARINGÁ" Lei Complementar 888/2011 - Prefeitura do Município de Maringá.

"PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ" Lei Complementar 922/2012 – Anexo XVI – Prefeitura do Município de Maringá.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Estado do Paraná
Secretaria Municipal de Fazenda

Comissão Permanente de Avaliações - Decreto 2155/2012

Processo 46469/2013

ENCERRAMENTO

Vai o presente relatório de cálculo da estimativa de valor para a Data 51-A/C-4 da Quadra 51-A – Zona 01, em 16 (dezesesseis) folhas impressas de um só lado, todas elas rubricadas e a última datada e assinada pela Comissão Permanente de Avaliações, instituída pelo Decreto 2.155 de 15 de outubro de 2012.

Acompanha o Laudo os seguintes anexos:

- Ficha do Cadastro Técnico Imobiliário do imóvel avaliando;
- Relatório de consulta referente ao uso e ocupação do solo do imóvel avaliando em conformidade com a LC 888/2011;
- Matrícula do imóvel avaliando;
- Declarações de Transmissão Imobiliária e Escrituras Públicas dos 3 (três) elementos comparativos.

Maringá (PR), 30 de agosto de 2013.

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO – DECRETO 2.155/2012

Eng.º Civil Evandro Carlos Mori (SEFAZ) - (Presidente) _____

Juliano Santos Cardoso (SEFAZ) _____

Izidro Gomes (SEGE) _____

COLABORAÇÃO:

Engª Civil Patrícia Paula Peres Colhado (SEFAZ) _____