



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

### MENSAGEM DE LEI Nº 84/2023.

Maringá, 21 de agosto de 2023.

**Exmo. Senhor Presidente:**

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação desta Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei que tem por objetivo autorizar o Chefe do Poder Executivo alienar, mediante concorrência, o Lote de terras sob nº 87-A/16-5, parte do lote 87/A/16, com área de 451,09m<sup>2</sup>, situado na Gleba Ribeirão Morangueiro, matriculado sob o nº 50.847, do Registro de Imóveis - 1º Ofício de Maringá.

Conforme apurado no Processo Administrativo nº 59294/2021 e no Processo SEI nº 01.29.00075050/2023.73, o referido imóvel foi incorporado ao patrimônio público através de dação em pagamento e, portanto, trata-se de bem dominial. Inicialmente reservado para a Diretoria de Habitação, esta manifestou-se pela possibilidade de venda do imóvel, a fim de que os recursos fossem revertidos ao Fundo Municipal de Habitação por Interesse Social, o que foi devidamente aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, na reunião realizada em 22.11.2021.

Ressalto, outrossim, que em atendimento à Lei Orgânica do Município de Maringá, a Secretaria de Urbanismo procedeu à avaliação do imóvel, que segue anexa neste Projeto de Lei, bem como demais documentos para consultas de Vossas Excelências.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,

Excelentíssimo Senhor:

**MARIO MASSAO HOSSOKAWA**

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

N E S T A



Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas, Secretário de Governo**, em 21/08/2023, às 18:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas, Prefeito Municipal**, em 19/09/2023, às 11:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **2296755** e o código CRC **726472BE**.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**

**Estado do Paraná**

### **PROJETO DE LEI**

**Autoria: Poder Executivo.**

**Autoriza o Município de Maringá a alienar o imóvel de sua propriedade que especifica, mediante concorrência pública e dá outras providências.**

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

### **LEI:**

**Art. 1º** O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a alienar, mediante prévia concorrência pública, com preço estipulado em laudo de avaliação expedido pela Gerência de Avaliações do Município de Maringá - SEURBH, o imóvel constituído pelo Lote de terras sob nº 87-A/16-5, parte do lote 87/A/16, com área de 451,09m², situado na Gleba Ribeirão Morangueiro, matriculado sob nº 50.847, do Registro de Imóveis - 1º Ofício de Maringá, Cadastro Imobiliário nº 37559200.

**Parágrafo único.** Os recursos da venda deverão ser revertidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 2º** Fazem parte integrante desta Lei o cadastro imobiliário completo, matrícula, relatórios de fichas técnicas com a localização e identificação da localização, zoneamento, parâmetros para uso e ocupação de solo.

**Art. 3º** A alienação do imóvel será precedida pelo devido processo licitatório na modalidade concorrência pública.

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

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



Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas, Secretário de Governo**, em 21/08/2023, às 18:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas, Prefeito Municipal**, em 19/09/2023, às 11:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **2296773** e o código CRC **2D3193FA**.



IMÓVEL  
Lote 87-A/16-5 - Gleba Ribeirão Morangueiro.-

DATA - 21.07.94 - FLS. N. - 01 - MATRÍCULA N. - 50.847 -

# REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar

Waldemiro Planas  
Titular

Francisco Emilio Ribeiro Planas

DEC. JUD. Nº 313 DE 15.12.88  
PUBL. D. J. EM 21.12.88

## LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Lote de terras sob nº. 87-A/16-5 (oitenta e sete/A-dezesseis-cinco), parte do lote 87/A/16, com a área de 451,09 metros quadrados, situado na Gleba Ribeirão Morangueiro, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "DIVIDE-SE:- Com a Avenida Franklin Delano Roosevelt no rumo NO 58º22' SE na distância de 15,00 metros; Com a Rua Rio Japuratuba no rumo NE 14º54'36"SO na distância de 25,27 metros; Com o lote 87-A/16-6 e parte do lote 87-A/16-7 no rumo SE 58º22' NO na distância de 22,28 metros e finalmente com o lote 87-A/16-4 no rumo SO 31º38' NE na distância de 24,20 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA GARS A LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº. 77.567.592/0001-52. Registro Anterior:- Registro nº. 01, matrícula nº. 46.154 de 04.02.93 e matrícula nº. 47.501 de 18.03.93 e matrícula nº. 49.586 de 14.12.93, deste Registro de Imóveis. Titular:- *Waldemiro Planas*

PROTÓCOLO Nº. 135.612 de 26.03.98. Transmitedente:- CONSTRUTORA GARS A LTDA., já qualificada, isenta da apresentação da CNP do INSS, conforme Ordem de Serviço nº. 182, de 04.02.98, e da Certidão da Receita Federal, conforme Instrução Normativa nº. 085, de 21.11.97, em virtude do imóvel não fazer parte do seu ativo permanente, uma vez que a mesma explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis. Adquirente:- MUNICÍPIO DE MARINGÁ, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Av. XV de novembro, 701, Zona 01, nesta cidade, inscrito no CGC sob nº. 76.282.656/0001-06. Título:- CONFISSÃO DE DÍVIDA CUMULADA COM DAÇÃO EM PAGAMENTO - Pública do 1º Tab. local, em 23 de março de 1.998, Livro 549-N, fls. 127/129. Valor:- R\$. 10.251,78 (dez mil, duzentos e cinquenta e um reais, setenta e oito centavos). Cadastro Imobiliário sob nº. 37559200. IMUNE do recolhimento do ITBI, nos termos do Artigo 3º, Item I, da Lei Municipal nº. 2.507/88. Dou fé. Maringá, 08 de abril de 1.998. Cus- tas:- 3.285,00 VRC igual a R\$. 246,38. O Registrador:- *Waldemiro Planas*

PARA SIMPLIFICAR  
NÃO VALE



## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1.º andar

Waldemiro Planas  
Titular

Francisco Emilio Ribeiro Planas

- Titular -

DECR. JUD. No 313 DE 15.12.88

PUBL. D. J. EM 21.12.88

### LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Lote de terras sob nº.87-A/16-5(oitenta e sete/A-dezesseis-cinco), parte do lote 87/A/16, com a área de 451,09 metros quadrados, situado na Gleba Ribeirão Morangueiro, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:- "DIVIDE-SE:- Com a Avenida Franklin Delano Roosevelt no rumo NO 58º22' SE na distância de 15,00 metros; Com a Rua Rio Japuratuba no rumo NE 149º54'36"SO na distância de 25,27 metros; Com o lote 87-A/16-6 e parte do lote 87-A/16-7 no rumo SE 58º22' NO na distância de 22,28 metros e finalmente com o lote 87-A/16-4 no rumo SO 31º38' NE na distância de 24,20 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA GARSA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC.nº.77.567.592/0001-52. Registro Anterior:- Registro nº.01, matrícula nº.46.154 de 04.02.93 e matrícula nº.47.501 de 18.03.93 e matrícula nº.49.586 de 14.12.93, deste Registro de Imóveis. O Titular:-

*Carvalho aus*

PARA SIMPLES  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

OBSERVAÇÃO:- O imóvel objeto desta matrícula esta caucionada a favor do Município de Maringá.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ****Estado do Paraná**Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação  
Gerência de Avaliações**LAUDO DE AVALIAÇÃO****1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Solicitante	Processo
Rodrigo dos Santos Camargo	59294/2021

**2. OBJETIVO**

Objetivo
Estimativa de valor do Lote 87-A/16-5, com área de 451,09 m², situado na Gleba Ribeirão Morangueiro.

**3. FINALIDADE**

Finalidade
Avaliação de imóvel para verificação da possibilidade de venda em atendimento à manifestação de interesse de aquisição do requerente do presente processo.

**4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. No "Anexo 4 - Resultados da Avaliação" deste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Esta normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Conforme despachos junto ao Processo 59294/2021, em especial o emitido em 10/06/2022 pela Diretoria de Patrimônio/SELOG, a Administração Pública é favorável à alienação do imóvel. Na hipótese de licitação (indicada pela SELOG no despacho citado) ser por meio de concorrência pública, sugere-se para fins de início de tratativas definir o valor inicial a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis. Observa-se também que cabe análise jurídica sobre os procedimentos legais para a alienação do imóvel avaliado.
Documentação disponível
<input checked="" type="checkbox"/> Matrícula <input checked="" type="checkbox"/> Relatório de Ficha Técnica <input type="checkbox"/> Mapas e Memoriais Descritivo <input type="checkbox"/> Decreto <input checked="" type="checkbox"/> Cadastro Imobiliário Completo <input type="checkbox"/> Outros _____

**5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Proprietário	Município de Maringá				
Logradouro	Av. Franklin Delano Roosevelt, 2222			Cidade	UF
				Maringá	PR
Bairro/Gleba	Cadastro imobiliário	Zona	Quadra	Lote	
Gleba Ribeirão Morangueiro	37559200	37	-	87-A/16-5	
Área Lote	Forma do Terreno	Frente (m)	Profundidade (m)	Lateral Direita (m)	L. Esquerda (m)
451,09	Irregular	15,00	24,20	-	-
					Índice Fiscal (R\$/m²)
					475,96

**5.1 CARACTERÍSTICAS DE USO DO SOLO**

Lei Complementar Municipal nº 888/2011 e alterações	
Zoneamento	ZR2 (Zona Residencial 2) – Uso residencial unifamiliar e bifamiliar.
Eixo res.	ERB para a Avenida Franklin Delano Roosevelt e ERC para a Rua Rio Japuratuba.
Eixo com.	ECSB para a Avenida Franklin Delano Roosevelt.

**5.2 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

Lei Complementar Municipal nº 888/2011 e alterações	
ZR2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Altura Máxima da Edificação: Térreo + 1;</li><li>• Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e 2º Pavimento – 70%;</li><li>• Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 1,4;</li><li>• Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).</li></ul>
ERB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Altura Máxima da Edificação: Variável; cota 650, c/ outorga;</li><li>• Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e demais – 50%;</li><li>• Coeficiente Máximo de Aproveitamento: Variável; 3,5, c/ outorga;</li><li>• Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).</li></ul>
ERC	<ul style="list-style-type: none"><li>• Altura Máxima da Edificação: Térreo + 1; pilotis + 4, c/ outorga;</li><li>• Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e demais – 50%; Torre – 50%;</li><li>• Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 1,4; 2,5, c/ outorga;</li><li>• Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).</li></ul>
ECSB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Altura Máxima da Edificação: Requisito da zona a que pertence;</li><li>• Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e 2º pavimento – 90%;</li><li>• Coeficiente Máximo de Aproveitamento: Requisito da zona a que pertence;</li><li>• Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): Requisito da zona a que pertence.</li></ul>

**6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Fluidez	Quantidade de novas obras	Cenário econômico	Número de ofertas
<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Favorável	<input type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Neutro	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Desfavorável	<input type="checkbox"/> Baixo

Visto:   
Laudo Folha nº: 1/14







PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO  
Gerência de Avaliações

Processo: 59294/2021

## ANEXO 1 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra : 21  
Utilizados : 15  
Outlier : 0

#### VARIÁVEIS

Total : 5  
Utilizadas : 5  
Grau Liberdade : 10

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

Correlação : 0,98223  
Determinação : 0,96478  
Ajustado : 0,95069

#### VARIAÇÃO

Total : 1,66403  
Residual : 0,05861  
Desvio Padrão : 0,07656

#### F-SNEDECOR

F-Calculado : 68,47660  
Significância : < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado : 1,84648  
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 0,074588 * 2,718^{(60,447264 * 1/X_1)} * X_2^{1,467102} * 2,718^{(-0,000053 * X_3)} * 2,718^{(0,468961 * X_4)}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

#### AMOSTRA

Média : 954,86  
Variação Total : 1520114,66  
Variância : 101340,98  
Desvio Padrão : 318,34

#### MODELO

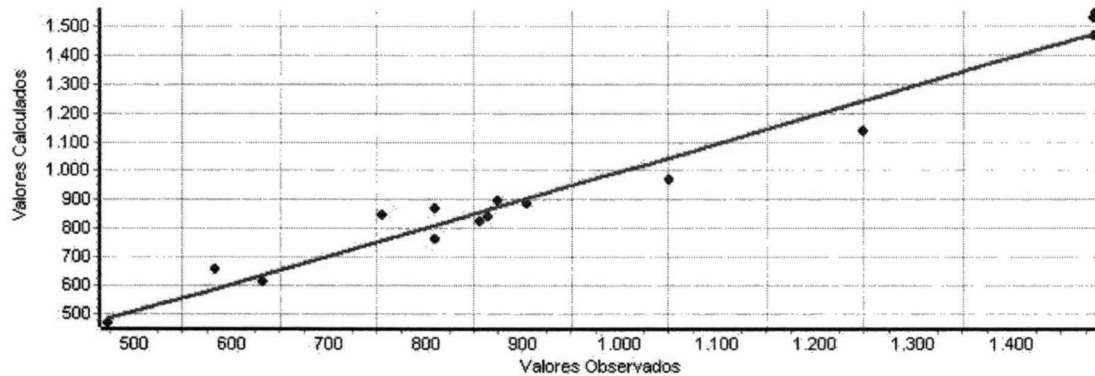
Coefic. Aderência : 0,96846  
Variação Residual : 47945,93  
Variância : 4794,59  
Desvio Padrão : 69,24

Visto: \_\_\_\_\_

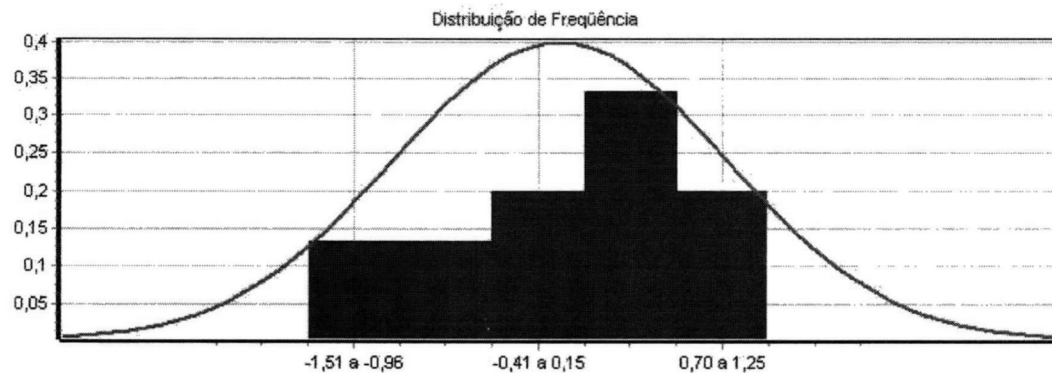
Laudo - Fl n°: 314

**Processo:** 59294/2021

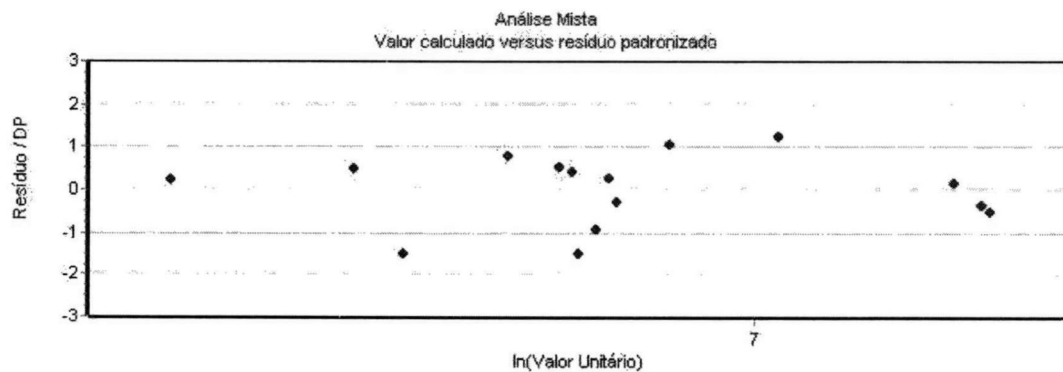
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Visto: \_\_\_\_\_  
Laudo - Fl n°: 4194



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO**  
**Gerência de Avaliações**

Processo: 59294/2021

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Área

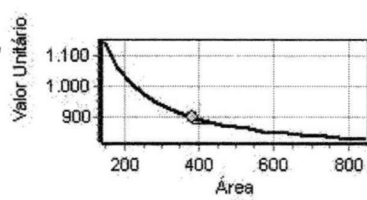
Variável independente quantitativa, expressa em metros quadrados (m<sup>2</sup>), referente à área total do lote, decrescente com o valor unitário, ou seja, quanto maior a área, menor o valor unitário.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 844,18

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,40 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Índice Fiscal

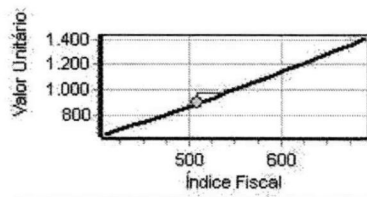
Variável independente proxy, crescente com o valor unitário, que indica o valor correspondente à Planta de Valores Genéricos do Município, para fins de tributação do ITBI, definida pela Lei Complementar 1364/2022, expressa em R\$/m<sup>2</sup> e que guarda uma relação de pertinência com a valorização do terreno em função da sua localização.

Tipo: Proxy

Amplitude: 407,95 a 707,14

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 8,75 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Distância (centro)

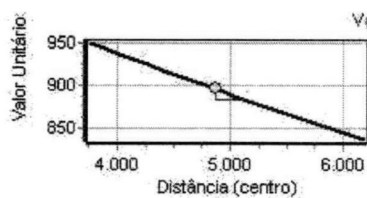
Variável independente, quantitativa, expressa em metros (m), que indica a distância da testada do lote a um ponto de referência no centro da cidade (Av. Brasil x Av. Getúlio Vargas).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 3750,00 a 6315,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,34 % na estimativa



### X<sub>4</sub> Eixo

Variável independente qualitativa, adimensional, dicotômica isolada, que representa a classificação do logradouro em relação ao tipo de eixo, conforme a Lei 888/2011, de acordo com os seguintes códigos:

0 - Logradouro em Eixo Residencial;

1 - Logradouro em Eixo Comercial.

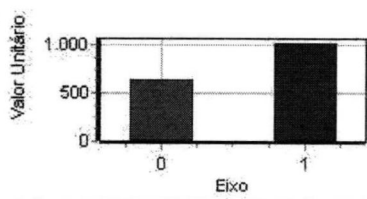
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 59,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Visto: \_\_\_\_\_  
Laudo - FI nº: 514



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO**  
**Gerência de Avaliações**

**Processo:** 59294/2021

**Y Valor Unitário**


---

Variável dependente, indica a relação entre o valor total e a área do imóvel, expressa em R\$/m<sup>2</sup>.

Tipo: Dependente

Amplitude: 473,68 a 1486,14

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Visto:   
Laudo - Fl n°: 6114



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação  
Gerência de Avaliações

### ANEXO 03 – LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DO MODELO – Pesquisa Imobiliária



Localização dos elementos – Imagem Aérea “Via Satélite” - Município de Maringá/PR -  
(Fonte: [www.googleearth.com.br](http://www.googleearth.com.br)) – Data da Imagem: 15/02/2022 - Data de acesso: 13/01/2023

Visto: 

Laudo - FI nº: 9114



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação  
Gerência de Avaliações

### Anexo 04 - Resultado da Avaliação

Lote 87-A/16-5, com área de 451,09 m<sup>2</sup>, situado na Gleba Ribeirão Morangueiro

#### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	451,09			150,00	844,18
Índice Fiscal	475,96			407,95	707,14
Distância (centro)	4.800,00			3.750,00	6.315,00
Eixo	1,00			0,00	1,00
Valor Unitário	897,41			473,68	1.486,14

#### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	859,60	897,41	936,88	-4,21%	4,40%	8,61%
Predição (80%)	801,11	897,41	1.005,28	-10,73%	12,02%	22,75%
Campo de Arbítrio	762,80	897,41	1.032,02	-15,00%	15,00%	30,00%

#### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	387.756,96	404.812,68	422.617,20
Predição (80%)	361.372,71	404.812,68	453.471,76
Campo de Arbítrio	344.091,45	404.812,68	465.533,90

#### 4. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	387.756,96
Tendência central (R\$):	404.812,68
Máximo (R\$):	422.617,20

#### 5. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8,61 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Visto : 

Laudo - Fl nº: 10/14







## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação  
Gerência de Avaliações

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

**Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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


Nota: o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos.

### 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**

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 no diagnóstico do mercado.

Visto:   
Laudo - FI nº: 12114



**1. Responsável Técnico**

**ADILSON APARECIDO GONÇALVES JUNIOR**

Título profissional:

**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1712768751

Carteira: PR-136223/D

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**

CNPJ: 76.282.656/0001-06

AV XV DE NOVENBRO, 701

ZONA 01 - MARINGÁ/PR 87013-230

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 13/01/2023

Valor: R\$ 5.546,59

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

Ação Institucional: Órgão Público (Servidor/Empregado)

**3. Dados da Obra/Serviço**

AV FRANKLIN DELANO ROOSEVELT, 2222

LOTE 87-A/16-5 GLEBA RIBEIRÃO MORANGUEIRO - MARINGÁ/PR 87043-360

Data de Início: 13/01/2023

Previsão de término: 31/01/2023

Coordenadas Geográficas: -23,39651 x -51,899357

**4. Atividade Técnica**

Elaboração

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade

451,09

Unidade

M2

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

**5. Observações**

Estimativa de valor do Lote 87-A/16-5, com área de 451,09 m², situado na Gleba Ribeirão Morangueiro.

**7. Assinaturas**

Documento assinado eletronicamente por ADILSON APARECIDO GONÇALVES JUNIOR, registro Crea-PR PR-136223/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 13/01/2023 e hora 14h26.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ - CNPJ: 76.282.656/0001-06

**8. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.crea-pr.org.br)

Central de atendimento: 0800 041 0067



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 96,62

Nosso número: 2410101720230297149

Visto:

Laudo - Fl nº: 13114

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>  
Impresso em: 13/01/2023 14:26:30

[www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação  
Gerência de Avaliações

Processo: 59294/2021

## CONCLUSÃO

O presente trabalho tratou da avaliação do Lote 87-A/16-5, com área de 451,09 m<sup>2</sup>, de propriedade do Município de Maringá, conforme trâmites no Processo 59294/2021 (Requerente: Rodrigo dos Santos Camargo). A avaliação é para fins de venda por meio de licitação.

O Lote 87-A/16-5 está situado na Gleba Ribeirão Morangueiro, conforme Matrícula 50847 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá. O imóvel está em Zoneamento Residencial (ZR2) com possibilidades de desenvolvimento de comércio (eixo de comércio e serviços).

Foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na estimativa de valor do terreno, metodologia prevista na ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos, norma que fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos.

As características dos imóveis e atributos que causam influência na formação do valor foram tratados através da metodologia científica, mais precisamente pela Inferência Estatística por meio de regressão linear múltipla.

Na hipótese de venda por licitação (indicada pela SELOG no despacho de 10/06/2022) por meio de concorrência pública, sugere-se para fins de início de tratativas definir o valor inicial a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis obtido.


Não foi considerada para a avaliação a existência de qualquer benfeitoria, sendo o valor obtido referente à terra nua. Observa-se que cabe análise jurídica sobre os procedimentos legais para a alienação do imóvel avaliado.

Assim, o intervalo de valores admissíveis para o Lote 87-A/16-5, com área de 451,09 m<sup>2</sup>, é dado por:

<b>Valor Total Mínimo:</b>	R\$ 387.756,96 ( <i>Trezentos e Oitenta e Sete Mil Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Seis Centavos</i> )
<b>Valor Total Médio:</b>	R\$ 404.812,68 ( <i>Quatrocentos e Quatro Mil Oitocentos e Doze Reais e Sessenta e Oito Centavos</i> )
<b>Valor Total Máximo:</b>	R\$ 422.617,20 ( <i>Quatrocentos e Vinte e Dois Mil Seiscentos e Dezessete Reais e Vinte Centavos</i> )

DATA DE REFERÊNCIA: Janeiro/2023

Adilson Aparecido Gonçalves Junior  
Engenheiro Civil - CREA PR – 136.223/D  
Prefeitura do Município de Maringá

Visto :   
Laudo - fl nº: 14/14