



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

MENSAGEM DE LEI N° 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 451,09m², 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, informando o código verificador **2296755** e o código CRC **726472BE**.

Referência: Processo nº 01.29.00075050/2023.73

SEI nº 2296755



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 Moranguinho, 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, informando o código verificador **2296773** e o código CRC **2D3193FA**.



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar

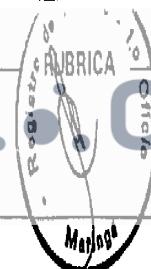
Titular

DET. R. JUD. No 313 DE 15 - 12 - 88
B1181 D - EM 31 12 - 88

Lote de terras sob nº. 87-A/16-5 (oitenta e sete A-dezesseis-e-cinco), parte do lote 87/A/16, com a área de 451,09 metros quadrados, situado na Gleba Ribeirão Moranguinho, neste município e comarca, dentro das seguintes divisa, metragens e confrontações:- "DIVIDE-SE: - Com a Avenida Franklin Delano Roosevelt, no rumo NO 58922, SE na distância de 15,00 metros; Com a Rua Rio Japuratuba no rumo NE 14054,36"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 58922, NO na distância de 22,28 metros e finalmente com o lote 87-A/16-4 no rumo SO 31938, 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: -**

PROTOCOLO Nº 135.612 de 26.03.98. Transmitente:- CONSTRUTORA GARTA LTDA., já qualificada, isenta da apresentação da CND 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:- CONFESSÃO DE DÍVIDA CUMULADA COM DÁCÃO EM PAGAMENTO - Pública do Tab. Local, em 23 de março de 1.998, Livro 549-N, fls.127/129. Valor:- R\$. 10.251,78 (dez mil, duzentos e oito centavos). Cadastro Imobiliário sob nº 37559200. IMUNE do recolhimento do RT-BI, 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:-

~~Florida mining area~~



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar

Waldemiro Planas

Titular

Francisco Emilio Ribeiro Planas

Titular

DEC.R. JUD. N.º 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 58°22' SE na distância de 15,00 metros; Com a Rua Rio Japuratuba no rumo NE 14°54'36"50 na distância de 25,27 metros; Com o lote 87-A/16-6 e parte do lote 87-A/16-7 no rumo SE 58°22' NO na distância de 22,28 metros e finalmente com o lote 87-A/16-4 no rumo SO 31°38' 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:-

Castello aust

PARA SIMPLES CAUCIONAMENTO
NÃO VALE COMO CERTO

OBSERVAÇÃO:- O imóvel objeto desta matrícula está 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 m ² , 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 inicio 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				Cidade	UF
Município de Maringá				Maringá	PR
Logradouro	Av. Franklin Delano Roosevelt, 2222				
Bairro/Gleba	Gleba Ribeirão Morangueiro	Cadastro imobiliário	Zona	Quadra	Lote
		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\$/m ²)
					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">Altura Máxima da Edificação: Térreo + 1;Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e 2º Pavimento – 70%;Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 1,4;Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).
ERB	<ul style="list-style-type: none">Altura Máxima da Edificação: Variável; cota 650, c/ outorga;Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e demais – 50%;Coeficiente Máximo de Aproveitamento: Variável; 3,5, c/ outorga;Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).
ERC	<ul style="list-style-type: none">Altura Máxima da Edificação: Térreo + 1; pilotes + 4, c/ outorga;Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e demais – 50%; Torre – 50%;Coeficiente Máximo de Aproveitamento: 1,4; 2,5, c/ outorga;Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): 12/300 (meio de quadra), 15/360 (esquina).
ECSB	<ul style="list-style-type: none">Altura Máxima da Edificação: Requisito da zona a que pertence;Taxa Máxima de Ocupação: Térreo e 2º pavimento – 90%;Coeficiente Máximo de Aproveitamento: Requisito da zona a que pertence;Dimensões Mínimas dos Lotes (Testada/Área): Requisito da zona a que pertence.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Visto: 
Laudo Folha nº: 114



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Gerência de Avaliações

7. ESPECIFICAÇÕES

Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – conforme a ABNT NBR 14.653.	
Observação		
Inferência Estatística – Regressão Linear Múltipla	I	III

8. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

Documento 1 – Matrícula	Ofício	Comarca	Referência
50.847	1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá	Mga/PR	Anexo ao Processo 59294/2021
Documento 2	Referência	Documento 3	Referência
Relatório de Ficha Técnica	http://sisweb.maringa.pr.gov.br/81/geoapp/	Cadastro Imobiliário Completo	Sistema Tributário – PMM

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



10. VARIÁVEIS DO MODELO

Equação do modelo

Valor Unitário = 0,074588061*e^(60,447264*1/Área)*Índice Fiscal^1,4671016*e^(-5,2677089e-05 *Distância (centro))*e^(0,46896095*Eixo)

Área Lote (m ²)	Índice Fiscal	Distância (centro)	Eixo
451,09	897,41	4800	1 (comercial)

11. AVALIAÇÃO

Área Lote 451,09	X Valor Unitário Mínimo 859,60	= Valor Total Mínimo do Lote R\$ 387.756,96
Área Lote 451,09	X Valor Unitário Médio 897,41	= Valor Total Médio do Lote R\$ 404.812,68
Área Lote 451,09	X Valor Unitário Máximo 936,88	= Valor Total Máximo do Lote R\$ 422.617,20

12. PROFISSIONAIS

Profissional responsável	Auxiliar
	Graziela Soares Ferlin (Técnica em Geomensura)
	Auxiliar
	Georgete Cassemiro (Agente Administrativo)
	Auxiliar
	Mateus Gaiotto Volpato (Estagiário – Engenharia Civil)
Nº ART	Local e Data
1720230297149	Maringá/PR – 13/01/2023

Anexos

- 01 – Resultados Estatísticos do Modelo
02 – Planilha de Elementos do Modelo
03 – Localização dos Elementos do Modelo
04 – Resultados da Avaliação
05 – Tabelas do Grau de Precisão e Fundamentação
06 – ART 1720230297149



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)

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

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:

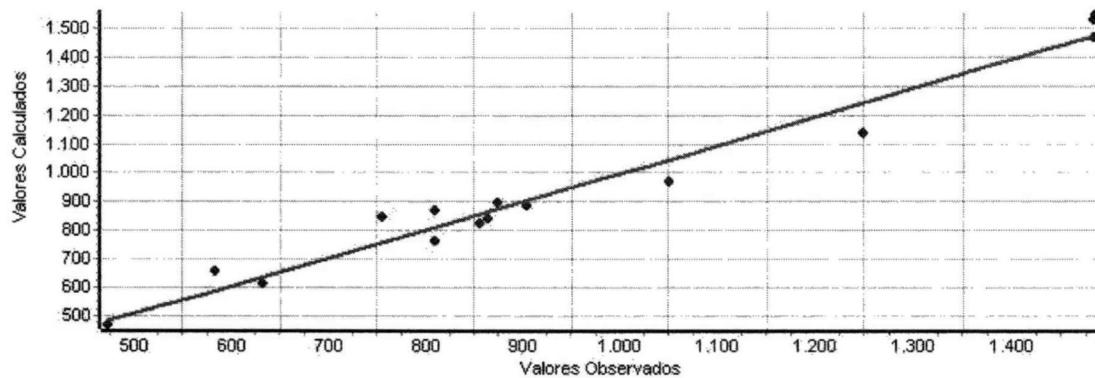
Laudo - Fl n°: 3114



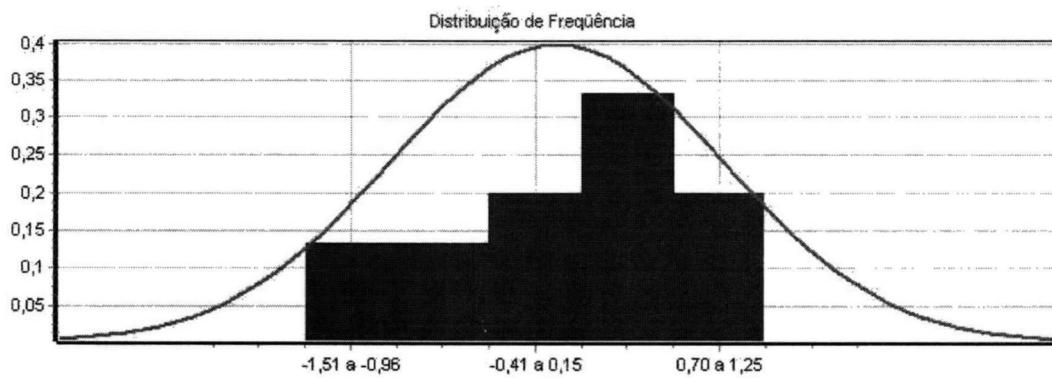
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO
Gerência de Avaliações

Processo: 59294/2021

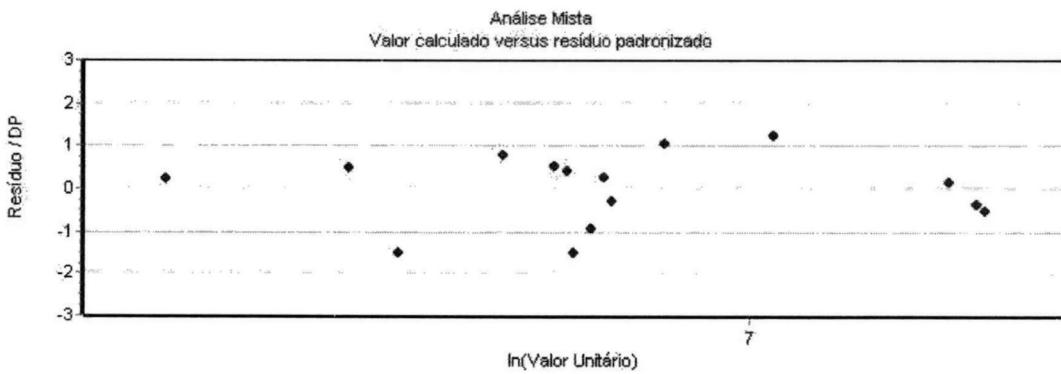
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



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

DESCRÍÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

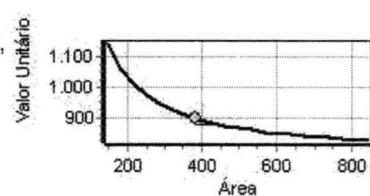
Variável independente quantitativa, expressa em metros quadrados (m²), referente à área total do lote, decrescente com o valor unitário, ou seja, quanto maior a área, menor o valor unitário.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 844,18

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



X₂ Índice Fiscal

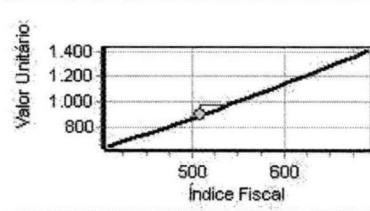
Variável independente proxy, crescente com o valor unitário, que indica o valor correspondente à Planta de Valores Genéricos do Município, para fins de tributação do ITBI, definida pela Lei Complementar 1364/2022, expressa em R\$/m² e que guarda uma relação de pertinência com a valorização do terreno 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



X₃ Distância (centro)

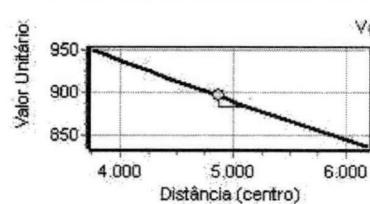
Variável independente, quantitativa, expressa em metros (m), que indica a distância da testada do lote a um ponto de referência no centro da cidade (Av. Brasil x Av. Getúlio Vargas).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 3750,00 a 6315,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

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



X₄ 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.

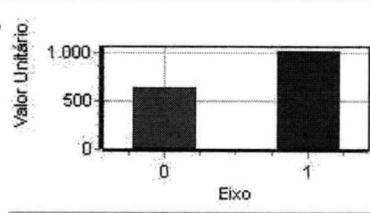
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 59,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Visto: _____

Laudo - FI n°: 5114



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\$/m².

Tipos: 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) – Data da Imagem: 15/02/2022 – Data de acesso: 13/01/2023

Visto:

Laudo - Fl n°: 914



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 m², 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 Arbitrio	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 Arbitrio	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 n°: 10114



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Gerência de Avaliações

ANEXO 5 - TABELAS DOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Somatório dos pontos obtidos nos itens de 1 a 6					
14					

OBS.:

- Para atingir o grau III, são obrigatórias:
- apresentação do laudo na modalidade completa;
 - apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimativa;
 - identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
 - adoção da estimativa de tendência central.

Visto:
Laudo - Fl nº: 11 | 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: *[Signature]*
Laudo - Fl nº: 12114



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 m², 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 m², é dado por:

Valor Total Mínimo:	R\$ 387.756,96 (<i>Trezentos e Oitenta e Sete Mil Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Seis Centavos</i>)
Valor Total Médio:	R\$ 404.812,68 (<i>Quatrocentos e Quatro Mil Oitocentos e Doze Reais e Sessenta e Oito Centavos</i>)
Valor Total Máximo:	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: 1414