



PODER LEGISLATIVO DE CAMPO MOURÃO

ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI**Nº 100/2024**

AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS QUE MENCIONA, MEDIANTE PROCESSO DE LICITAÇÃO, VISANDO À IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICAS DE INCENTIVO À INDUSTRIALIZAÇÃO, COMÉRCIO TECNOLÓGICO E SERVIÇOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º, INCISO III, DA LEI Nº 3.673, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2015, QUE DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE CAMPO MOURÃO - PRÓ-CAMPO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTORIA: – EXECUTIVO MUNICIPAL**ENVIADO ÀS COMISSÕES:** (em destaque).

LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO;
FINANÇAS E ORÇAMENTO;
MÉRITOS TEMÁTICOS;
SAÚDE, EDUCAÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA;
REPRESENTATIVA.

Incluído no Expediente	Em	/	/
Incluído na Ordem do Dia	Em	/	/
Pedido de Vistas	Em	/	/
1ª Discussão e Votação	Em	/	/
2ª Discussão e Votação	Em	/	/
Aprovado em Redação Final	Em	/	/
Promulgada	Em	/	/
LEI Nº	Sancionada	Em	/
Publicada no Órgão Oficial	Nº	Em	/

TRAMITAÇÃO

[illegible]



PROJETO DE LEI Nº

De 04 de junho de 2024

Autoriza a alienação de imóveis públicos que menciona, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, comércio tecnológico e serviços, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências.

O **PODER LEGISLATIVO DE CAMPO MOURÃO**, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte,

L E I:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar os imóveis abaixo descritos, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, comércio tecnológico e serviços nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015:

I – Imóvel 1: Lote de terras denominado 06-R, da quadra nº 8, com a área de 1.500,00 m², situado no imóvel denominado Fazenda Indaiá, neste Município, ainda sem matrícula;

II – Imóvel 2: Lote de terras denominado 07-R, da quadra nº 8, com a área de 1.500,00 m², situado no imóvel denominado Fazenda Indaiá, neste Município, ainda sem matrícula;

III – Imóvel 3: Lote de terras denominado 08-R, da quadra nº 8, com a área de 1.750,00 m², situado no imóvel denominado Fazenda Indaiá, neste Município, ainda sem matrícula;

IV – Imóvel 4: Lote de terras denominado 09-R, da quadra nº 8, com a área de 1.750,00 m², situado no imóvel denominado Fazenda Indaiá, neste Município, ainda sem matrícula.

§ 1º Os imóveis descritos nos incisos I a IV do “caput” deste artigo foram avaliados em R\$ 2.160.715,52 (dois milhões cento e sessenta mil e setecentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos), conforme Laudos de Avaliação elaborados por técnicos da Secretaria Municipal de Controle Urbano e Fiscalização, referendados pela Comissão de Avaliação dos Valores Venais de Imóveis Industriais para fins de Concessão de Benefícios do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão – PRÓ-CAMPO, sendo:





I – O imóvel 1 (inciso I do “caput” deste artigo): R\$ 503.803,85 (quinhentos e três mil oitocentos e três reais e oitenta e cinco centavos);

II – O imóvel 2 (inciso II do “caput” deste artigo): R\$ 503.803,85 (quinhentos e três mil oitocentos e três reais e oitenta e cinco centavos);

III – O imóvel 3 (inciso III do “caput” deste artigo): R\$ 576.553,91 (quinhentos e setenta e seis mil quinhentos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos);

IV – O imóvel 4 (inciso IV do “caput” deste artigo): R\$ 576.553,91 (quinhentos e setenta e seis mil quinhentos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos).

§ 2º A título de incentivo à instalação de novas empresas ou expansão das existentes, o preço de partida para a venda dos bens descritos nos incisos I a IV do “caput” deste artigo será o determinado pela Comissão de Avaliação (artigo 6º da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015) e o constante no Edital de Licitação.

§ 3º Sobre o valor apurado, será concedido ao licitante vencedor desconto de 10% (dez por cento) a 80% (oitenta por cento) após a conclusão positiva da Planilha de Avaliação de Enquadramento para fins de Concessão de Benefícios do PRÓ-CAMPO, conforme Anexo Único desta Lei, contendo intervalos de pontuação.

§ 4º A Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa estabelecerá como critérios determinantes para liberação dos benefícios referidos no parágrafo anterior, as seguintes condições:

I - Alcance social, através da geração de empregos;

II - Área de atuação;

III - Tipo de produto ou serviço;

IV - Porte da empresa;

V - Forma e modalidade de investimentos;

VI - Natureza do empreendimento (novo, expansão ou outro);

VII - Aplicação e utilização de tecnologias;

VIII - Impacto sobre o meio ambiente;

IX - Cronograma de execução do empreendimento e arquitetura adequada aos costumes e tradições locais;





X - Impactos fiscal e tributário;

XI - Natureza e utilização de mão-de-obra;

XII - Programas e benefícios sociais;

XIII - Necessidade de desincubação industrial;

XIV - Utilização de matérias-primas e recursos locais;

XV - Produção de bens para exportação.

§ 5º Para fins de apuração da pontuação, o Município de Campo Mourão, através da Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico, convocará o Conselho de Desenvolvimento Econômico para formar uma comissão de avaliação e julgar os processos concorrentes.

§ 6º Os valores obtidos com a venda dos imóveis descritos no “caput” deste artigo serão investidos na forma estabelecida Lei nº 3 673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 2º Os vencedores da licitação para aquisição dos bens na forma prevista nesta Lei assumirão a obrigação de colocar em funcionamento a sua unidade industrial no imóvel adquirido, nas condições fixadas no artigo 21 e seguintes da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Parágrafo único. Na hipótese da reversão prevista na parte final do “caput” do artigo 21 da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, o Município restituirá ao adquirente o valor pago, corrigido monetariamente, com dedução da multa equivalente a 20% (vinte por cento) do montante atualizado, sem direito a indenização por benfeitorias eventualmente edificadas no imóvel.

Art. 3º A obtenção do benefício para aquisição de propriedade nas condições previstas nesta Lei não exclui outros que estejam contemplados na Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a devida baixa no patrimônio público dos imóveis alienados por força desta Lei após integração quitação do preço.

Art. 5º O registro dos imóveis junto ao Cartório Imobiliário competente dar-se-á por meio de Ofício emitido pela Secretaria Municipal de Administração – SEADM, através da Gerência de Patrimônio - GEPAT, após o pagamento total do valor do lance ofertado, que será certificado pela Secretaria de Finanças - SEFIN.





Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL "10 DE OUTUBRO"

Campo Mourão, 04 de junho de 2024

Tauillo Tezelli
Prefeito Municipal





ANEXO ÚNICO DA LEI Nº

**PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE EQUADRAMENTO PARA FINS DE
CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS DO PRÓ-CAMPO**

EMPRESA:	PROCESSO Nº		
01 - GERAÇÃO DE OCUPAÇÃO E RENDA	Pontos	Peso 0,5	Total
A empresa gera até 10 novos postos de trabalho	1		
Entre 11 a 20 postos de trabalho	2		
Entre 21 a 40 postos de trabalho	3		
Entre 41 a 50 postos de trabalho	4		
Acima de 50 postos de trabalho	5		
02- ÁREA DE ATUAÇÃO DA EMPRESA	Pontos	Peso 0,3	Total
Industrial	5		
Serviços de Saúde, Software, Tecnologia e Tecnologia da Informação	5		
Serviços e Turismo	4		
Serviços de Educação	4		
Serviços	3		
Comercial/Atacadista	2		
03 – PRODUTO	Pontos	Peso 0,3	Total
NOVO na cidade (não há similar em Campo Mourão)	6		
NOVO para a empresa, porém existe similar produzido ou comercializado em Campo Mourão	4		
IGUAL, mesmo produto/serviço que a empresa já fabrica ou comercializa, possui em Campo Mourão.	1		
Produto destinado à exportação (acréscimo)	1		
04 - PORTE DA EMPRESA	Pontos	Peso 0,3	Total
Considera a Receita Operacional Bruta (ROB) do ano anterior.			
MICRO - Mais de R\$ 60.000,00 até R\$ 360.000,00	8		
PEQUENA - Mais de R\$ 360.000,00 até R\$ 3.600.000,00	6		
MÉDIA - Mais de R\$ 3.600.000,00 até R\$ 12.000.000,00	5		
GRANDE - Acima de R\$ 12.000.000,00	4		





05 - MONTANTE DO INVESTIMENTO REALIZADO NO IMÓVEL	Pontos	Peso 0,5	Total
De R\$ 500.000,01 até R\$ 1.500.000,00	5		
Acima de R\$ 1.500.000,00	7		
06 – A ORIGEM DA CONCESSÃO/PERMISSÃO CONSIDEROU:	Pontos	Peso 0,3	Total
Implantação de Empresa Nova	4		
Expansão da unidade do Município	3		
Relocalização (sem expansão)	0		
07 - UTILIZAÇÃO DE TECNOLOGIA EMPREGADA PELA EMPRESA	Pontos	Peso 0,3	Total
Produtos/serviços desenvolvidos com tecnologia própria.	5		
Produtos/serviços que utilizam tecnologia já existente (tecnologias desenvolvidas por terceiros).	3		
Produtos/serviços sem agregação de novas tecnologias	0		
08 - EMPREENDIMENTO VOLTADO A QUALIDADE AMBIENTAL	Pontos	Peso 0,3	Total
Sem risco de poluição	2		
Com risco de poluição com equipamento de controle primário	0		
09 - PROGRAMAS SOCIAIS	Pontos	Peso 0,3	Total
Possui programas sociais	2		
Não possui programas sociais	0		
10 - IMPACTO TRIBUTÁRIO (3 ANOS)	Pontos	Peso 0,5	Total
Recolhimento de ISS	1		
Recolhimento de ICMS	1		
Recolhimento de IPI	1		
Total			
11 - UTILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA PREDOMINANTE	Pontos	Peso 0,3	Total
Funções de Nível Superior (com atuação na área)	3		
Funções de Nível Médio (com atuação na área)	2		
Funções com Nível Fundamental (com atuação na área)	1		
Funções em escolaridade	0		





12 - EMPRESA COM CADEIA PRODUTIVA LOCAL	Final		Total
A empresa utiliza matérias-primas, fornecedores, prestadores de serviços e recursos locais	+ 0,5		

ENQUADRAMENTO DE INCENTIVO			
INTERVALO DE PONTAÇÃO	ENQUADRAMENTO (%)		
10 e acima	80%		
8 a 9,99	70%		
7,00 A 7,99	50%		
6 a 6,99	30%		
5,00 A 5,99	20%		
até 4,99	10%		





MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente;

Senhores Vereadores;

Encaminho para apreciação de Vossas Senhorias o Projeto de Lei que “Autoriza a alienação de imóveis públicos que menciona, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, comércio tecnológico e serviços, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências.”

Como de conhecimento dessa Casa de Leis, inclusive com a contribuição dos Nobres Vereadores, o Município de Campo Mourão, desde o ano de 2017, vem realizando a alienação de bens públicos através de processos licitatórios, nos moldes da Lei nº 3.673/2015 (Lei do PRÓ-CAMPO), com a chancela do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, e, assim, vem fomentando a economia local e atendendo a demanda para a instalação de novas empresas ou expansão das existentes.

Ainda há centenas de pedidos de empresas por incentivos do PRÓ-CAMPO para a aquisição de imóveis em Campo Mourão, as quais aguardam a abertura de processos licitatórios para a apresentação de seus projetos.

Após diligências em todo o acervo patrimonial do Município, verificou-se que há um imóvel público que encontra-se na posse da empresa MF PLAST INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PVC LTDA há anos de forma irregular: é o lote encravado X, da quadra nº 08, situado no imóvel denominado Fazenda Indaiá, estando desta forma sem matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício desta Comarca.

Para conhecimento; em gestões anteriores, os lotes de terras: i) nº 06, da quadra nº 08, objeto da Matrícula nº 46.946, com área de 3.477,45 m², ii) nº 07, da quadra nº 08, objeto da Matrícula nº 46.949, com área de 3.247,20 m²; iii) nº 08, da quadra nº 08, objeto da Matrícula nº 46.948, com área de 3.497,38 m²; iv) nº 09, da quadra nº 08, objeto da Matrícula nº 58.148, com área de 3.184,12 m²; todos registrados no 1º Ofício de Campo Mourão, (doc. anexo), foram cedidos de forma precária para duas empresas, MF PLAST INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PVC LTDA, sem documentos legais, uma área de 6.500 m², e IRMÃOS MARTINI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, uma área de 3.477,45 m², com encargos, de outra parte dos referidos lotes, uma área que totaliza 6.904,15 m², mas sem subdividir as respectivas matrículas que até a presente data estão em seu tamanho original.





Considerando que para regularizar as duas áreas ocupadas de forma irregular foi necessário retomar parte dos imóveis que estavam sob permissão de uso, pelo não cumprimento dos encargos da empresa IRMÃOS MARTINI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, as quatro frações dos já citados lotes foram vendidos na forma da Lei nº 4.134, de 05 de junho de 2020, através do Leilão nº 001/2024.

Ainda restando resolver a situação do lote X, que ficou encravado, sem a mínima condição de abrir Matrícula, pois o citado lote não tem saída para rua e o Cartório Imobiliário não abre a respectiva matrícula.

Diante dessa situação, considerando que o imóvel que está na posse da empresa MF PLAST tem área total de 6.500 m², os técnicos do Município constataram a possibilidade de subdivisão de tal lote X, transformando-o nos lotes descritos nos incisos I a IV do “caput” do artigo 1º deste Projeto de Lei e, desta forma, atender a mais possíveis empresas interessadas.

Ademais, a própria empresa MF PLAST manifestou interesse em regularizar a sua situação, adquirindo o imóvel através do modelo adotado pelo PRÓ-CAMPO, já que a mesma edificou sobre a terra nua (sobre o lote 06-R um galpão em estrutura metálica, e sobre os lotes 08-R e 09-R) um barracão em alvenaria.

Portanto, realizados todos os trâmites administrativos e verificada a legalidade de se alienar os bens relacionados no artigo 1º, atrelado ao interesse público, elaborou-se este Projeto de Lei, que se faz acompanhar dos Laudos Simplificados de Avaliação Imobiliária do Imóvel Urbano, e os croquis de localização, ainda sem as matrículas que posteriormente serão providenciadas junto ao Cartório Imobiliário competente.

Desta forma, venho mui respeitosamente submeter o presente Projeto de Lei a essa Egrégia Casa Legislativa para votação e aprovação.

Reitero aos Nobres Edis os meus votos de profundo respeito e admiração.

Campo Mourão, 04 de junho de 2024



Assinado digitalmente por:

TAUILLO TÉZELLI

234.841.109-10

04/06/2024 11:33:15

Tauillo Tezelli

Prefeito Municipal



MATRÍCULA N.º
46.946

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

ANO 2.016

FICHA 1

OFICIAL

46.946.-

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/96

14 de julho de 2016.- Prot.º. n.º.275.952.-

IMÓVEL:- Lote de Terras n.º 06, da quadra n.º 08, do DISTRITO INDUSTRIAL I, com a área de 3.477,45 m², situado no município de Campo Mourão-Paraná, com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.01, numa extensão de 30,00 metros; A Nordeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.07, numa extensão de 112,08 metros; A Sudeste: Pela testada do Alinhamento Predial da Estrada Velha para Farol, numa extensão de 30,96 metros; A Sudoeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.05, numa extensão de 119,75 metros.-

PROPRIETÁRIO:- MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.-

MATRICULA ANTERIOR n.º. 22.279 do livro 2 Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- **Emolumentos:-** 122VRC.-
18/07/2016.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/96

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



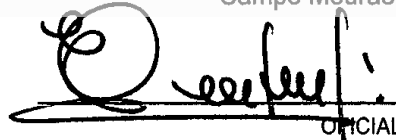
MATRÍCULA N.º
46.949

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL de Matrícula

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

ANO 2016
FICHA 1


OFICIAL

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

MATRÍCULA N.º 46.949.-

14 DE JULHO DE 2016 .- Prot.º. nº.275.953.-

IMÓVEL:- Lote de terras nº.07, da Quadra nº.08, com a área de 3.247,20m², situado no DISTRITO INDUSTRIAL I, desta Cidade; com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.02, numa extensão de 30,00 metros; A Nordeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.08, numa extensão de 104,40 metros; A Sudeste: Pela testada do Alinhamento Predial da Estrada Velha para Farol, numa extensão de 30,96 metros; A Sudoeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.06, numa extensão de 112,08 metros.-

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO.-

MATRÍCULA ANTERIOR nº.22.279 do livro 2 Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- Emolumentos:- 122VRC.-
20/07/2016.- Dou fé.- O Oficial:


Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

PARA SIMPLES COMO CERTIFICADO
NÃO VALE

Visualização do Documento em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



MATRÍCULA N.º

46.948

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL de Matrícula

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Campo Mourão - Paraná

ANO 2.016

FICHA 1

OFICIAL

MATRICULA N.º.46.948.-

Elda Ap.ª Wessel Teixeira

Escrevente - Port. n.º 022/96

14 DE JULHO DE 2016.- Prot.º. n.º.275.954.-

IMÓVEL:- Lote de terras n.º.08, da Quadra n.º.08, com a área de 3.497,38m², situado no DISTRITO INDUSTRIAL I, desta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR., com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.02, numa extensão de 35,00 metros; A Nordeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.09, numa extensão de 95,45 metros; A Sudeste: Pela testada do alinhamento predial da Estrada Velha para Farol, numa extensão de 36,12 metros; A Sudoeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º.07, numa extensão de 104,40 metros.-

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO.-

MATRICULA ANTERIOR n.º.22.279 do livro 2 Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- Emolumentos:- 122VRC.-

20/07/2016.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira

Escrevente - Port. n.º 022/96

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMOOperador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR



MATRÍCULA N.º

58.148

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.º REGISTRO DE IMÓVEIS - CAMPO MOURÃO - PR

CNM:085217.2.0058148-15

FICHA 1

RUBRICA

Maximino César Lisboa
Oficial

MATRÍCULA n.º 58.148.-

15 de janeiro de 2024.- Protocolo n.º 327.382.-

IMÓVEL: Lote de Terras n.º 09 da Quadra n.º 08, com a área de 3.184,12m², situado no DISTRITO INDUSTRIAL I, no Município e Comarca de Campo Mourão - Paraná. Com os seguintes limites e confrontações: A NOROESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º 2, numa extensão de 35,00 metros; A NORDESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º 3, numa extensão de 86,50 metros; A SUDESTE: Pela testada do alinhamento predial da Estrada Velha para Farol, numa extensão de 36,12 metros; A SUDOESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o lote n.º 8, numa extensão de 95,45 metros.-

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrita no CNPJ n.º 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil, n.º 1487, centro, Campo Mourão-PR.-

MATRÍCULA ANTERIOR n.º 22.279 do Livro 2 Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R\$8,31 = 30,00VRC.- Selo Digital n.º.SFRI1.xEUN7.s4jFf-Rrzel.F172q.- 08/02/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisboa
Oficial

Av-1/58.148.- Protocolo n.º 327.382.- 15/01/2024.- **TÍTULO:** LOCALIZAÇÃO.- Procedo a presente averbação, por Ofício n.º 093/2023 - SEADM/GEPAT, expedido pelo Município de Campo Mourão-PR, em data de 14.11.2023, assinado por TAUILLLO TEZET TEZELLI, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se Perímetro URBANO desta Cidade.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R\$87,26 = 315,00 VRC.- Selo Digital n.º.SFRI2.f5Vov.sDI9T-TGIMu.F172q.- 08/02/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisboa
Oficial

Visualização digitalizada
em www.registroeletronico.org.br

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/06/2024 11:33:03-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE https://c.atende.nelip665f25b5982b4.





1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de licitação na modalidade de leilão

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 12 de junho de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **06-R** Quadra: **8** Matrícula: **Não informado**
Coordenadas: **24°03'54.3"S 52°25'36.4"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**



Imagem 01 - Localização

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **1.500,00** Edificado/Vazio: **Edificado**
Pavimentação: **Cascalho** Densidade demográfica: **Média** Tráfego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Sim** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Não** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados: **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas: **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R\$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital Imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R\$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R\$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R\$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R\$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R\$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R\$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R\$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R\$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R\$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R\$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R\$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R\$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R\$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R\$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

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. Neste 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. Está 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. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.



1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	Valor unitário do imóvel (R\$/m²):
R\$ 461.786,54	R\$ 419.769,23	R\$ 503.803,85	R\$ 307,86

Obs.: Lote encravado a ser unificado com outro com testada para a rua.

1.13 - 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 avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 per si 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Eng.º Civil - Alessandro Andreola Rezende CREA 144.181/D-PR	Assinado de forma digital por ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Dados: 2024.01.26 09:07:48 -03'00'	DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Daniel Leal Stirle CREA 189.896/D-PR	Assinado de forma digital por DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Dados: 2024.01.26 08:56:47 -03'00'
--	--	--	---

1.15 - MAPEAMENTO DO LOTE





1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de licitação na modalidade de leilão

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 12 de junho de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº**

Bairro: **Distrito Industrial I**

Lote: **07-R**

Quadra: **8**

Matrícula: **Não informado**

Coordenadas: **24°03'53.7"S 52°25'35.5"W**

Cidade: **Campo Mourão/Pr**



Imagem 01 - Localização

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não**

Topografia: **Plano**

Área (m²): **1.500,00**

Edificado/Vazio: **Vazio**

Pavimentação: **Cascalho**

Densidade demográfica: **Média**

Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim**

Passeio: **Sim**

Rede de esgoto: **Sim**

Coleta de lixo: **Sim**

Rede elétrica: **Sim**

Asfalto: **Não**

Rede telefônica: **Sim**

Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653**

Número de dados utilizados: **10**

Grau de fundamentação: **Grau I**

Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**

Nº de características utilizadas: **4**

Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R\$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital Imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R\$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R\$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R\$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R\$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R\$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R\$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R\$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R\$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R\$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R\$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R\$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R\$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R\$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R\$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

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. Neste 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. Está 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. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.



1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS:

Valor de avaliação do imóvel: R\$	Valor mínimo: -9,10% R\$	Valor máximo: 9,10% R\$	Valor unitário do imóvel (R\$/m²): R\$
461.786,54	419.769,23	503.803,85	307,86

Obs.: Lote encravado a ser unificado com outro com testada para a rua.

1.13 - 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 avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 avaliando 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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 per si 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Eng.º Civil - Alessandro Andreola Rezende CREA 144.181/D-PR	Assinado de forma digital por ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Dados: 2024.01.26 09:08:13 -03'00'	DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Daniel Leal Stirle CREA 189.896/D-PR	Assinado de forma digital por DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Dados: 2024.01.26 08:57:22 -03'00'
--	---	--	--

1.15 - MAPEAMENTO DO LOTE





1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de licitação na modalidade de leilão

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 12 de junho de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº**

Bairro: **Distrito Industrial I**

Lote: **08-R**

Quadra: **8**

Matrícula: **Não informado**

Coordenadas: **24°03'52.9"S 52°25'34.5"W**

Cidade: **Campo Mourão/Pr**



Imagem 01 - Localização

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não**

Topografia: **Plano**

Área (m²): **1.750,00**

Edificado/Vazio: **Edificado**

Pavimentação: **Cascalho**

Densidade demográfica: **Média**

Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim**

Passeio: **Sim**

Rede de esgoto: **Sim**

Coleta de lixo: **Sim**

Rede elétrica: **Sim**

Asfalto: **Não**

Rede telefônica: **Sim**

Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653**

Número de dados utilizados: **10**

Grau de fundamentação: **Grau I**

Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**

Nº de características utilizadas: **4**

Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R\$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R\$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R\$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R\$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R\$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R\$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R\$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R\$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R\$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R\$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R\$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R\$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R\$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R\$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R\$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

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. Neste 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. Está 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. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.



1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	Valor unitário do imóvel (R\$/m²):
R\$ 528.469,24	R\$ 480.384,57	R\$ 576.553,91	R\$ 301,98

Obs.: Lote encravado a ser unificado com outro com testada para a rua.

1.13 - 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 avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 per si 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Eng.º Civil - Alessandro Andreola Rezende CREA 144.181/D-PR	Assinado de forma digital por ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Dados: 2024.01.26 09:08:37 -03'00'	DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Daniel Leal Stirle CREA 189.896/D-PR	Assinado de forma digital por DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Dados: 2024.01.26 08:57:54 -03'00'
--	---	--	--

1.15 - MAPEAMENTO DO LOTE





1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de licitação na modalidade de leilão

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 12 de junho de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço:	Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº	Bairro:	Distrito Industrial I
Lote:	09-R	Quadra:	8
Coordenadas:	24°03'52.4"S 52°25'33.1"W	Cidade:	Campo Mourão/Pr
Matrícula:	Não informado		



Imagem 01 - Localização

1.6 - TERRENO:

Esquina:	Não	Topografia:	Plano	Área (m²):	1.750,00	Edificado/Vazio:	Edificado
Pavimentação:	Cascalho	Densidade demográfica:	Média	Trafego de trecho: Média			

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água:	Sim	Passeio:	Sim	Rede de esgoto:	Sim	Coleta de lixo:	Sim
Rede elétrica:	Sim	Asfalto:	Não	Rede telefônica:	Sim	Iluminação pública:	Sim

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653	Número de dados utilizados:	10
Grau de fundamentação:	Grau I	Tratamento de dados:	Tratamento por fatores
Nº de características utilizadas:	4	Precisão:	Grau II

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R\$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R\$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R\$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R\$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R\$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R\$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R\$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R\$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R\$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R\$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R\$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R\$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R\$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R\$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R\$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

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. Neste 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. Está 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. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.



1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS:

Valor de avaliação do imóvel: R\$	Valor mínimo: -9,10% R\$	Valor máximo: 9,10% R\$	Valor unitário do imóvel (R\$/m²): R\$
528.469,24	480.384,57	576.553,91	301,98

Obs.: Lote encravado a ser unificado com outro com testada para a rua.

1.13 - 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 avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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 per si 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

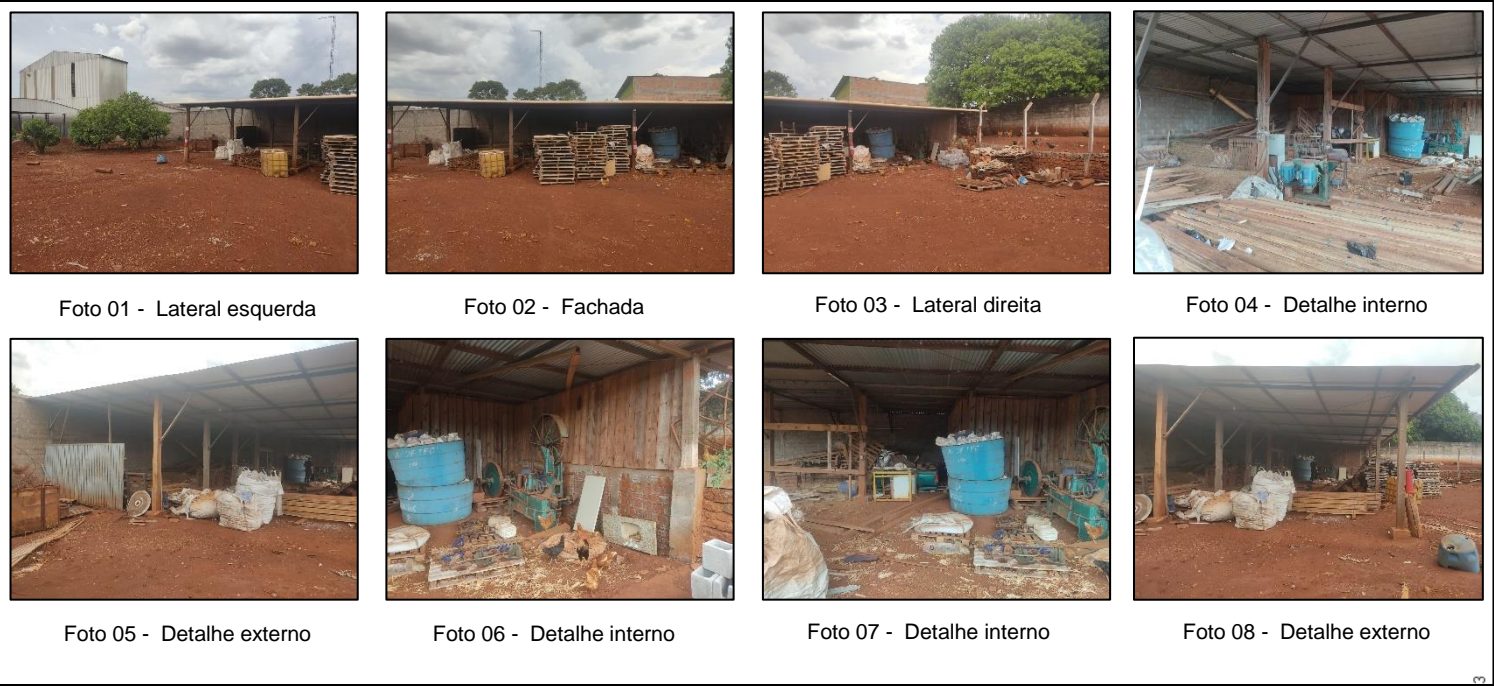
ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Eng.º Civil - Alessandro Andreola Rezende CREA 144.181/D-PR	Assinado de forma digital por ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Dados: 2024.01.26 09:08:59 -03'00'	DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Daniel Leal Stirle CREA 189.896/D-PR	Assinado de forma digital por DANIEL LEAL STIRLE:05764164958 Dados: 2024.01.26 08:58:31 -03'00'
--	---	--	--

1.15 - MAPEAMENTO DO LOTE





1.9- IMAGENS DA CONSTRUÇÃO:



2 - VALOR DA CONSTRUÇÃO

2.1 - AVALIAÇÃO TOTAL DA CONSTRUÇÃO:

Valor de aquisição da construção	Valor de mercado da construção
R\$ 33.019,00	R\$ 19.811,40

2.2 - DADOS DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS E ASSINATURAS:

ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Assinado de forma digital por ALESSANDRO ANDREOLA REZENDE:05167934974 Dados: 2024.02.19 15:45:16 -03'00'	Eng.º Civil - Alessandro Andreola Rezende CREA 144.181/D-PR	Eng.º Civil - Daniel Leal Stirle CREA 189.896/D-PR
--	---	--



3 - ANEXOS

3.1 - ABNT NBR 14653-5:2006 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 5:

Tabela 2 -Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografias
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: Cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: Cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: Um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrado

3.2 - ABNT NBR 14653-5:2006 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 5:

Tabela 4 - Graus de fundamentação para a unidade industrial completa				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Funcionamento	o funcionamento da unidade fabril foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições gerais de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento da unidade fabril foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento da unidade fabril
2	Cadastro técnico	Cadastro com identificação de idade e condição de manutenção	Cadastro com identificação de idade	Relação dos bens
3	Maquinas e equipamentos, móveis e utensílios	Pelo menos 80% do valor do item no grau III desta parte 5 (tabelas 2 e 3)	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II desta parte 5 (tabelas 2 e 3)	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I desta parte 5 (tabelas 2 e 3)
4	Terrenos	Pelo menos 80% do valor do item no grau III da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3
5	Edificações e infra-estruturas	Pelo menos 80% do valor do item no grau III da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3

Inicia-se a descrição deste perímetro com os seguintes limites e confrontações: **A NOROESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 01, numa extensão de 30,00 m; **A NORDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com a lote nº 07-R, numa extensão de 50,00 m; **A SUDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com a lote nº 06-A, numa extensão de 30,00 m; **A SUDOESTE:** Por uma linha reta em confrontação com a lote nº 05, numa extensão de 50,00 m;

The map illustrates a land parcel divided into several lots, with the following details:

- Streets:**
 - RUA ELOY MACIEL** (top boundary)
 - RUA BALMENHA WIURZUS TROMBINI** (left boundary)
 - AVN. JOÃO RIBEIRO HAENISCH** (bottom boundary)
- Lots and Areas:**
 - Lote nº 06-R:** Area: 1.500,00 m² (hatched area)
 - Lote nº 07-R:** Area: 1.500,00 m²
 - Lote nº 08-R:** Area: 1.750,00 m²
 - Lote nº 09-R:** Area: 1.750,00 m²
 - Lote nº 06-A:** Area: 1.977,45 m²
 - Lote nº 07-A:** Area: 1.747,20 m²
 - Lote nº 08-A:** Area: 1.747,38 m²
 - Lote nº 09-A:** Area: 1.434,12 m²
- Dimensions and Distances:**
 - Distances along **RUA ELOY MACIEL**: 60,00, 100,00, 40,00, 70,00
 - Distances along **RUA BALMENHA WIURZUS TROMBINI**: 50,00, 60,00, 30,00, 127,42
 - Distances along **AVN. JOÃO RIBEIRO HAENISCH**: 30,96, 62,08, 54,40, 36,12, 45,45, 36,50, 126,27, 41,29
 - Internal lot dimensions: 50,00, 30,00, 35,00, 100,00, 50,00, 30,00, 60,00, 50,00, 30,00, 30,96, 69,75, 30,96, 30,96, 36,12, 36,12, 50,00, 136,50, 50,00, 100,00, 35,00, 40,00, 00,05
- Compass Rose:** Located in the top right corner, indicating North (N), South (S), East (E), and West (O).

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

1/1500

PLANTA DOS LOTES Nº 06-R, QUADRA Nº 08,
SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL I

Laura Kehl

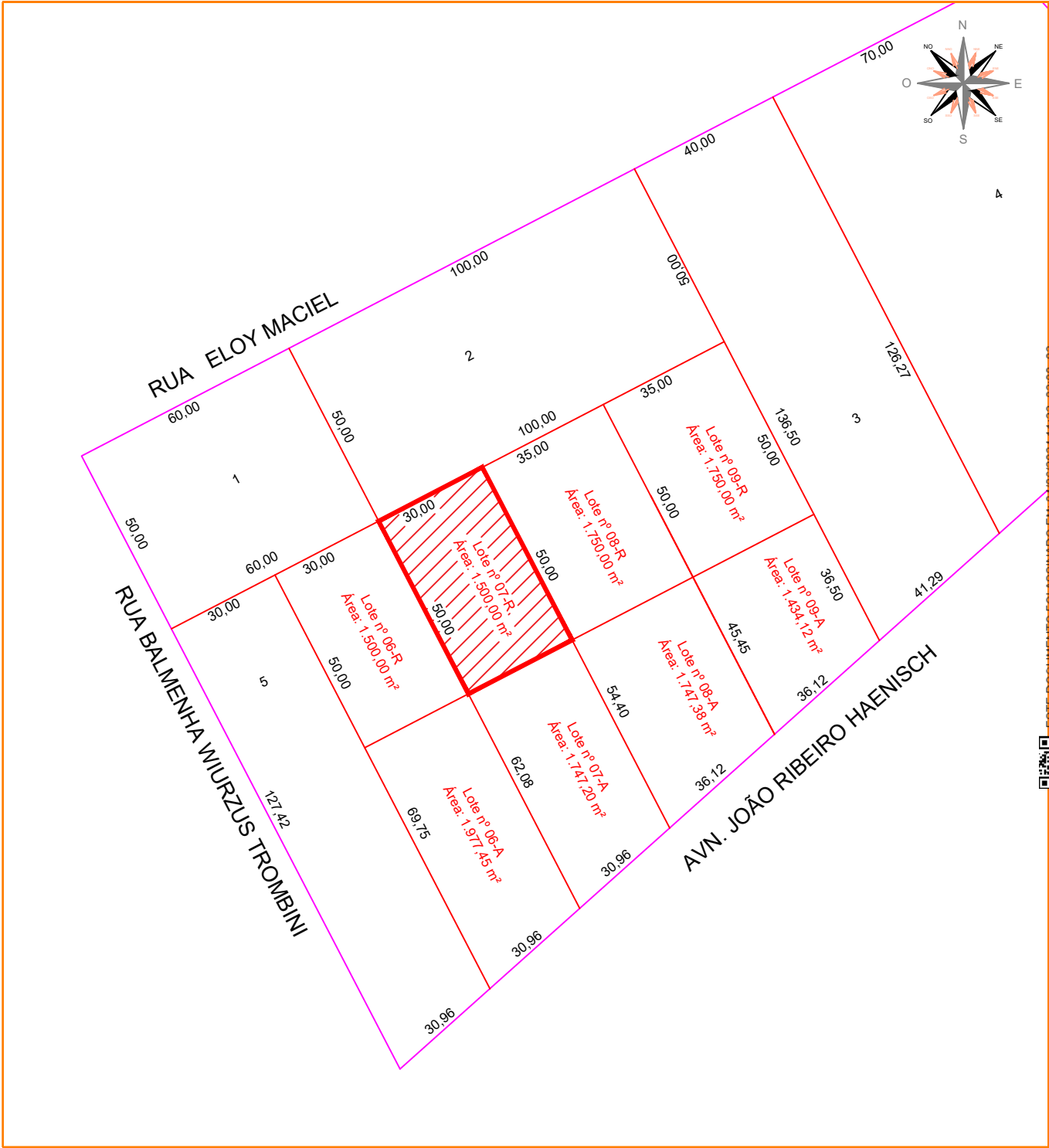
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/06/2024 11:33 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://alenda.net/00052a565982b4>



LOTE DE TERRAS nº 07-R, Quadra nº 08, Área de 1.500,00 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro com os seguintes limites e confrontações: **A NOROESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 02, numa extensão de 30,00 m; **A NORDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 08-R, numa extensão de 50,00 m; **A SUDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 07-A, numa extensão de 30,00 m; **A SUDOESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 06-R, numa extensão de 50,00 m;

Orientações e rumos: Planta dos Lotes



Planta:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Escala

1/1500

Imóvel:

PLANTA DOS LOTES Nº 07-R, QUADRA Nº 08,
SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL I

Desenho

Laura Kehl

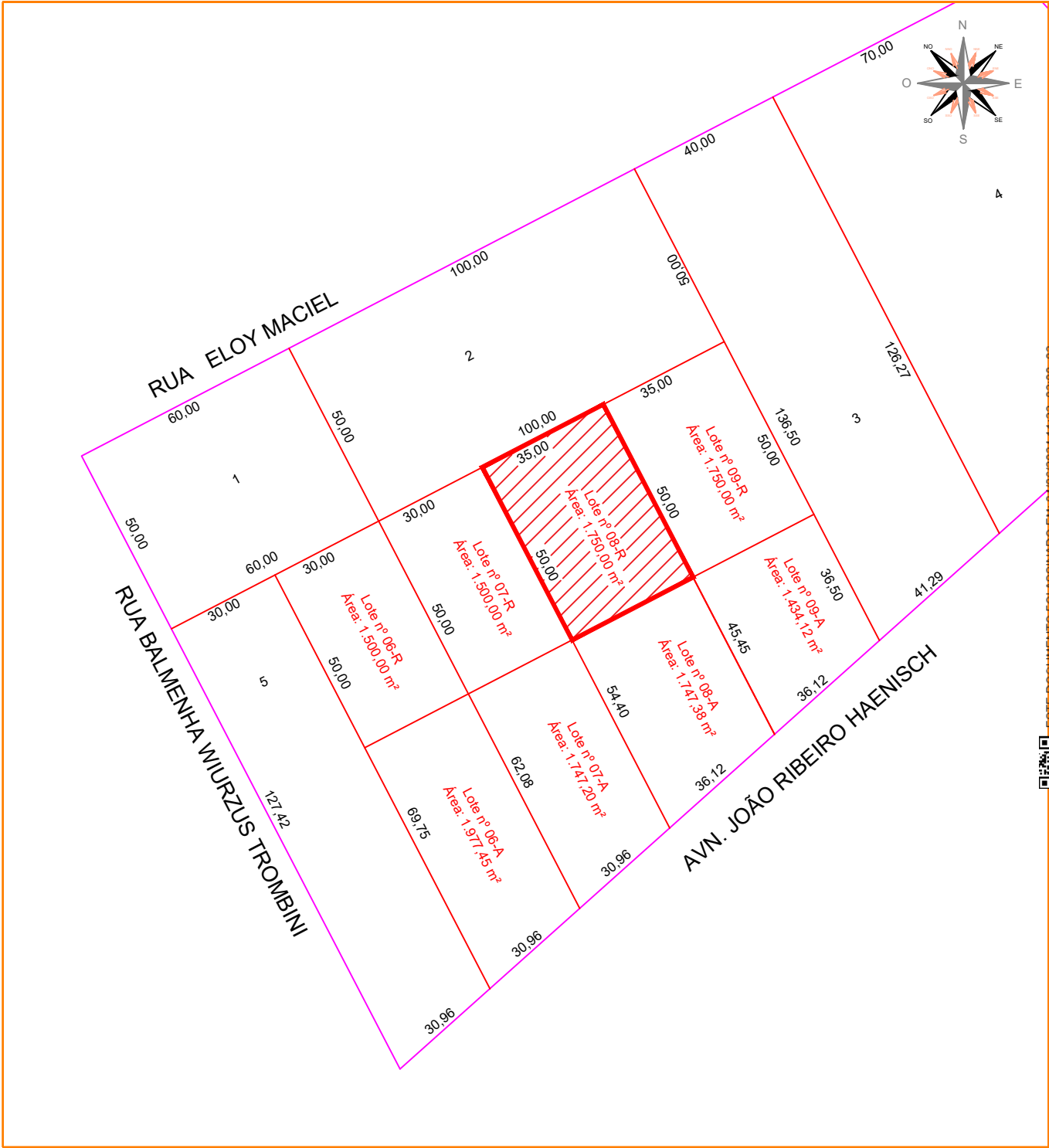
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/06/2024 11:35:03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://atendimento.netlify.com/56569214>



LOTE DE TERRAS nº 08-R, Quadra nº 08, Área de 1.750,00 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro com os seguintes limites e confrontações: **A NOROESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 02, numa extensão de 35,00 m; **A NORDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 09-R, numa extensão de 50,00 m; **A SUDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 08-A, numa extensão de 35,00 m; **A SUDOESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 07-R, numa extensão de 50,00 m;

Orientações e rumos: Planta dos Lotes



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 04/06/2024 11:35:03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://atendimento.net/pe666f25b5692d14>

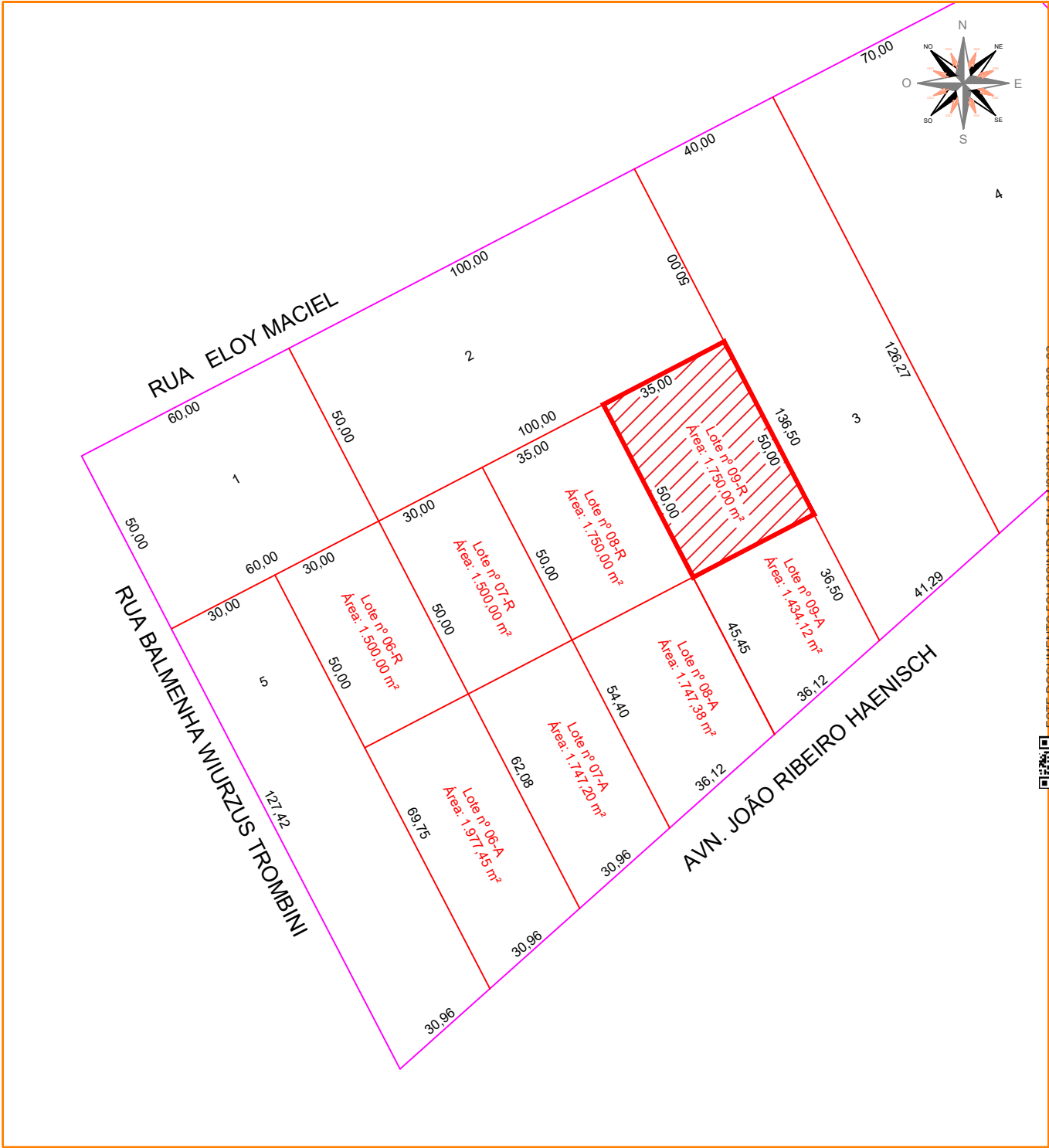


Planta:	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	Escala:	1/1500
Imóvel:	PLANTA DOS LOTES Nº 08-R, QUADRA Nº 08, SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL I	Desenho:	Laura Kehl

LOTE DE TERRAS nº 09-R, Quadra nº 08, Área de 1.750,00 m²

Inicia-se a descrição deste perímetro com os seguintes limites e confrontações: **A NOROESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 02, numa extensão de 35,00 m; **A NORDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 03, numa extensão de 50,00 m; **A SUDESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 09-A, numa extensão de 35,00 m; **A SUDOESTE:** Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 08-R, numa extensão de 50,00 m;

Orientações e rumos: Planta dos Lotes



Planta:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Escala

1/1500

Imóvel:

PLANTA DOS LOTES Nº 09-R, QUADRA Nº 08,
SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL I

Desenho

Laura Kehl

