



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE  
ESTADO DO PARANÁ**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

**JUNHO DE 2025**



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**

## **ESTADO DO PARANÁ**

### Sumário

<b>1. RESUMO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
3.1 Amostras.....	5
3.2 Tratamento por fatores de homogeneização .....	6
3.2.1 Fator Fonte .....	6
3.2.2 Fator Transposição.....	6
3.2.3 Fator Área .....	7
3.2.4 Fator Topografia .....	7
<b>4. RESULTADOS .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>9</b>

### Anexos

<b>6. RESULTADOS .....</b>	<b>10</b>
6.1 Avaliação do objeto .....	10
<b>7. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) .....</b>	<b>12</b>



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**

## **ESTADO DO PARANÁ**

### **1. RESUMO**

#### **ASSUNTO**

Avaliação de imóvel público para concessão de direito real de uso.

#### **DA SOLICITAÇÃO**

Solicitação realizada pelo Departamento de Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura Municipal de Jardim Alegre, representada pelo Sr. Guilherme Gonçalves Lopes, conforme Ofício 015/2024 – DICT.

#### **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor mercadológico de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

#### **MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO**

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Homogeneização por Fatores, conforme preconiza a NBR 14653 – Avaliação de Bens.

#### **FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

A presente avaliação tem o intuito de embasar a decisão da Comissão de Avaliação, nomeada pelo Decreto N° 175/2024 de 06 de junho de 2024, sobre o valor dos lotes urbanos industriais supracitados, para posterior conversão em valor para Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de Imóvel Público.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**

### **ESTADO DO PARANÁ**

#### **2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Imóvel Rural sob Lote de Terras nº (10 e 10-A)-REM-REM (dez e dez-a)-remanescente-remanescente), com a área de 7,5128 ha, equivalentes a 75.128,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco mil e cento e vinte e oito metros quadrados), situado na GLEBA BULHA, no Município de Jardim Alegre, Comarca de Ivaiporã, PR.

O imóvel está situado às margens da Rodovia PR-082, sentido Lunardelli, coordenadas 24°08'41.6"S e 51°43'15.1"O, no município de Jardim Alegre, próximo ao patrimônio Placa Luar, objeto da matrícula nº 50.060, aos fundos de um empreendimento objeto de concessão de direito de uso de imóvel público, dada pela autorização legislativa conforme Leis Municipais nº 2.283/2021 e 2.296/2021.

O terreno é suavemente ondulado, possui 15% de declividade e 35% de solo de argila, contendo boa drenagem e solo cultivável. Ao sul, possui um córrego que delimita o terreno. Não possui benfeitorias.

Este imóvel está situado em área pública que será destinada para uso agroindustrial por meio de concessão de direito real de uso. Esta é uma iniciativa do município em promover o desenvolvimento industrial e fomentar a geração de empregos.

A agroindústria é o ambiente físico equipado e preparado onde um conjunto de atividades relacionadas à transformação de matérias-primas agropecuárias provenientes da agricultura, pecuária, aquicultura ou silvicultura são realizadas de forma sistemática.

O imóvel possui topografia acidentada, com declividade moderada para os fundos no sentido sudeste. A área útil do imóvel está cercada de área de vegetação nativa, com apenas um acesso.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE ESTADO DO PARANÁ

**FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO AVALIANDO**



*Fonte: Google Earth, 2024.*

### **3. AVALIAÇÃO**

A avaliação visa determinar o valor de mercado do bem através da análise técnica dos atributos de elementos comparáveis à amostra. O objetivo é identificar a tendência de formação dos preços desses elementos semelhantes.

O método envolve a coleta e análise de dados de uma amostra representativa de imóveis com características similares ao imóvel em questão. Isso significa usar informações de outros imóveis com tipologia igual ao imóvel avaliado.

Esse método é recomendado pelas normas e é preferencialmente utilizado para encontrar o valor de mercado de terrenos, sempre que existam dados comparáveis ao imóvel em avaliação.

#### **3.1 Amostras**

Foram pesquisadas, na data de 28/11/2024, amostras próximas ao local avaliado ou com as mesmas características, com intuito de obter um grupo homogêneo para obtenção da média de preço de mercado.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**

### **ESTADO DO PARANÁ**

Buscou-se diversificar da melhor maneira as fontes dos dados amostrais, entrando em contato com corretores e imobiliárias, bem como, proprietários de imóveis da região. Com isso, foram contabilizadas oito amostras para o grupo de lotes avaliados.

A homogeneização dos dados seguiu conforme estabelecido pela NBR 14653-3, sendo avaliados seis fatores distintos para o dado amostral.

### **3.2 Tratamento por fatores de homogeneização**

O tratamento por fatores busca ajustar os dados de mercado através de sua homogeneização por fatores e critérios fundamentados em estudos, seguida de análise estatística dos resultados homogeneizados, já o tratamento científico utiliza tratamento de evidências empíricas pelo uso de método científico que leve à indução de modelo válido para o comportamento do mercado.

#### **3.2.1 Fator de Fonte**

Representa a variação entre os elementos efetivamente negociados e os de oferta. A superestimativa dos dados de oferta deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Para obtenção dos índices, serão fixadas em 1 os valores atribuídos a negócios realizados ou laudos técnicos, e índice de 0,9 para ofertas em aberto no mercado ou preços dados por proprietários na pesquisa, cujo valor é bem estabelecido em avaliações imobiliárias.

#### **3.2.2 Fator de produtividade**

Representa a variação entre os valores dos imóveis pela valorização do percentual de terras cultiváveis.

Para obtenção do coeficiente de produtividade dos imóveis, serão utilizados os índices fiscais municipais para obtenção do ITR, o Valor de Terra Nua (VTN), que definirá os valores para cada tipo de solo.

A equação que representará a variação do atributo é dada pelo quociente da fração entre o dividendo, representado pelo índice do lote avaliando, e o divisor, representado pela amostra.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**  
ESTADO DO PARANÁ

**TABELA 1 – VALOR DE TERRA NUA EM REAIS POR HECTARE**

ANO	LAVOURA APTIDÃO BOA	LAVOURA APTIDÃO REGULAR	LAVOURA APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
VTN 2024	R\$ 97.800,000	R\$ 78.600,00	R\$ 61.400,00	R\$ 42.500,00	R\$ 34.200,00	R\$ 13.700,00
Valor da Terra Nua em Reais – VTN em hectares						

*Fonte: Prefeitura Municipal de Jardim Alegre.*

### **3.2.3 Fator de área**

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, o Fator de Área aplicado será igual ao quociente entre área da amostra dividida pela área do lote avaliando, elevada à fração de  $\frac{1}{4}$ .

Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, o quociente mencionado no parágrafo anterior será elevado à fração de  $\frac{1}{8}$ .

### **3.2.4 Fator Topografia**

Os fatores de topografia estão tabelados na doutrina consagrada da área de avaliações e dependem do grau de inclinação do terreno e do seu desnível em relação à rua.

Para obtenção dos índices foi utilizado a Tabela do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), conforme a seguir:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE ESTADO DO PARANÁ

**FIGURA 2 – COEFICIENTES DE TOPOGRAFIA**

Situação	Depreciação	Coefficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Active até 10%	5%	1,05
Active entre 10% e 20%	10%	1,11
Active acima de 20%	15%	1,18

*Coeficientes de desvalorização de terreno em relação à active e declive, em cenários comuns. Fonte: IBAPE/SP*

O Fator de Correção de Topografia será dado pelo quociente entre o índice de desvalorização da amostra dividido pelo índice de desvalorização do lote avaliando.

### 3.2.5 Fator Produtividade

Os fatores de produtividade estão associados à tabela do DERAL, que compatibilizará os valores pela aptidão do solo, por município, baseado na pesquisa de preço de terra agrícola realizada pela Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná, conforme tabelas a seguir:

**TABELA 2 - PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS**

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Japira			69.100	52.600	39.900	32.500	15.700
Japurá	137.500	109.800	81.900	67.700	53.500	39.800	15.300
Jardim Alegre	148.600	105.600	85.500	74.100	48.600	41.500	18.300
Ivaiporã	148.600	109.600	85.500	75.100	49.500	42.000	19.000

*Valores referentes a 2024 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município. Fonte: SEAB/DERAL*

## 4. RESULTADOS

Os resultados serão apresentados junto às planilhas de homogeneização dos lotes avaliandos em anexo.





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE**  
ESTADO DO PARANÁ

**5. ENCERRAMENTO**

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é composto por 12 (doze) páginas digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

Jardim Alegre, PR, 16 de junho de 2025.

---

**Adrian Gonçalves**

Engenheiro Civil – CREA/PR 163643/D  
Autor do Laudo de Avaliação sob ART nº 1720244806512

---

**Douglas Ricardo de Mendonça**

Chefe da Divisão de Empenhos e Liquidações  
Membro da Comissão de Avaliação

---

**Joyce Aparecida Pifano de Oliveira**

Tecnóloga em Gestão Ambiental  
Membro da Comissão de Avaliação