

	<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS</b>	<input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ ALUGUEL <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ DESAPROPRIAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ ALIENAÇÃO
---	--------------------------------------	---

1 - Identificação:

Requerente <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO</b>		CNPJ <b>75.741.363-0001/87</b>	
Proprietário <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE</b>		Matrícula <b>50.060</b>	
Endereço completo do imóvel <b>RODOVIA PR-082 - Lote de terras nº 10 e 10-A-REM-REM</b>		Número <b>s/n</b>	Complemento <b>GLEBA BULHA</b>
Bairro <b>PARQUE INDUSTRIAL</b>	Cidade <b>JARDIM ALEGRE</b>	UF <b>PR</b>	CEP <b>86.860-000</b>

2 - Caracterização da região:

Utilização <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	Infraestrutura <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input type="checkbox"/> Energia Elétrica <input type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Drenagem Pluvial <input type="checkbox"/> Gás Central <input type="checkbox"/> Iluminação pública	Padrão <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Alto Médio Baixo		
---	--	---	--	------------------------	--	--

3 - Terreno:

Topografia <input type="checkbox"/> PLANA <input type="checkbox"/> ACLIVE <input checked="" type="checkbox"/> DECLIVE	<input type="checkbox"/> DESNÍVEL PRONUNCIADO	Formato <input type="checkbox"/> REGULAR <input checked="" type="checkbox"/> IRREGULAR			
Área Útil do Terreno <b>40.170,00 m²</b>	Fronte <b>220,00 m</b>	Fundos <b>83,00 m</b>	Lado direito <b>240,00 m</b>	Lado esquerdo <b>108,00 m</b>	Área do Lote - (m²) <b>75.128,00</b>

Observações:

Imóvel localizado em zona rural, vizinho a um empreendimento de grande porte de fabricação de farinha de osso, com possibilidade de empreendimentos agroindustriais. Lote nos fundos, em declive em relação a rodovia. Possui declive em relação à marginal. Ademais, o imóvel tem a disposição aproximadamente 426,33 m² da faixa não edificável de domínio do município, cujo a finalidade já foi atingida com a implantação da via marginal. Esta área deverá ser posteriormente regularizada, junto a um projeto de regularização e respectiva retificação da matrícula. A área considerada para o cálculo, portanto, será a área efetivamente disponível.

4 - Avaliação:

Valor Final de Avaliação, conforme o mercado <b>R\$ 660.000,00</b>	Valor por extenso <b>Seiscentos e sessenta mil reais</b>
---	---

5 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE</b>	Nome do profissional <b>ADRIAN GONÇALVES</b>	CREA Nº <b>PR-163643/D</b>
Local de data <b>JARDIM ALEGRE, PR, 23 DE AGOSTO DE 2024</b>	Assinatura	

Continuação


6 - Amostra

Critério utilizado: ☐ Área privativa ☒ Área total

1	Endereço: <b>JARDIM ALEGRE, ÁGUA DOS PATOS</b>	CEP <b>86.860-000</b>	Bairro: <b>GLEBA BARRA PRETA</b>	Cidade: <b>Jardim Alegre</b>	UF <b>PR</b>
	SÍTIO COM 10 ALQUEIRES MECANIZADOS, COM CÔRREGO AOS FUNDOS		Fonte de informação: <b>PROPRIETÁRIO</b>	Topografia: <b>Declividade alta</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>3.800.000,00</b>	Preço por hectare <b>157.024,79</b>	Esquinas: <b>1</b>	VTN (2024): <b>R\$ 65.620,00</b>	Área do lote: <b>24,20 ha</b>
2	Endereço: <b>JARDIM ALEGRE, PR 466</b>	CEP <b>86.860-000</b>	Bairro: <b>GLEBA BULHA</b>	Cidade: <b>Jardim Alegre</b>	UF <b>PR</b>
	FAZENDA COM 200 ALQUEIRES. 80 ALQ MECANIZÁVEL, 50 PASTO, RESTO RESERVA.		Fonte de informação: <b>LOTEADORA</b>	Topografia: <b>Declividade moderada</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>25.000.000,00</b>	Preço por hectare <b>51.652,89</b>	Esquinas: <b>1</b>	VTN (2024): <b>R\$ 46.860,00</b>	Área do lote: <b>484,00 ha</b>
3	Endereço: <b>ÁGUA DA PRATA, IVAIPORÃ</b>	CEP <b>86.870-000</b>	Bairro: <b>GLEBA PINDAÚVA</b>	Cidade: <b>IVAIPORÃ</b>	UF <b>PR</b>
	SÍTIO COM 5,3 ALQ. PLANTA 4,3 ALQ, COM CÔRREGO E ASFALTO PRÓXIMO.		Fonte de informação: <b>PROPRIETÁRIO</b>	Topografia: <b>Declividade alta</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>1.500.000,00</b>	Preço por hectare <b>123.966,94</b>	Esquinas: <b>0</b>	VTN (2024): <b>R\$ 81.932,00</b>	Área do lote: <b>12,10 ha</b>
4	Endereço: <b>LIDIANÓPOLIS, PORTO UBÁ</b>	CEP <b>86.865-000</b>	Bairro: <b>PORTO UBÁ</b>	Cidade: <b>LIDIANOPOLIS</b>	UF <b>PR</b>
	FAZENDA COM 2 ALQUEIRES.		Fonte de informação: <b>LOTEADORA</b>	Topografia: <b>Declividade moderada</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>1.300.000,00</b>	Preço por hectare <b>268.595,04</b>	Esquinas: <b>0</b>	VTN (2024): <b>R\$ 71.380,00</b>	Área do lote: <b>4,84 ha</b>
5	Endereço: <b>RODOVIA PR 466 - IVAIPORÃ</b>	CEP <b>86.870-000</b>	Bairro: <b>GLEBA PINDAÚVA</b>	Cidade: <b>IVAIPORÃ</b>	UF <b>PR</b>
	TERRENO PROXIMO AO TREVO DE IVAIPORÃ		Fonte de informação: <b>LOTEADORA</b>	Topografia: <b>Declividade moderada</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>9.500.000,00</b>	Preço por hectare <b>392.561,98</b>	Esquinas: <b>0</b>	VTN (2024): <b>R\$ 85.185,00</b>	Área do lote: <b>24,20 ha</b>
6	Endereço: <b>IVAIPORÃ</b>	CEP <b>86.865-000</b>	Bairro:	Cidade: <b>IVAIPORÃ</b>	UF <b>PR</b>
	SÍTIO COM 5,5 ALQ. COM 2,75 ALQ PLANTADO E 2,75 DE PASTO.		Fonte de informação: <b>LOTEADORA</b>	Topografia: <b>Declividade moderada</b>	
	Valor de venda: R\$ <b>1.600.000,00</b>	Preço por hectare <b>120.210,37</b>	Esquinas: <b>0</b>	VTN (2024): <b>R\$ 55.314,00</b>	Área do lote: <b>13,31 ha</b>

7 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (ha)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/ha	Ff (1)	Fp (2)	Fa (3)	Ftopo (4)	Ftes (5)	Fe (6)	Homogeneização R\$/ha
1	24,20	3.800.000,00	157.024,79	0,90	0,60	1,16	1,00	1,00	0,87	84.697,34
2	484,00	25.000.000,00	51.652,89	0,90	0,84	1,68	0,84	1,00	1,52	83.843,23
3	12,10	1.500.000,00	123.966,94	0,90	0,48	1,06	1,00	1,00	0,87	49.109,03

	<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS</b>					<input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ ALUGUEL <input type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ DESAPROPRIAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> AVALIAÇÃO P/ ALIENAÇÃO					
4	4,84	1.300.000,00	268.595,04	0,90	0,55	0,95	0,89	1,00	0,90	99.991,14	
5	24,20	9.500.000,00	392.561,98	0,90	0,46	1,16	0,80	1,00	0,68	101.795,46	
6	13,31	1.600.000,00	120.210,37	0,90	0,71	1,07	0,89	1,00	0,99	72.165,41	
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição (VTN)		<b>DESVIO PADRÃO</b>					<b>MÉDIA DA AMOSTRA</b>		<b>88.498,52</b>
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Topografia		d:		R\$ 19.517,80					
(5) - Fator Testada		(6) - Fator Produtividade (DERAL)		Máx:		R\$ 108.016,32					
				Min:		R\$ 68.980,71					
				Saneamento da amostra (+-10%)					Valor Mínimo	79.648,66	
									Valor Máximo	97.348,37	

8 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do terreno	7,51 ha	Valor do hectare	88.498,52	Valor do terreno	664.871,65
Valor do imóvel	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$ 660.000,00