



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

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

AGOSTO DE 2025



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

Sumário

1. RESUMO.....	3
2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	3
2.1 Objeto da matrícula nº 51.572.....	4
3. AVALIAÇÃO	7
3.1 Amostras.....	7
3.2 Tratamento por fatores de homogeneização	7
3.2.1 Fator Fonte	8
3.2.2 Fator Transposição.....	8
3.2.3 Fator Área	8
3.2.4 Fator Topografia	9
3.2.5 Fator Testada	9
3.2.6 Fator Testadas Múltiplas.....	10
4. RESULTADOS	10
5. ENCERRAMENTO	11

Anexos

1. ANEXO I – PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)	12
2. RESULTADOS	13
2.1 Avaliação do objeto da matrícula nº 49.641	14
3. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)	15



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

1. RESUMO

ASSUNTO

Avaliação de imóvel público urbano para concessão de direito real de uso, situado no novo Parque Industrial de Jardim Alegre, objeto da matrícula nº 51.926.

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 008/2025 – 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

O imóvel urbano avaliado está situado em Zona Industrial, caracterizada como subgrupo de uso industrial caseiro, cujo as atividades não poderão ser nocivas, incômodas ou perigosas. O fato se deve ao loteamento industrial proposto pela prefeitura fazer divisa com dois loteamentos habitacionais.

O imóvel está situado em área pública que será destinada para uso industrial 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 caracterização do loteamento atende ao disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação de Solo nº 2273/2020, que estabelece as atividades e os tipos de construções permitidas em cada zona urbana.

O loteamento apresenta infraestrutura com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de telefonia e internet e coleta de lixo.

2.1 Objeto da matrícula nº 51.926

IMÓVEL URBANO: LOTE DE TERRAS nº 09/10/11/12-2-1-C-D-E-1-A (nove/dez/onze/doze-dois-um-cê-dê-e-um-a), da Quadra nº 19 (dezenove), com a área de 2.368,38 m² (dois mil e trezentos e sessenta e oito metros e trinta e oito centímetros quadrados), situado no CONJUNTO HABITACIONAL AMADOR GONÇALVES, quadro urbano da Cidade de Jardim Alegre, Comarca de Ivaiporã, PR, com os seguintes limites e confrontações: De quem da Rua para o Lote olha: FRENTE: Divide com a Rua Begônia, medindo 48,37 metros; LADO DIREITO: Divide com o lote nº 09/10/11/12/-2-1-B-E-2, medindo 56,71 metros; LADO ESQUERDO: Divide com a Rua Lourival Silva Lima, medindo 42,30 metros; e FUNDOS: Divide com o lote nº 09/10/11/12-2-1-C-D-E-1-B, medindo 22,80 metros segue medindo 23,66 metros, com os lotes nº 09/10/11/12/-2-1-C-D-E-1-B, 08 e 07, e por fim com o lote nº 03 e com a Rua Luiz Izidoro, medindo 25,00 metros. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO _DE JARDIM_ALEGRE, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ/MF no 75.741.363/0001-87, com sede na Praça Mariana Leite Felix, no 800, Jardim Alegre, PR.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE ESTADO DO PARANÁ

Relatório fotográfico do Lote objeto da matrícula nº 51.926



Relatório Fotográfico

O imóvel possui topografia plana, com declividade suave para a lateral no sentido norte. Contempla duas testadas, sendo a principal para a Marginal Luiz Donati (antiga Rua Begônia). A testada norte está em aclave, enquanto a principal está em declive, pouco abaixo do nível da rua. Ambas as testadas possuem passeio público em concreto com faixa de serviço gramada.

O terreno encontra-se sem benfeitorias, vago para construção, limpo de detritos, com as divisas dos fundos delimitadas por lotes residenciais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

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 30/06/2025, amostras próximas ao local avaliado, com as mesmas características, com intuito de obter um grupo homogêneo para obtenção da média de preço de mercado. Na dificuldade de encontrar um grupo numeroso, algumas amostras foram captadas em outros bairros mais distantes, mantendo, porém, semelhanças com o objeto de análise.

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 14653-2, 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

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 transposição

Representa a variação entre os valores dos imóveis pela valorização da sua posição geográfica.

Para obtenção do coeficiente de transposição dos imóveis, serão utilizados os índices fiscais municipais da Planta Genérica de Valores (PGV), em anexo, referentes à localização, com atribuição dos valores dos lotes avaliandos pela zona inserida na PGV. Por outro lado, uma vez que o lote paradigma não está previsto na PGV, será fixado o valor em R\$50/m² para aquela localidade, levando em consideração os valores adotados para os imóveis adjacentes e os imóveis em localidades similares. Da mesma forma, o grupo amostral que não está incluso na setorização da PGV, será arbitrado um valor por similaridade e distância até a sede.

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.

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 $\frac{1}{4}$.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, o quociente mencionado no parágrafo anterior será elevado à fração de 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:

FIGURA 3 – 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

Figura 2 - 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. Os índices relacionados ao nível da rua foram desconsiderados nesta avaliação, pois todos se encontraram dentro do limite de 1 metro abaixo do nível da rua em sua mediatriz, ou ainda, 2 metros acima do nível da rua na mesma reta.

3.2.5 Fator Testada

O Fator de Testada considera a influência do comprimento da frente do terreno no valor.

Os índices de correção serão a função exponencial da proporção entre a frente projetada e uma frente de referência. A frente de referência será fixada em 20 metros, mínimo exigido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para lotes industriais de esquina. O expoente será fixado em 0,2, conforme amplamente utilizado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

O Fator de Testada será dado pelo resultado da fração entre o índice calculado do imóvel avaliando dividido pelo índice da amostra calculado.

3.2.6 Fator Testadas Múltiplas

Também chamado de Fator de Esquinas, este fator considera a valorização decorrente da vantagem de maiores possibilidades de utilização de terrenos de esquina ou de mais de uma frente.

Desta forma, os terrenos que possuam duas testadas obterão índices fixados em 0,95 e terrenos com mais de duas testadas obterão índices fixados em 0,91, no sentido de ajustar o seu valor a uma situação paradigma, de uma frente única.

A equação que representará a correção do parâmetro é dada pelo quociente da fração entre o dividendo, representado pelo índice do lote avaliando, e o divisor, representado pelo dado amostral.

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

ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é composto por 11 (onze) páginas digitalizadas e rubricadas, sendo esta página devidamente assinada e datada. Este laudo é complementado pela Planilha de Homogeneização de Amostras e Cálculo do Valor do Imóvel, Anotação de Responsabilidade Técnica, Mapa de Situação e Planta Genérica de Valores.

Jardim Alegre, PR, 15 de agosto de 2025.

Adrian Gonçalves

Engenheiro Civil – CREA/PR 163643/D

Autor do Laudo de Avaliação sob ART nº 1720253650198

Douglas Ricardo de Mendonça

Chefe da Divisão de Empenhos e Liquidações

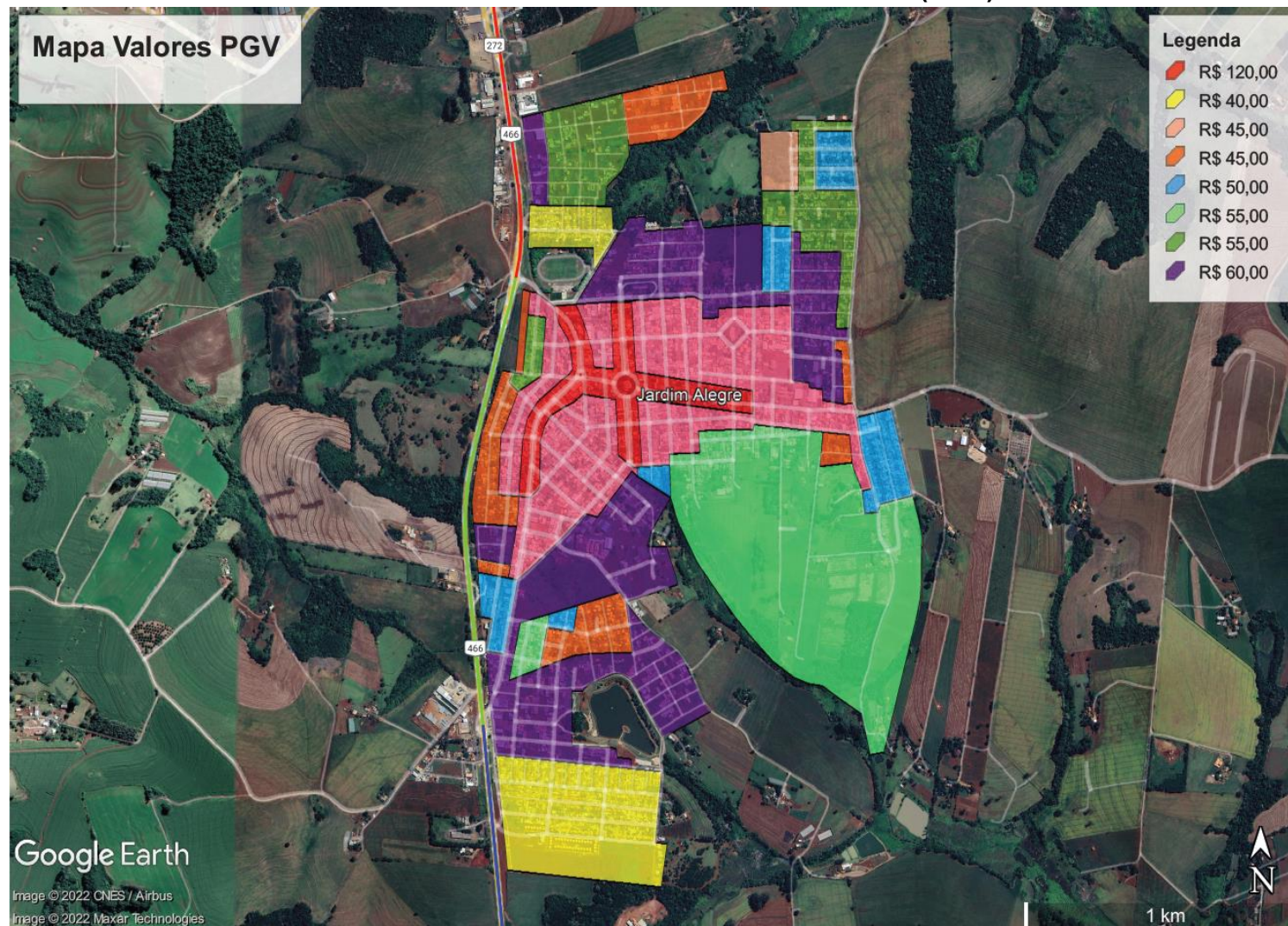
Membro da Comissão de Avaliação

Joyce Aparecida Pifano de Oliveira

Tecnóloga em Gestão Ambiental

Membro da Comissão de Avaliação

ANEXO I – PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)



Anexo I - Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Jardim Alegre, atualizada em 2022. Imagem de satélite gerada pelo Google Earth.