

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

Lote nº 0249 (06.6.41.33)

Rua Belmonte, 42 – Jardim Canada I



Fonte: Google Maps



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.

Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ FERNANDO DE BRITO.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://sistemas.pmf.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar> e utilize o código b82e2c7d-8205-4984-9dbf-4c6fb4a736c0.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado do imóvel avaliado;

SOLICITANTE: IGREJA BATISTA ITAIPU – PROCESSO 33728/2022;

FINALIDADE: Avaliação de imóvel para fins de permuta;

OBJETO: Lote nº 0249 (06.6.41.33);

LOCALIZAÇÃO: Rua Belmonte, nº 42 – Jardim Canada I – Foz do Iguaçu / PR;

METODOLOGIA: Método Evolutivo (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado para o terreno e Método da Quantificação do Custo para as benfeitorias).

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: setembro de 2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DO TERRENO: R\$ 1.439.836,20
VALOR DA BENFEITORIA: R\$ 614.493,64
VALOR TOTAL MÉDIO DO IMÓVEL: R\$ 2.054.329,84
(dois milhões cinqüenta e quatro mil trezentos e vinte e nove reais e oitenta e quatro centavos)

OBSERVAÇÃO: Antes de qualquer procedimento administrativo, esta avaliação deverá ser apreciada pela **CPABI (Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis), conforme Decreto nº 29.631.**

Luiz Fernando de Brito

Eng. Civil – CREA/PR 143810/D



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis foi feita com base na NBR 14653-2. O objeto deste estudo é a avaliação imobiliária do seguinte lote, registrado sob a seguinte matrícula e inscrição imobiliária:

- a) Lote nº 0249 (06.6.41.33) – Matrícula 57.993 – 1º Ofício – Área de 1.980,00 m² de terreno e 220,00 m² de edificação em alvenaria;

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel é localização na rua Belmonte, nº 42 – Jardim Canada I – Foz do Iguaçu / PR, conforme imagem abaixo:



Figura 1 – Imagem aerofotogramétrica do lote requerido (2022).



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

3.2 TERRENOS

A) LOTE N° 0249 (06.6.41.33): ao Norte, medindo 36,00 ms., no rumo SW 87°17'00'' NE, confronta com a Rua Castelo; ao Sul medindo 36,00ms., no rumo SW 87°17'00'' NE, confronta com a Rua Belmonte; a Leste medindo 55,00ms., no rumo SE 02°43'00'' NW, confronta com os lotes n°s 0170 e 0213; e, a Oeste medindo 55,00ms., no rumo SE 02°43'00'' NW, confronta com os lotes n°s 0090 e 02661.

3.2.1 ZONEAMENTO

O imóvel urbano aqui avaliado está enquadrado na Zona Residencial 2 (ZR2), conforme Lei Complementar n° 311/2019.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

4.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

O terreno foi avaliado pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**. As amostras utilizadas foram obtidas por meio de busca ou contato com imobiliárias, de maneira que os lotes selecionados tivessem as características como: proximidade ao lote a ser avaliado, equivalência nas características do entorno, atendimento por infraestrutura pública similar e similaridade geométrica e topográfica. Segue abaixo as amostras utilizadas:

ELEMENTO AMOSTRAL N° 1



Endereço: Avenida Gramado, Jardim Canadá II - Foz do Iguaçu / Pr

Área: 390,00 m²

Valor: R\$ 260.000,00 (R\$ 666,67/m²)

Contato: MGA ASSESSORIA IMOB.

Fonte:

<https://www.mgaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-390-m-jardim-canada-ii-foz-do-iguacu-a-venda-por-260000/TE0545-MGAB>



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ELEMENTO AMOSTRAL N° 2



Endereço: Rua Rio Claro, Jardim Lancaster - Foz do Iguaçu / PR

Área: 330,00 m²

Valor: R\$ 320.000,00 (R\$ 969,70/m²)

Contato: PAULUK IMOVEIS

Fonte:

<https://www.paulukimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-330-m-por-320000-jardim-lancaster-foz-do-iguacu-pr/TE0181-PA5J?from=sale>

ELEMENTO AMOSTRAL N° 3



Endereço: Jardim Canadá, Foz do Iguaçu - PR

Área: 360,00 m²

Valor: R\$ 250.000,00 (R\$ 694,44/m²)

Contato: SOL IMÓVEIS

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-foz-do-iguacu-360m2-venda-RS250000-id-2572170207/>

ELEMENTO AMOSTRAL N° 4



Endereço: Rua Lages - Jardim Lancaster, Foz do Iguaçu - PR

Área: 360,00 m²

Valor: R\$ 380.000,00 (R\$ 1.055,56/m²)

Contato: IGUASSU INVEST

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-lancaster-bairros-foz-do-iguacu-360m2-venda-RS380000-id-2564134049/>



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ELEMENTO AMOSTRAL N° 5



Endereço: Jardim Lancaster II, Foz do Iguaçu - PR

Área: 480,00 m²

Valor: R\$ 390.000,00 (R\$ 812,50/m²)

Contato: IGUASSU IMOBILIARIA

Fonte:

<https://www.dortaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-480-m-por-390000-jardim-lancaster-ii-foz-do-iguacu-pr/TE0087-DORT?from=sale>

ELEMENTO AMOSTRAL N° 6



Endereço: Jardim Ipê II - Foz do Iguaçu / PR

Área: 262,75 m²

Valor: R\$ 190.000,00 (R\$ 723,12/m²)

Contato: IGUASSU IMOBILIARIA

Fonte:

<https://www.iguassuimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/foz-do-iguacu-pr/jardim-ipe-ii/terreno--jardim-ipe-ii/421582>

Tabela 1 – Valor comercial das amostras não homogeneizadas.

AMOSTRAS (NÃO HOMOGENEIZADAS)			
Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
1	390,00	260.000,00	666,67
2	330,00	320.000,00	969,70
3	360,00	250.000,00	694,44
4	360,00	380.000,00	1.055,56
5	480,00	390.000,00	812,50
6	262,75	190.000,00	723,12



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.2 TRATAMENTO POR FATORES

Para tratamento por fatores foram consideradas três variáveis, são elas: Variável Oferta, Variável Localização e Variável Esquina;

Tabela 2 – Coeficiente de Homogeneização das Amostras.

TRATAMENTO POR FATORES			
Amostra	F OFERTA	F LOCALIZAÇÃO	F ESQUINA
1	0,900	0,950	0,950
2	0,900	0,950	1,000
3	0,900	1,000	1,000
4	0,900	0,900	1,000
5	0,900	1,000	0,950
6	0,900	1,100	1,000

▪ **Fator Oferta:** Considera a elasticidade (superestimativa) dos valores ofertados em relação ao valor da transação efetiva. O fator consagrado, utilizado na impossibilidade da sua determinação, é de 0,9 (desconto de 10% do preço ofertado);

Após a homogeneização das amostras, obteve-se o seguinte resultado:

Tabela 3 – Valor comercial das amostras homogeneizadas.

AMOSTRAS (HOMOGENEIZADAS)			
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
1	390,00	221.000,00	566,67
2	330,00	277.000,00	839,39
3	360,00	225.000,00	625,00
4	360,00	318.000,00	883,33
5	480,00	351.000,00	731,25
6	262,75	188.516,67	717,48
MÉDIA			727,19



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Utilizou-se 6 amostras, considerando o mínimo estabelecido pela NBR 14653-2, tabela 3, Grau II, considerando a Tabela 4.

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO: R\$ 727,19

(setecentos e vinte e sete reais e dezenove centavos)

4.3 SANEAMENTO DOS DADOS

Tabela 5 – Saneamento dos dados.

Desvio Padrão	121,07
Coefficiente de Variação	0,1665 (Média Dispersão)
Limite Superior (1,3 x MED)	945,34
Limite Inferior (0,7 x MED)	509,03
Amostra Eliminada	Nenhuma

CRITÉRIO DE CHAUVENET

Número de Dados	6
D/S Crítico	1,73
D/S Máximo	1,290
D/S Mínimo	1,326

4.4 GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de Precisão e Fundamentação – NBR 14653

INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% (3 DADOS)	
Limite Inferior	Limite Superior
649,61	804,77
Amplitude do IC (80%)	
GRAU DE PRECISÃO	III (25,09%) – Tabela 5 - NBR 14653 – PARTE 2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II – Tabelas 3 e 4 – NBR 14653 – PARTE 2

O valor total estimado para o terreno é dado pela seguinte fórmula:



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

VALOR TOTAL: (ÁREA TOTAL DO LOTE) * VALOR POR M²

VALOR TOTAL: 1980,00*727,19

VALOR TOTAL: R\$ 1.439.836,20

(um milhão quatrocentos e trinta e nove mil oitocentos e trinta e seis reais e vinte centavos)

5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias foram avaliadas pelo **Método da Quantificação de Custo**.

Para a edificação, o valor foi apropriado pelo custo unitário básico de construção (CUB), fornecido pelo SINDUSCON PR, com referência para o mês de agosto de 2022. Levando em conta o padrão construtivo da edificação, foi considerado para os cálculos o padrão Residência Unifamiliar Padrão Normal **R1-N**, com valor de R\$ 2.689,98/m². Os benefícios e despesas indiretas (BDI) foram arbitrados em 20,56%.

Foram considerados também no levantamento de custos os valores referentes ao alambrado do campo de futebol. Em visita técnica ao local foi levantada uma quantidade de 511,00 m² de alambrado. Para levantamento de custos foi considerado o banco de preços oficial do SINAPI – Código 102364 – Referência 08/2022 – R\$ 227,47 / m².

Tabela 5 – Valor da Construção sem depreciação

Estrutura	Área Construída (m ²)	CÓDIGO CUB	Valor Unitário (R\$/m ²) CUB	Valor da Construção (R\$)
Alvenaria	220,00	R1 / N	2.689,98	R\$ 591.795,60
Alambrado	511,00	SINAPI – 102364 08/2022	227,47	R\$ 116.237,17
TOTAL SEM BDI				R\$ 708.032,77
BDI 20,56%				R\$ 145.571,54
TOTAL				R\$ 853.604,31



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

5.1 DEPRECIAÇÃO

A depreciação das benfeitorias foi calculada pelo **Método de Ross-Heidecke**, considerando a idade real e o estado de conservação. Devido ao fato do desconhecimento do ano exato de construção do imóvel, foram utilizadas imagens históricas e informações coletadas nas documentações apresentadas, tais como certidões e matrículas. Arbitrou-se como ano de execução o ano de 2000.

Haja vista o estado de conservação da edificação foi avaliado que a mesma necessita de reparos de simples. Desta forma, foi utilizado o valor de 18,10% como coeficiente de Heidecke, conforme descrito na tabela abaixo.

Tabela 6 – Coeficiente de Heidecke

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%) - C	CARACTERÍSTICAS
Necessitando de reparos de simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 7 – Valor da Construção com depreciação pela idade aparente

Estrutura	Valor da Construção (R\$)	MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE							OBSERVAÇÃO
		D	α	C %	VREAL	VÚTIL	VRES (%)	VALOR DEPRECIADO	
Alvenaria	R\$ 853.604,31	0,720	0,207	18,10	22	70	20	R\$ 614.493,64	Necessitando de reparos simples

VALOR DEPRECIADO: R\$ 614.493,64

(seiscentos e quatorze mil quatrocentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos)

- Grau de Fundamentação para as avaliações pelo Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias: **GRAU I**



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

6. VALOR TOTAL

Por meio do **Método Evolutivo**, o valor de mercado total do imóvel foi calculado pela somatória do valor do terreno e das benfeitorias devidamente depreciadas, multiplicados pelo Fator de Comercialização (FC).

Arbitrando um Fator de Comercialização igual a 1, tem-se que o valor total (VI) de mercado do imóvel aqui avaliado é de:

$$VI = (1.439.836,20 + 614.493,64) \times 1,0$$

VALOR TOTAL: R\$ 2.054.329,84

(dois milhões cinqüenta e quatro mil trezentos e vinte e nove reais e oitenta e quatro centavos)

- Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: **GRAU I**

7. ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto por 11 (onze) páginas. Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

Foz do Iguaçu, 29 de setembro de 2022.

Luiz Fernando de Brito
Eng. Civil – CREA/PR 143810/D



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.

Este documento foi assinado eletronicamente por LUIZ FERNANDO DE BRITO.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar> e utilize o código b82e2c7d-8205-4984-9dbf-4c6fb4a736c0.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

DIRETORIA DE GESTÃO DE PROJETOS E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Figura 1 - Edificação em Alvenaria



Figura 2 - Campo com alambrado



SECRETARIA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS
FOZ DO IGUAÇU - PR.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **LAUDO TÉCNICO**

Número: **56/2022**

Assunto: **ASSINATURA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - CAMPO**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.

Para verificar as assinaturas clique no link:

<https://sistemas.pmf.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=b82e2c7d-8205-4984-9dbf-4c6fb4a736c0&cpf=06376236901>

e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:

b82e2c7d-8205-4984-9dbf-4c6fb4a736c0

Hash do Documento

7105E123284630FB9CE4C0291237D2A44007079761C0229380CA7D1608634208

Anexos

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - CAMPO.pdf - **0870e48a-070b-4f09-9093-f3830d97fba8**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/09/2022 é(são) :

LUIZ FERNANDO DE BRITO (Signatário) - CPF: ***76236901** em 29/09/2022 14:49:26 - **OK**

Tipo: Assinatura Digital



A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo, produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.