



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 110/2014

Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens instituída pelo Decreto Municipal n° 243/2013, designados pela Portaria n° 738/2013, assim avaliam o imóvel com as características e valor abaixo discriminados.

INTERESSADO (A): INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO DE LONDRINA - CODEL

SOLICITAÇÃO: Ofício n° 442 / 2014 - CODEL

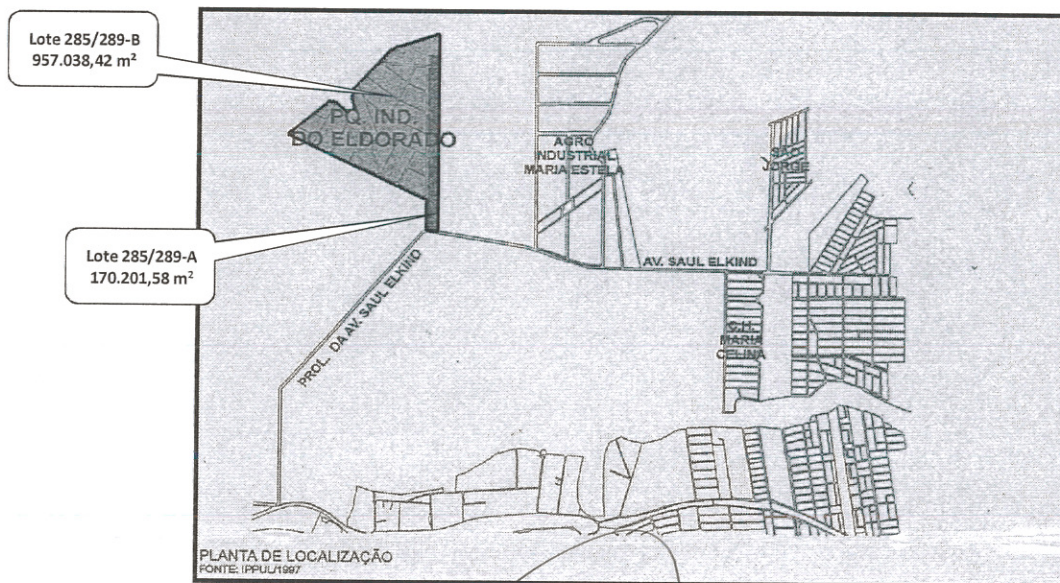
PROPRIETÁRIO (A): COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD

OBJETIVO DO LAUDO: Avaliar os imóveis abaixo discriminados para possível permuta.

IMÓVEIS AVALIANDOS: Lotes situados na Gleba Jacutinga, prolongamento da Av. Saul Elkind, sem benfeitorias, a saber:

- 1 - Lote 285/289-A, com 170.201,58 m<sup>2</sup>
- 2 - Lote 285/289-B, com 957.038,42 m<sup>2</sup>

TERRENO	
Logradouro :	Prolongamento da Av. Saul Elkind
Área do terreno ( m <sup>2</sup> ) :	170.201,58 + 957.038,42 = 1.127.240,00 m <sup>2</sup>
Uso :	RESIDENCIAL
Zoneamento :	ZR-3 - ZONA RESIDENCIAL TRÊS
Tipo :	GLEBA
Topografia :	DECLIVE ENTRE 5% E 10%
Superfície :	SÊCO
Infra-estrutura :	COM ASFALTO
Restrição :	NÃO EXISTE





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

METODOLOGIA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO :

Laudo de avaliação completo, de caráter administrativo e uso restrito, com os seguintes graus de especificação, de acordo com a

NBR 14.653 - 2 : AVALIAÇÃO DE BENS - IMÓVEIS URBANOS

Grau de fundamentação : GRAU II

Grau de precisão : GRAU II

Enquadramento global : GRAU II

VALORES DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:

Lotes situados na Gleba Jacutinga, prolongamento da Av. Saul Elkind, sem benfeitorias, a saber:

1 - Lote 285/289-A, com 170.201,58 m<sup>2</sup>

RS 3.736.000,00

2 - Lote 285/289-B, com 957.038,42 m<sup>2</sup>

RS 21.007.000,00

RS 24.743.000,00

Londrina, 23 de outubro de 2014

Rubens Bento  
Presidente

Ricardo de Almeida Barros Pedrosa  
Técnico Avaliador  
Engenheiro Civil  
CREA - PR 13.954 / D

Güerino de Oliveira Bedendo  
Membro - S.M.F.

Sebastião Vicente Amâncio  
Membro - S.M.G.P.

Jamil Janene  
Membro - C.M.L.

Homologamos em 30 / 10 / 2014

José Roberto Hoffmann  
COHAB LD - Diretor Presidente



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

Ofício nº 442 / 2014 - CODEL

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

#### 1 - IMÓVEL AVALIANDO

Lotes situados na Gleba Jacutinga, prolongamento da Av. Saul Elkind, sem benfeitorias, a saber:

#### 2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Foram pesquisados elementos do tipo **glebas** localizados na mesma região geo-econômica da gleba avalianda e similares a esta.

Todos os valores constantes do laudo são para **pagamento a vista**.

Todos os elementos pesquisados são de **ofertas recentes**, com datas e fontes mencionadas. Os valores de oferta estão multiplicados por 0,9 para compensar a possível elasticidade dos negócios e os valores comercializados estão mantidos, sem qualquer correção.

Os fatores de ajuste utilizados são os constantes da **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2005**

Assim sendo, estabelecemos o nosso:

#### LOTE PARADIGMA:

Localização = Na Gleba Jacutinga

Unidade de medida = m<sup>2</sup>

Área paradigma ( m <sup>2</sup> )	Apar =	957.038,42
Fator de localização ( perímetro urbano )	Fl =	1,00
Fator de topografia ( declive )	Ft =	1,00
Fator de acesso ( ótimo )	Fac =	1,00



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

### PESQUISA IMOBILIÁRIA

<b>ELEMENTO 1</b>		<b>Fatores de ajuste</b>		
LOCALIZAÇÃO:	JARDIM PRIMAVERA	Fator de localização perímetro urbano	Fl =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	145.200,00		Fa =	1,21
VALOR (R\$):	4.200.000,00			
DATA:	11/3/2014			
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	Ff = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3039-2932	Chagas		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	Ft = 1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	Fac = 0,95

<b>ELEMENTO 2</b>		<b>Fatores de ajuste</b>		
LOCALIZAÇÃO:	GLEBA PRIMAVERA	Fator de localização perímetro urbano	Fl =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	166.980,00	Fator de área	Fa =	1,20
VALOR (R\$):	5.175.000,00			
DATA:	5/2/2014			
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	Ff = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3377-1000	Abílio Medeiros		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	Ft = 1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	Fac = 0,95

<b>ELEMENTO 3</b>		<b>Fatores de ajuste</b>		
LOCALIZAÇÃO:	WARTA - RODOVIA JOÃO TAVARES	Fator de localização perímetro urbano	Fl =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	60.000,00	Fator de área	Fa =	1,29
VALOR (R\$):	800.000,00			
DATA:	22/10/2014			
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	Ff = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3376-7500	Perez		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	Ft = 1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	Fac = 0,95

<b>ELEMENTO 4</b>		<b>Fatores de ajuste</b>		
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA SAUL ELKIND - Lote vizinho ao avaliando	Fator de localização perímetro urbano	Fl =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	133.100,00	Fator de área	Fa =	1,22
VALOR (R\$):	4.400.000,00			
DATA:	15/10/2013			
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	Ff = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3039-2932	Chagas		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	Ft = 1,00
ACESSO :	ÓTIMO		Fator de acesso	Fac = 1,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA  
Estado do Paraná

ELEMENTO 5		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	WARTA - 5 Alqueires	Fator de localização	F <sub>l</sub> =	1,00
		perímetro urbano		
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	121.000,00		F <sub>a</sub> =	1,23
VALOR (R\$):	1.600.000,00			
DATA:	19/10/2014			
INFORMAÇÃO:	JORNAL DE LONDRINA	VENDA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> = 1,00
VENDEDOR:	Fone - 3025-1212	Premier Imóveis		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> = 1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	F <sub>a</sub> = 0,95

ELEMENTO 6		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	PATRIMÔNIO REGINA - Próximo a VENDA DOS PRETOS	Fator de localização	F <sub>l</sub> =	1,00
		perímetro urbano		
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	108.900,00		Fator de área	F <sub>a</sub> = 1,24
VALOR (R\$):	1.600.000,00			
DATA:	30/9/2014			
INFORMAÇÃO:	OUTRA	VENDA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> = 1,00
VENDEDOR:	Fone -			
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> = 1,00
ACESSO :	DESFAVORÁVEL		Fator de acesso	F <sub>a</sub> = 0,80

ELEMENTO 7		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	GLEBA JACUTINGA - LOTE 313 C	Fator de localização	F <sub>l</sub> =	1,00
		perímetro urbano		
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	217.800,00		Fator de área	F <sub>a</sub> = 1,17
VALOR (R\$):	9.000.000,00			
DATA:	22/10/2014			
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3321-7274	Imobiliária Mônaco-JK		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> = 1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	F <sub>a</sub> = 0,95

ELEMENTO 8		Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	RODOVIA CARLOS JOÃO STRASS - Em frente a EMBRAPA	Fator de localização	F <sub>l</sub> =	1,00
		perímetro urbano		
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	72.600,00		Fator de área	F <sub>a</sub> = 1,28
VALOR (R\$):	1.200.000,00			
DATA:	13/3/2014			
INFORMAÇÃO:	OUTRA	OFERTA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> = 1,10
VENDEDOR:	Fone - 3025-1212	Premier Imóveis		
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> = 1,00
ACESSO :	ÓTIMO		Fator de acesso	F <sub>a</sub> = 1,00



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

ELEMENTO 9			Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	AVENIDA SAUL ELKIND - 5 ALQUEIRES		Fator de localização perímetro urbano	F <sub>l</sub> =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	121.000,00		Fator de área	F <sub>a</sub> =	1,23
VALOR (RS):	4.000.000,00				
DATA:	5/10/2014				
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> =	1,10
VENDEDOR:	Fone - 3378-6161	Natal			
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> =	1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	F <sub>ac</sub> =	0,95

ELEMENTO 10			Fatores de ajuste		
LOCALIZAÇÃO:	GLEBA RIBEIRÃO JACUTINGA		Fator de localização perímetro urbano	F <sub>l</sub> =	1,00
ÁREA (m <sup>2</sup> ):	181.500,00		Fator de área	F <sub>a</sub> =	1,19
VALOR (RS):	3.150.000,00				
DATA:	29/4/2014				
INFORMAÇÃO:	SITE DA EMPRESA	OFERTA	Fator de fonte	F <sub>f</sub> =	1,10
VENDEDOR:	Fone - 3026-6250	Edis Belinati			
TOPOGRAFIA :	CLASSE 1 - PLANO		Fator de topografia	F <sub>t</sub> =	1,00
ACESSO :	MUITO BOM		Fator de acesso	F <sub>ac</sub> =	0,95

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Nº	ÁREA	VALOR	V <sub>u</sub> RS/m <sup>2</sup>	FATORES DE AJUSTE						Equiva- lência	V <sub>uh</sub> RS/m <sup>2</sup>
				F <sub>l</sub>	F <sub>ar</sub>	F <sub>p</sub>	F <sub>f</sub>	F <sub>ac</sub>	F <sub>t</sub>		
1	145.200,00	4.200.000,00	28,93	0,00	-0,21	0,00	-0,10	0,00	0,00	-0,31	19,96
2	166.980,00	5.175.000,00	30,99	0,00	-0,20	0,00	-0,10	0,00	0,00	-0,30	21,69
3	60.000,00	800.000,00	13,33	0,00	-0,29	0,00	-0,10	0,05	0,00	-0,34	8,80
4	133.100,00	4.400.000,00	33,06	0,00	-0,22	0,00	-0,10	0,00	0,00	-0,32	22,48
5	121.000,00	1.600.000,00	13,22	0,00	-0,23	0,00	0,00	0,05	0,00	-0,18	10,84
6	108.900,00	1.600.000,00	14,69	0,00	-0,24	0,00	0,00	0,20	0,00	-0,04	14,10
7	217.800,00	9.000.000,00	41,32	0,00	-0,17	0,00	-0,10	0,05	0,00	-0,22	32,23
8	72.600,00	1.200.000,00	16,53	0,00	-0,28	0,00	-0,10	0,00	0,00	-0,38	10,25
9	121.000,00	4.000.000,00	33,06	0,00	-0,23	0,00	-0,10	0,05	0,00	-0,28	23,80
10	181.500,00	3.150.000,00	17,36	0,00	-0,19	0,00	-0,10	0,05	0,00	-0,24	13,19

### 3 - ESTATÍSTICA DESCRITIVA E SANEAMENTO AMOSTRAL ( CRITÉRIO DE CHAUVENET )

Tabela de Chauvenet	
n	d/s crítico
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

Elemento nº	Elementos Homogeneizados Vuh(R\$/m <sup>2</sup> )	Elementos Aproveitáveis Vuh(R\$/m <sup>2</sup> )	SANEAMENTOS				
			1	2	3	4	5
1	19,96	19,96	19,96	19,96	19,96	19,96	19,96
2	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69
3	8,80	8,80	8,80	8,80	8,80	8,80	8,80
4	22,48	22,48	22,48	22,48	22,48	22,48	22,48
5	10,84	10,84	10,84	10,84	10,84	10,84	10,84
6	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10
7	32,23	32,23	32,23	32,23	32,23	32,23	32,23
8	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25	10,25
9	23,80	23,80	23,80	23,80	23,80	23,80	23,80
10	13,19	13,19	13,19	13,19	13,19	13,19	13,19
Média (x)		17,73	17,73	17,73	17,73	17,73	17,73
Desvio padrão (s)		7,51	7,51	7,51	7,51	7,51	7,51
Coef. de variância (Cv)		0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
nº de elementos (n)		10	10	10	10	10	10
d/s crítico		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96

Amostra Saneada	
Elemento	Vuh(R\$/m <sup>2</sup> )
1	19,96
2	21,69
3	8,80
4	22,48
5	10,84
6	14,10
7	32,23
8	10,25
9	23,80
10	13,19

Média Saneada (Ms)	RS 17,73 /m <sup>2</sup>
Desvio padrão saneado (s)	RS 7,51 /m <sup>2</sup>

graus de liberdade (n-1)	9
t Student ( t <sub>0,90</sub> )	1,383

### Intervalo de Confiança ( Campo de Arbítrio )

Nível de confiança = 80% com percentil = t<sub>0,90</sub>      e<sub>0</sub> = t<sub>0,90</sub>.s/( n - 1 )<sup>0,5</sup> = ± RS3,46

3,46 / 17,73 = 0,1951 = 19,51% para cada lado, ou

Amplitude = 19,51% x 2 = 39,02% , resultando :

Grau de Precisão = Grau II

Limite inferior ( Li ) = Ms - t<sub>0,90</sub>.s/( n - 1 )<sup>0,5</sup> = RS14,27 /m<sup>2</sup>

Limite superior ( Ls ) = Ms + t<sub>0,90</sub>.s/( n - 1 )<sup>0,5</sup> = RS21,19 /m<sup>2</sup>

Valor unitário adotado = RS 17,70 /m<sup>2</sup>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA  
Estado do Paraná

4 - VALORES DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

4 - 1 - VALOR DO LOTE 285/289 A, COM 170.201,58

ÁREA ( m2)		170.201,58	ajustes aplicados
VALOR UNITÁRIO PARADIGMA (R\$ /m2)		17,70	
FATOR DE ÁREA		1,24	0,24
FATOR DE TOPOGRAFIA	CLASSE 1 - PLANO	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	perímetro urbano	1,00	0,00
FATOR DE ACESSO	ÓTIMO	1,00	0,00
FATOR EXTRA	INEXISTE	1,00	0,00
SOMATÓRIO DOS AJUSTES			0,24

VALOR UNITÁRIO APÓS AJUSTE =	RS	21,95	/m <sup>2</sup>
------------------------------	----	-------	-----------------

VALOR DO LOTE 285/289 A

V1 = RS3.736.000,00

4 - 2 - VALOR DO LOTE 285/289 B, COM 957.038,42

ÁREA ( m2)		957.038,42	ajustes aplicados
VALOR UNITÁRIO PARADIGMA (R\$ /m2)		17,70	
FATOR DE ÁREA		1,00	0,00
FATOR DE TOPOGRAFIA	CLASSE 1 - PLANO	1,00	0,00
FATOR DE LOCALIZAÇÃO	perímetro urbano	1,00	0,00
FATOR DE ACESSO	ÓTIMO	1,00	0,00
FATOR EXTRA	INEXISTE	1,00	0,00
SOMATÓRIO DOS AJUSTES			0,00

VALOR UNITÁRIO APÓS AJUSTE =	RS	17,70	/m <sup>2</sup>
------------------------------	----	-------	-----------------

VALOR DO LOTE 285/289 B

V2 = RS21.007.000,00



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA

## Estado do Paraná

### 5 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### a) - Grau de fundamentação

Identificação dos níveis parciais atingidos

Item	Descrição	Nível atingido	Grau	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto todas as variáveis analisadas	III	3
2	Coleta de dados de mercado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	I	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6	II	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	I	1
5	Extrapolação	Não admitida	III	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,20	II	2
Total de pontos atingidos				12

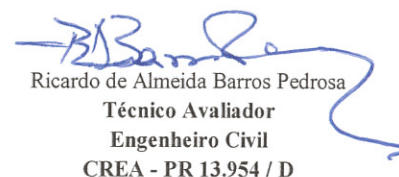
Grau de fundamentação atingido : II

#### b) - Grau de precisão

Descrição	Nível atingido	Grau
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	30% -50%	II

c) - Enquadramento global atingido : Grau II

Londrina, 23 de outubro de 2014

  
Ricardo de Almeida Barros Pedrosa  
Técnico Avaliador  
Engenheiro Civil  
CREA - PR 13.954 / D