



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

CNPJ/MF 76.245.042/0001-54



PROJETO DE LEI Nº 046/2025

SÚMULA: Autoriza o Município de Jataizinho, alienar os bens imóveis e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Jataizinho, Estado do Paraná, **WILSON FERNANDES**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, mediante licitação, cumpridas as disposições normativas da Lei nº. 14.133/2021, os seguintes imóveis de propriedade do Município, conforme matrículas individualizadas e suas respectivas avaliações:

I – Uma área de terras urbana medindo 3.263,00 metros quadrados, constituída pelo Lote A1 (A - um), da subdivisão do lote “A”, da zona suburbana do município de Jataizinho, dentro das seguintes divisas e confrontações: “*de frente confronta com a estrada municipal no rumo SE 01°01'00”NW na extensão de 37,71 metros; lado direito, para quem da estrada municipal o imóvel olha, confronta com o lote “A2”, subdivisão do lote “A”, no rumo NE 68°00'00”SW na extensão de 101,05 metros; lado esquerdo na mesma posição, confronta com o lote “B” de Manoel Eduardo Quitério (antiga Elvira Mroguschefiski) no rumo NE 68°00'00” SW na extensão de 84,00 metros; fundos confronta com o espólio de Manoel Quitério no rumo NW 28°16'00” SE na extensão de 35,17 metros*”, objeto da Matrícula nº. 31.974 do Serviço de Registro de Imóveis do Foro Regional de Ibiporã, Comarca da Região Metropolitana de Londrina, no valor de R\$ 237.225,80 (duzentos e trinta e sete mil duzentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos), com valor de venda de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme laudo oficial de avaliação do imóvel realizada pelo Leiloeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

CNPJ/MF 76.245.042/0001-54



II – Uma área de terras urbana medindo 3.263,00 metros quadrados, constituída pelo lote A2 (A - dois), da subdivisão do lote “A”, da zona suburbana do município de Jataizinho, dentro das seguintes divisas e confrontações: *“de frente confronta com a estrada municipal no rumo SE 01°01’00”NW na extensão de 33,60 metros; lado direito, para quem da estrada municipal o imóvel olha, confronta com o lote “A3”, subdivisão do lote A, no rumo NE 67°37’23” SW na extensão de 114,81 metro; lado esquerdo na mesma posição, confronta com o lote “A1”, subdivisão do lote “A” no rumo SW 68°00’00” NE na extensão de 101,05 metros; fundos confronta com o espólio de Manoel Quitério, no rumo SE 22°00’00” NW na extensão de 6,30 metros e no rumo NW 28°16’00” SE e extensão de 22,04 metros”*, objeto da Matrícula nº. 31.975 do Serviço de Registro de Imóveis do Foro Regional de Ipirorã, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR, no valor de R\$ 237.225,80 (duzentos e trinta e sete mil duzentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos), com valor de venda no valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme laudo oficial de avaliação do imóvel realizada pelo Leiloeiro.

III – Uma área de terras urbana medindo 4.000,00 m² (quatro mil) metros quadrados, denominada de lote 1 (um), destacada de área maior com 42.949,00 metros quadrados, situada na zona suburbana do município de Jataizinho, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: *“Partindo de um marco cravado na margem direita do Rio Tibagi, segue confrontando com a Chácara 1 do Recanto Beira Rio, numa distância de 133,18 metros e rumo NW 36°01’02” SE até outro marco; deflete à direita e segue confrontando com o lote nº. 02, numa distância de 30,23 metros e rumo SW 55° 50’ 04” NE até outro marco; deflete à direita e segue confrontando com terras de Paulo de Oliveira, numa distância de 129.94 metros e rumo NW 36° 01’ 02” SE até outro marco cravado na margem direita do Rio Tibagi, onde segue margeando o mesmo água baixo, numa distância de 30,30 metros e rumo SW 49° 42’ 23” NE chegando assim ao ponto de partida”*, objeto da Matrícula nº. 8635 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, no valor de R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), conforme laudo oficial de avaliação do imóvel realizada pelo Leiloeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

CNPJ/MF 76.245.042/0001-54



IV – Uma área de terras medindo 1.500,11 m², denominado Lote Chácara n.º 2 (dois) do Parque Recreativo e Balneário Tibagi, com benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: *“Partindo do marco n.º 2 cravado na divisa com o lote chácara n.º 1 e seguindo pelo alinhamento da Rua n.º 1, com rumo NE 77° 02' 03n” SW por uma distância de 21,00 metros até o marco n.º 03 cravado na divisa com terras dos srs. Aladino e Renato Selmi; daí segue rumo SW 78° NE por uma distância de 21,086 metros divisando com terras de Aladino e Renato Selmi até o marco n.º 28 cravo na divisa da chácara n.º 01”*, objeto da Matrícula n.º 4475 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, no valor de R\$ 70.030,45 (setenta mil trinta reais e quarenta e cinco centavos), com o valor de venda em Leilão de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme laudo oficial de avaliação do imóvel realizada pelo Leiloeiro.

§ 1º O processo licitatório de alienação observará a lei referida no caput, em especial as disposições normativas prescritas no seu art. 76.

§ 2º As avaliações dos imóveis constam no anexo desta lei, realizadas por Leiloeiro oficial que realizará o leilão, admitindo-se variações de preços até a data do procedimento do leilão, de forma a acomodar a trajetória que os determinam.

Art. 2º. O Poder Executivo, ao elaborar o instrumento convocatório do leilão, adotará como critérios básicos de competição licitatória, com vistas a selecionar as propostas mais vantajosas para a Administração Pública Municipal, que atendem ao interesse público, dentro outros, o maior lance, conforme preceitua o art. 33, V, da Lei n.º 14.133, de 2021.

Parágrafo único. Na análise da melhor oferta, poderá, desde que assim previsto no edital do certame, o Poder Executivo considerar propostas de parcelamento, caso em que a outorga da escritura pública ficará condicionada ao adimplemento integral da obrigação de pagar quantia certa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

CNPJ/MF 76.245.042/0001-54

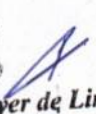


Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Lei Municipal nº. 1.256/2023.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO, aos vinte e dois dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.


WILSON FERNANDES.
Prefeito Municipal

PROTOCOLO GERAL DA CÂMARA
MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Nº 446/2025 
Allyson Meyer de Lima
Auxiliar Administrativo
CPF: 066.161.029-20

Em 26 / 08 / 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

CNPJ/MF 76.245.042/0001-54



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 046/2025

Senhor Presidente,

Senhoras e Senhores Vereadores.

Submetemos à deliberação de Vossa Excelência e dos demais Vereadores, o presente Projeto de Lei que **AUTORIZA O MUNICÍPIO DE JATAIZINHO, ALIENAR OS BENS IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O projeto de Lei se destina a obter autorização legislativa para alienação dos bens descritos no art. 1º da referida Lei, que fazem parte do imóvel de propriedade do Município de Jataizinho, que é inservível a este Município, sendo suas manutenções antieconômica.

Destaca-se que três dos lotes descritos nas matrículas anexadas ao presente Projeto de Lei encontram-se em área de possível expansão para indústrias, diante disso, existe a possibilidade de atração de novas empresas que poderão se instalar no local, proporcionando novas possibilidades de emprego e renda.

É importante ressaltar que a quantidade de empresas em uma cidade implica diretamente no valor dos tributos e impostos que serão arrecadados pela gestão municipal. Fomentar o processo de expansão de empresas também pode impactar em como investidores e empresários olham para o Município.

Ainda vale ressaltar, que a Administração anteriormente deflagrou processo licitatório leilão na tentativa de alienar os bens imóveis, contudo, não houve interessados. Sendo assim, o Município abriu credenciamento para Leiloeiro oficial, o qual houve a contratação do mesmo, que realizou as avaliações dos bens. Em que



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

Estado do Paraná

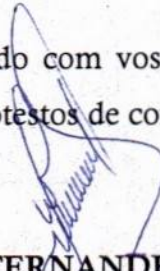
CNPJ/MF 76.245.042/0001-54



pese o valor abaixo do que anteriormente foi avaliado, vale ressaltar que os leilões possuem essa técnica, o que se torna mais atrativo havendo a disputa do maior preço por lance.

Portanto, visando a aprovação, encaminho o presente Projeto de Lei para que seja apreciado pela Colenda Casa, com a consequente aprovação da proposta.

Contando com vossa pronta atenção, aproveitamos a oportunidade para renovarmos protestos de consideração.


WILSON FERNANDES.
Prefeito Municipal



Valide aqui
este documento

ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÃ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina - Pr

CNM: 083550.2.0031974-73

31.974

REGISTRO GERAL

01

MATRÍCULA Nº: 31.974. **DATA:** 01 de junho de 2023. **IMÓVEL:** Uma área de terras urbana medindo **3.263,00 metros quadrados, constituída pelo lote A1 (A-um), da subdivisão do lote "A", da zona suburbana do município de Jataizinho-PR**, anterior Comarca de Uraí-PR, atualmente, Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: "de frente confronta com a estrada municipal no rumo SE 01°01'00"NW na extensão de 37,71 metros; lado direito, para quem da estrada municipal o imóvel olha, confronta com o lote "A2", subdivisão do lote "A", no rumo NE 68°00'00" SW na extensão de 101,05 metros; lado esquerdo na mesma posição, confronta com o lote "B" de Manoel Eduardo Quitério (antiga Elvira Mroguschefski) no rumo NE 68°00'00" SW na extensão de 84,00 metros; fundos confronta com o espólio de Manoel Quitério no rumo NW 28°16'00" SE na extensão de 35,17 metros.". **CONSTRUÇÕES:** Não há. **PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE JATAIZINHO-PR**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 76.245.042/0001-54, com sede e foro na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 494, Centro, Jataizinho - PR. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 03, de 18/03/2010, da matrícula nº 8.472, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, anterior circunscrição, atualmente Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR e posterior matrícula nº 31.973, desta Serventia. Tomou o protocolo nº 98.405, desta Serventia, em 15/05/2023. Emolumentos: R\$7,38. Fundep: R\$0,37. ISS: 0,15. Funrejus: R\$1,85. Funarpen: R\$1,00. Selo: SFRI1.XEnt7.juvfZ-WCrok.F566q. Prenot. 98.405 em 15/05/2023. Ibiporã, 01 de junho de 2023. Dou fé
Danielle Mialski Vilas Bôas, Oficial Registradora.

Certifico que a presente foi extraída em inteiro teor da Matrícula nº 31.974, contendo 0 atos, nos termos do art.19, 1º da lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior á emissão.

Emolumentos: R\$44,36, VRC: 160,17, ISS: R\$0,89, FUNREJUS: R\$11,09, FUNDEP: R\$2,22, SELO: 9,75, TOTAL R\$68,31.

Dou fé. Ibiporã/PR, 02 do 07 de 2025

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.F5ANv.C5csk
pt5fY.F566q

<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G5AS4-CJUZ3-A2NNL-3T8RK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

SF | LEILÕES



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$237.225,80

Valor de Venda em Leilão R\$160.000,00

Desconto para venda em Leilão

ATRATIVIDADE: Valor deve ser atrativo para atrair participantes.

CONTRATO: impossibilidade de qualquer negociação do comprador, contrato por ADESÃO, ou seja, é obrigado a aceitar as condições impostas pelo vendedor.

VALOR DE MERCADO: Em avaliações Mercadológicas é normal a majoração de 10% além do valor da comissão imobiliária embutida no valor, para o famoso desconto. No Leilão o valor deve ser o correto e exato portanto necessita depreciação em valores de Leilão, impossibilidade de negociação de contrato.

Imóvel avaliando

Imóvel Industrial a beira da BR 369 em Jataizinho - PR

Área: 3.263m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Av: Bandeirantes, 981 Sala 02 - Londrina - PR
www.sfleiloes.com.br / (43) 98810-7087



A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização

F2: Asfalto

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel industrial com avaliação judicial na rodovia

<https://leilaoninja.com/imovel/terreno-de-30000-m2-na-rodovia-mello-peixoto-jataizinhopr>

Área:	30.000m ²
Valor:	R\$950.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$31,67
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel industrial com avaliação judicial na rodovia

<https://leilaoninja.com/imovel/imovel-industrial-com-91000-m2-em-jataizinho-pr>

Área:	91.000m ²
Valor:	R\$8.067.765,00
Valor por metro quadrado:	R\$88,66
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00

Imóvel 3:



IMÓVEL INDUSTRIAL BEIRA DA RODOVIA

https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/jataizinho/pr/parquer-industrial/TE0092_EPSEG

Área:	8.836m ²
Valor:	R\$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$135,81
Fator de homogeneização localização:	0,80
Fator de homogeneização Asfalto:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	31,67	1,00	1,00	31,67
2	88,66	1,00	1,00	88,66
3	135,81	0,80	0,90	97,78

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 72,70$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 35,83$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |31,67 - 72,70| / 35,83 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |88,66 - 72,70| / 35,83 = 0,45 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |97,78 - 72,70| / 35,83 = 0,70 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 72,70 - 1,89 * 35,83 / \sqrt{3 - 1} = 24,82$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 72,70 + 1,89 * 35,83 / \sqrt{3 - 1} = 120,58$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$65,43 a R\$79,97

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.



Valor unitário do imóvel avaliando: R\$72,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$72,70 * 3.263,00 = R\$237.225,80

Valor do imóvel avaliando para fins de venda normal:

R\$237.225,80



Valide aqui
este documento

ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÃ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina - Pr

CNM: 083550.2.0031975-70

31.975

REGISTRO GERAL

01

MATRÍCULA Nº: 31.975. **DATA:** 01 de junho de 2023. **IMÓVEL:** Uma área de terras urbana medindo 3.263,00 metros quadrados, constituída pelo lote A2 (A-dois), da subdivisão do lote "A", da zona suburbana do município de Jataizinho-PR, anterior Comarca de Uraí-PR, atualmente, Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: "de frente confronta com a estrada municipal no rumo SE 01°01'00"NW na extensão de 33,60 metros; lado direito, para quem da estrada municipal o imóvel olha, confronta com o lote "A3", subdivisão do lote A, no rumo NE 67°37'23" SW na extensão de 114,81 metros; lado esquerdo na mesma posição, confronta com o lote "A1", subdivisão do lote "A" no rumo SW 68°00'00" NE na extensão de 101,05 metros; fundos confronta com o espólio de Manoel Quitério, no rumo SE 22°00'00" NW na extensão de 8,30 metros e no rumo NW 28°16'00" SE e extensão de 22,04 metros.". **CONSTRUÇÕES:** Não há. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE JATAIZINHO-PR, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 76.245.042/0001-54, com sede e foro na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 494, Centro, Jataizinho - PR. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 03, de 18/03/2010, da matrícula nº 8.472, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, anterior circunscrição, atualmente Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR e posterior matrícula nº 31.973, desta Serventia. Emolumentos: R\$7,38. Fundep: R\$0,37. ISS: 0,15. Funrejus: R\$1,85. Funarpen: R\$1,00. Selo: SFRI1.XECt7.juvfZ-QCboK.F566q. Prenot. 98.405, em 15/05/2023. Ibiporã, 01 de junho de 2023. Dou fé _____ Danielle Mialski Vilas Bôas, Oficial Registradora.

Certifico que a presente foi extraída em inteiro teor da Matrícula nº 31.975, contendo 0 atos, nos termos do art.19, 1º da lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior á emissão.

Emolumentos: R\$44,36, VRC: 160,17, ISS: R\$0,89, FUNREJUS: R\$11,09, FUNDEP: R\$2,22, SELO: 9,75, TOTAL R\$68,31.

Dou fé. Ibiporã/PR, 02 do 07 de 2025

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.F5UNv.C5csk
stQfY.F566q

<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6WWFN-V4LUC-AA7XB-Z847U>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.onr.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

digital



Josefina de Fátima Nunes
(Aparecido Faria e Helmut
Mroguschefski)

SW 51°26'31" NE
116.64

Manoel Eduardo
Quitério
(Elvira Mroguschefski)

SE 41°33'44" NW
37.06

Espólio Manoel
Quitério

Manoel Eduardo
Quitério
(Elvira Mroguschefski)

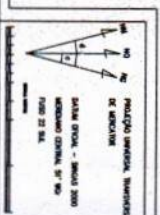


SITUAÇÕES CARTOGRAFICAS COMPLEMENTARES

CONVENÇÕES

⊕ PONTOS LEVANTADOS

== RUA/ESTRADA



PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

FL. ÚNICA

IMÓVEL: LOTE "A2" ORIUNDA DA SUBDIVISÃO DO
LOTE "A" COM 7.884,00m² DA ZONA SUBURBANA

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE JATAIZINHO

MUNICIPIO: MUNICIPIO DE JATAIZINHO – PR

COMARCA: FORO REGIONAL DE IBIPORÁ DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITNA DE LONDRINA
– PR

MATRICULA – 8.472

DATA: 05/02/2023

ESCALA:

ÁREAS E PERÍMETROS

ASSINATURAS

ÁREA: 0,3942 ha,
3.942,00m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES
CONFORME PROPRIETÁRIOS

ART:

MUNIR ANTONIO NAMUR
ENGº AGRÔNOMO CREA: 20029/D – PR

MN ENGENHARIA AGRÔNOMICA

MUNIR ANTONIO NAMUR

ENGº AGRÔNOMO

CREA 20029/D 7ª REGIÃO PR

namurmunir@hotmail.com

FONE – 43 99152 1911

SF | LEILÕES



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$237.225,80

Valor de Venda em Leilão R\$160.000,00

Desconto para venda em Leilão

ATRATIVIDADE: Valor deve ser atrativo para atrair participantes.

CONTRATO: impossibilidade de qualquer negociação do comprador, contrato por ADESÃO, ou seja, é obrigado a aceitar as condições impostas pelo vendedor.

VALOR DE MERCADO: Em avaliações Mercadológicas é normal a majoração de 10% além do valor da comissão imobiliária embutida no valor, para o famoso desconto. No Leilão o valor deve ser o correto e exato portanto necessita depreciação em valores de Leilão, impossibilidade de negociação de contrato.

Imóvel avaliando

Imóvel Industrial a beira da BR 369 em Jataizinho - PR

Área: 3.263m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Av: Bandeirantes, 981 Sala 02 - Londrina - PR
www.sfleiloes.com.br / (43) 98810-7087



A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização

F2: Asfalto

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel industrial com avaliação judicial na rodovia

<https://leilaoninja.com/imovel/terreno-de-30000-m2-na-rodovia-mello-peixoto-jataizinhopr>

Área:	30.000m ²
Valor:	R\$950.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$31,67
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00

Imóvel 2:

Imóvel industrial com avaliação judicial na rodovia

<https://leilaoninja.com/imovel/imovel-industrial-com-91000-m2-em-jataizinho-pr>

Área:	91.000m ²
Valor:	R\$8.067.765,00
Valor por metro quadrado:	R\$88,66
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00

Imóvel 3:

IMÓVEL INDUSTRIAL BEIRA DA RODOVIA

https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/jataizinho/pr/parquer-industrial/TE0092_EPSEG



Área:	8.836m ²
Valor:	R\$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$135,81
Fator de homogeneização localização:	0,80
Fator de homogeneização Asfalto:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	31,67	1,00	1,00	31,67
2	88,66	1,00	1,00	88,66
3	135,81	0,80	0,90	97,78

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 72,70$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$$S = 35,83$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.



Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |31,67 - 72,70| / 35,83 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |88,66 - 72,70| / 35,83 = 0,45 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |97,78 - 72,70| / 35,83 = 0,70 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 72,70 - 1,89 * 35,83 / \sqrt{3 - 1} = 24,82$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 72,70 + 1,89 * 35,83 / \sqrt{3 - 1} = 120,58$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$65,43 a R\$79,97

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.



Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$72,70

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$72,70 * 3.263,00 = R\$237.225,80

Valor do imóvel avaliando para fins de venda normal:

R\$237.225,80



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Uraí

Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, SERVIÇO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS e SERVIÇO DE TÍTULOS E

DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Rua:- Rio de Janeiro nº 240-A - Fone: (43)3541-1148 – CEP 86.280-000

E-mail: criurai@hotmail.com



REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Rio de Janeiro, 240 - Fone: (41) 341-1148
CEP 86280-000 - URAÍ - Paraná

Dra. Neuzeli Rita Flecher
Oficial
Elizângela Aparecida Melo
Escriturante
Nadir Pereira da Silva Cianca
Escriturante

Registro Geral

FICHA

" UM "

MATRÍCULA N.º 8.635

RUBRICA

IMÓVEL: - Uma área de terras medindo 4.000,00 m² (quatro mil) metros quadrados, denominada de Lote nº 01 (um), destacada de área maior com 42.949,00 metros quadrados, situada na zona suburbana do município de Jataizinho-PR, desta Comarca de Uraí-PR, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: - "Partindo de um marco cravado na margem direita do Rio Tibagi, segue confrontando com a Chácara 1 do Recanto Beira Rio, numa distância de 133,18 metros e rumo NW 362 01' 02" SE até outro marco; deflete à direita e segue confrontando com o lote nº 02, numa distância de 30,23 metros e rumo SW 552 50' 04" NE até outro marco; deflete à direita e segue confrontando com terras de Paulo de Oliveira, numa distância de 129,94 metros e rumo NW 362 01' 02" SE até outro marco cravado na margem direita do Rio Tibagi onde segue margeando o mesmo águas abaixo, numa distância de 30,30 metros e rumo SW 492 42' 23" NE chegando assim ao ponto de partida". Planta e Memorial Descritivo elaborado pelo Técnico em Agrimensura - FERNANDO EDER DE ASSIS - CREA 1985-TV, em data de 16 de outubro de 2.003, e aprovado pelo Decreto nº 14/2.004 de 05/04/2.004, da Prefeitura Municipal de Jataizinho-PR, e publicado em 01 a 10/04/2.004, em Ibiporã-PR, na Folha Regional.- Lei nº 682/2003 da P.M.J.-.....

PROPRIETÁRIOS: - PAULO DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA DE LURDES OLIVEIRA, brasileiros, casados desde 04/02/1.978, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento nº 286, folhas 296, Livro 17-B, do C.R.C. de Jataizinho-PR, ele bancário, portador da C.T. RG. sob nº 21.758.162-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 187.940.099-53, ela professora, portadora da C.T. RG. sob nº 19.685.164-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 111.564.278-27, residentes e domiciliados em São Paulo-SP.-.....

TÍTULO AQUISITIVO: - Registro nº 01 da Matrícula nº 5.286 do Livro nº 02 de Registro Geral, deste Ofício.-.....

DOU FE. Uraí, 26 de maio de 2.004. (a) *[Assinatura]* OFICIAL. E.M.-.....

R-01-8.635 - PROTOCOLO nº 50.083: - Em 26 de maio de 2.004. **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Consoante Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às folhas nº 139/142 do Livro nº 117-N, das Notas do Cartório de Walmir Laureano, desta cidade e Comarca de Uraí-PR, em data de 30 de abril de 2.004, PAULO DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA DE LURDES OLIVEIRA, supra qualificados, deram em dação em pagamento para "O MUNICÍPIO DE JATAIZINHO", pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 76.245.042/0001-54, com sede à Avenida Presidente Getúlio Vargas, 494, Jataizinho, Estado do Paraná, no ato representado pela Prefeita Municipal, TERESINHA DE FÁTIMA SANCHEZ, brasileira, solteira, médica, portadora da C.T. RG. sob nº 1.251.832-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 457.962.979-53, residente e domiciliada em Jataizinho-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em R\$ 26.793,00 (vinte e seis mil, setecentos e noventa e três reais), para pagamento da dívida no valor de R\$ 30.676,38 (trinta mil, seiscentos e setenta e seis reais e 38/100 trinta e oito centavos), referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que incidiu sobre a área total do imóvel objeto da matrícula nº 5.286, deste Ofício, em nome dos outorgantes devedores. Que eles outorgantes devedores, não podendo, por motivos / alheios à sua vontade quitar o referido imposto, propuseram ao outorgado credor, dar-lhe como dação em pagamento e para quitação integral do mencionado imposto, até o ano de 2.003, o imóvel objeto desta com o imóvel da matrícula nº 8.636, deste Ofício, o que foi aceito pelo credor, sem condições. (FUNREJUS reconhecido no ato da lavratura da escritura) no valor de R\$ 61,35. - D/c sobre R\$ 31,00 PRO - R\$ 452,76 - CPC: R\$ 4,90). DOU FE. / Uraí, 26 de maio de 2.004. (a) *[Assinatura]* OFICIAL. E.M.-.....

MATRÍCULA N.º
8.635

SEQUE NO VERSO

Rua Rio de Janeiro
Fone/Fax. (43) 3541-1148 | CEP 86280-000
e-mail: criurai@hotmail.com



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Uraí

Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, SERVIÇO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS e SERVIÇO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Rua:- Rio de Janeiro nº 240-A - Fone: (43)3541-1148 – CEP 86.280-000
E-mail: criurai@hotmail.com



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que a presente imagem é réplica fiel da Matrícula Nº **8.635, constituída por 01 (UMA) páginas, com efeito de Certidão de Inteiro Teor, datada de 03 de Julho de 2025**, expedidas nos termos do § 1º do Artigo 19, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

Uraí, 03 de Julho de 2025.

Emissão: 03/07/2025 14:52:12

- () Paulo Eduardo Malheiros Manfredini
Agente Delegado
- () Fernanda Rodrigues - Escrevente Substituta
- () Dulcinete Ferreira Rodrigues - Escrevente
- () Elizangela Aparecida de Melo - Escrevente

Selo Digital:

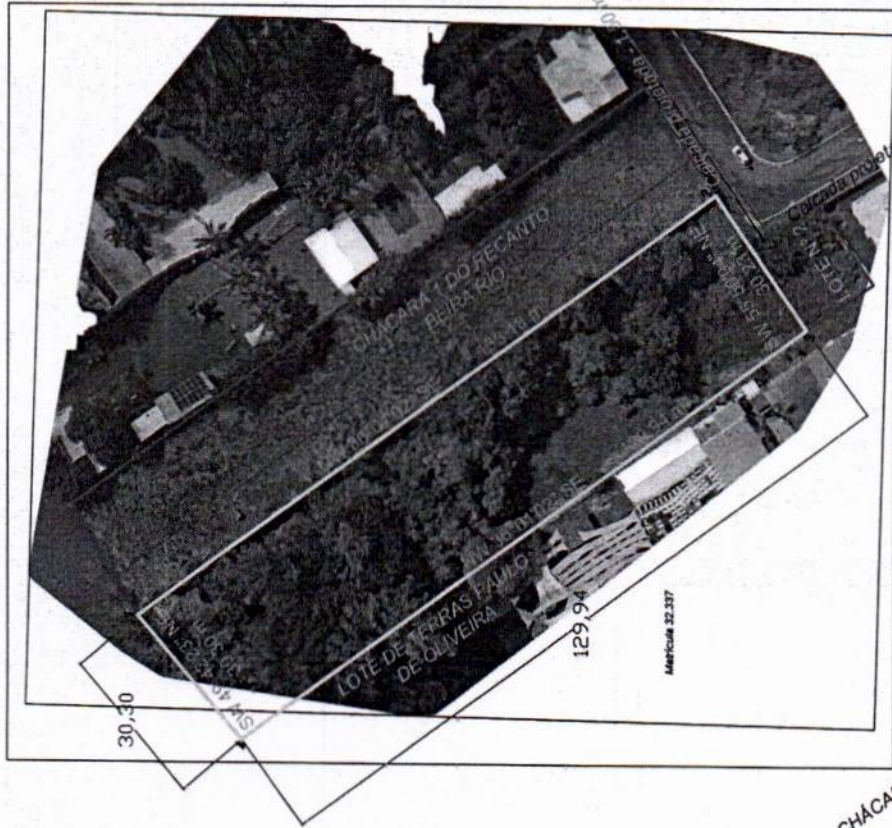


Consulte o selo digital em:
<http://funarpen.com.br/>

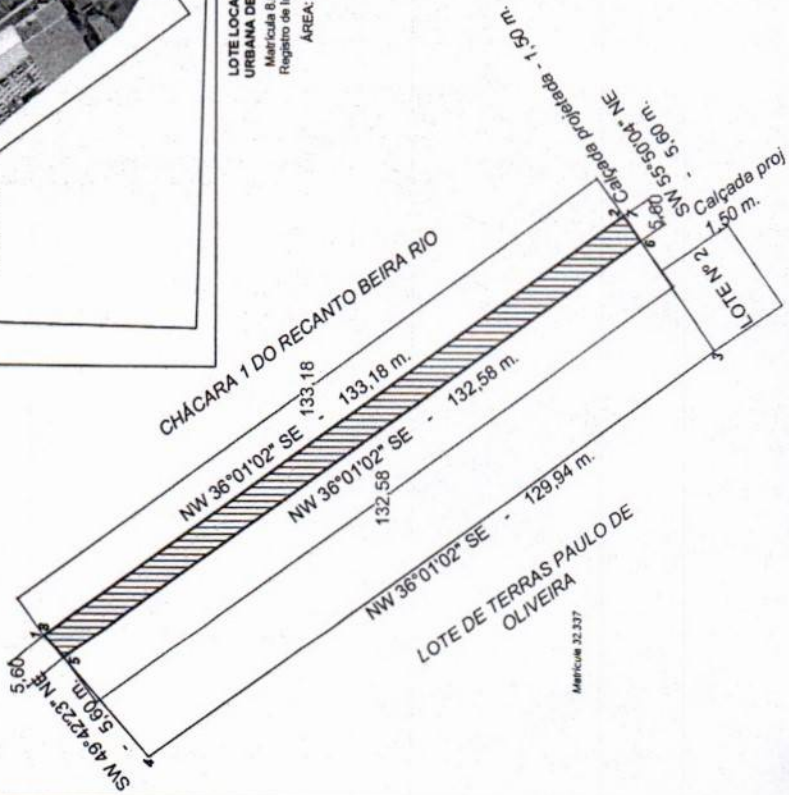
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QVZF4MMPK-LVBSS-6HBL7>

Tabela de Rumos e Distâncias		
Alinhamento	Rumo	Distância(m)
1 - 2	NW 36°01'02" SE	133,18
2 - 3	SW 55°50'04" NE	30,23
3 - 4	NW 36°01'02" SE	129,94
4 - 5	SW 49°42'23" NE	24,70
5 - 1	SW 49°42'23" NE	5,60

QUADRO DE ÁREAS	
LOTE Nº 1	4.000,00 m²
SERVIDÃO DE PASSAGEM	742,90 m²



LOTE LOCALIZADO NA ZONA URBANA DE JATAZINHO - PR
Matrícula 8.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Ural - PR
ÁREA: 4.000,00 m²



PLANTA PLANIMÉTRICA DE LOTE URBANO

Folha: 1

Local: Lote localizado na zona urbana do município de Jatazinho - PR

Matrícula: 8.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Ural - PR

Representação: 1:500

goulbr

Documento assinado digitalmente

GABRIEL FERNANDES ALVES

Data: 16/06/2025 20:52:58-0300

Verifique em <https://validar.jl.gov.br>

Carved Ferra Alves

CREA: 178.142/D - PR

ART: 17803548644

WILSON FERNANDES

Assinado de forma digital por WILSON FERNANDES-44666411968

Data: 2025.06.18 17:12:11 -0300

Procurador Municipal de Jatazinho

CNPJ: 246.198.958/00

ESTRUTURA REGISTRADA PARA: AMPLIAÇÃO

4.000,00 m²

323,65 m

1:500

Junho de 2025

Camara Municipal de Jatazinho - PR - OHNIZINHO

ou

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$395.000,00

Recomenda-se para venda em leilão um desconto, porém o valor pode ser o praticado levando em consideração a localização e benfeitorias local efetuados pela prefeitura.

imóvel de Propriedade da Prefeitura de Jataizinho-PR, situado as margens do Rio Tibagi em Jataizinho- PR

Matrícula: 8.635

Área: 4.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Asfalto

F2: localização



Imóveis amostrados para comparação:

Chácara Beira Tibagi 01

**Características semelhantes ao Imóvel avaliado pertencente
a Prefeitura de Jataizinho**

Jataizinho - Terreno em frente ao rio - Terrenos, sítios e
fazendas - Jataizinho 1416263936 | OLX

1

Área:	4.000m ²
Valor:	R\$380.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$95,00
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00
Fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 2:

2

Área:	4.000m ²
Valor:	R\$410.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$102,50
Fator de homogeneização Asfalto:	1,00
Fator de homogeneização localização:	1,00

Imóvel 3:

3

Área: 4.000m²
 Valor: R\$390.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$97,50
 Fator de homogeneização Asfalto: 1,20
 Fator de homogeneização localização: 1,00



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	95,00	1,00	1,00	95,00
2	102,50	1,00	1,00	102,50
3	97,50	1,20	1,00	117,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 104,83$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 11,18$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.



Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |95,00 - 104,83| / 11,18 = 0,88 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |102,50 - 104,83| / 11,18 = 0,21 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |117,00 - 104,83| / 11,18 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 104,83 - 1,89 * 11,18/\sqrt{3 - 1} = 89,89$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 104,83 + 1,89 * 11,18/\sqrt{3 - 1} = 119,78$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$94,35 a R\$115,32



Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 95,00 (amostra 1); 102,50 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$98,75

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$98,75 * 4.000,00 = R\$395.000,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$395.000,00

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2



MATRÍCULA N.º 4475

DATA 20 de maio de 1985

IMÓVEL: Lote Chácara nº 2 (dois) do Parque Recreativo e Balneário Tibagi, do município de Jataizinho desta comarca de Uraí, medindo 1.500,11 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Partindo do marco nº 2 cravado na divisa com o lote chácara nº 1 e seguindo pelo alinhamento da Rua nº 1, com o rumo NE 77º 02'30" SW por uma distância de 21,00 metros até o marco nº 03 cravado na divisa da chácara nº 03; daí segue rumo SE - 128 57'30" NW confrontando com a chácara nº 03 por uma distância de 70,723 metros até o marco nº 29 cravado na divisa com terras dos srs. Aladino e Renato Selmi; daí segue rumo SW 78º NE por uma distância de 21,086 metros divisando com terras de Aladino e Renato Selmi até o marco nº 28 cravado na divisa da chácara nº 01; daí segue rumo NW 128 51'30" SE por uma distância de 72,16, digo, 72,155 metros divisando com a chácara 01 até o ponto de partida; de propriedade da LOTEADORA RIAN S/C. LIMITADA, com sede em Londrina, inscrita no CGC sob nº 75.240.648 /0001-34, por força da matrícula 1548 e registro nº 1 da mesma matrícula desta Cartório. Dou fé: Eu, Paulo Edjardo Malheiros Manfredini, Oficial Substituto, escrevi e subcrevi.....

= R-1-4475 =

DATA DO REGISTRO:- 20 de maio de 1985

CIRCUNSCRIÇÃO:- Município de Jataizinho

SITUAÇÃO DO IMÓVEL:- Lote nº 2 do Parque Recreativo e Balneário Tibagi, do município de Jataizinho desta comarca de Uraí, medindo 1.500,11 metros quadrados, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula.....

ADQUIRENTE=DONATÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC sob nº 76.245.042/0001-54, representada no ato pelo Prefeito Municipal sr. Armando Luiz Pavão, brasileiro, casado, industrial, residente em Jataizinho.-

TRANSMITENTE=DOADORA:- LOTEADORA RIAN S/C. LIMITADA, com sede em Londrina, inscrita no CGC sob nº 75.240.648/0001-34, no ato representada pelos socios José Mauricio da Silva e José Mauricio da Silva Junior, brasileiros, casados, comerciantes, residentes em Londrina.-

TÍTULO E FORMA DO TÍTULO:- Doação, por escritura pública, lavrada as fls. 181 do livro nº 459 do 1º Ofício de Londrina, em data de 21 de novembro de 1983.-

VALOR:- Cr\$100.000 (cem mil cruzeiros).-

CONDIÇÕES:- As do título.- D/G844.289.-CPC-C82.331.-FP-C89.324.-

mona 02 = X 50° 57' 50.13" O

Y = 23° 16' 39.78" S.

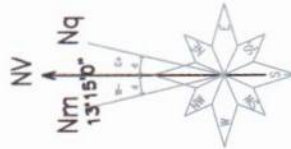
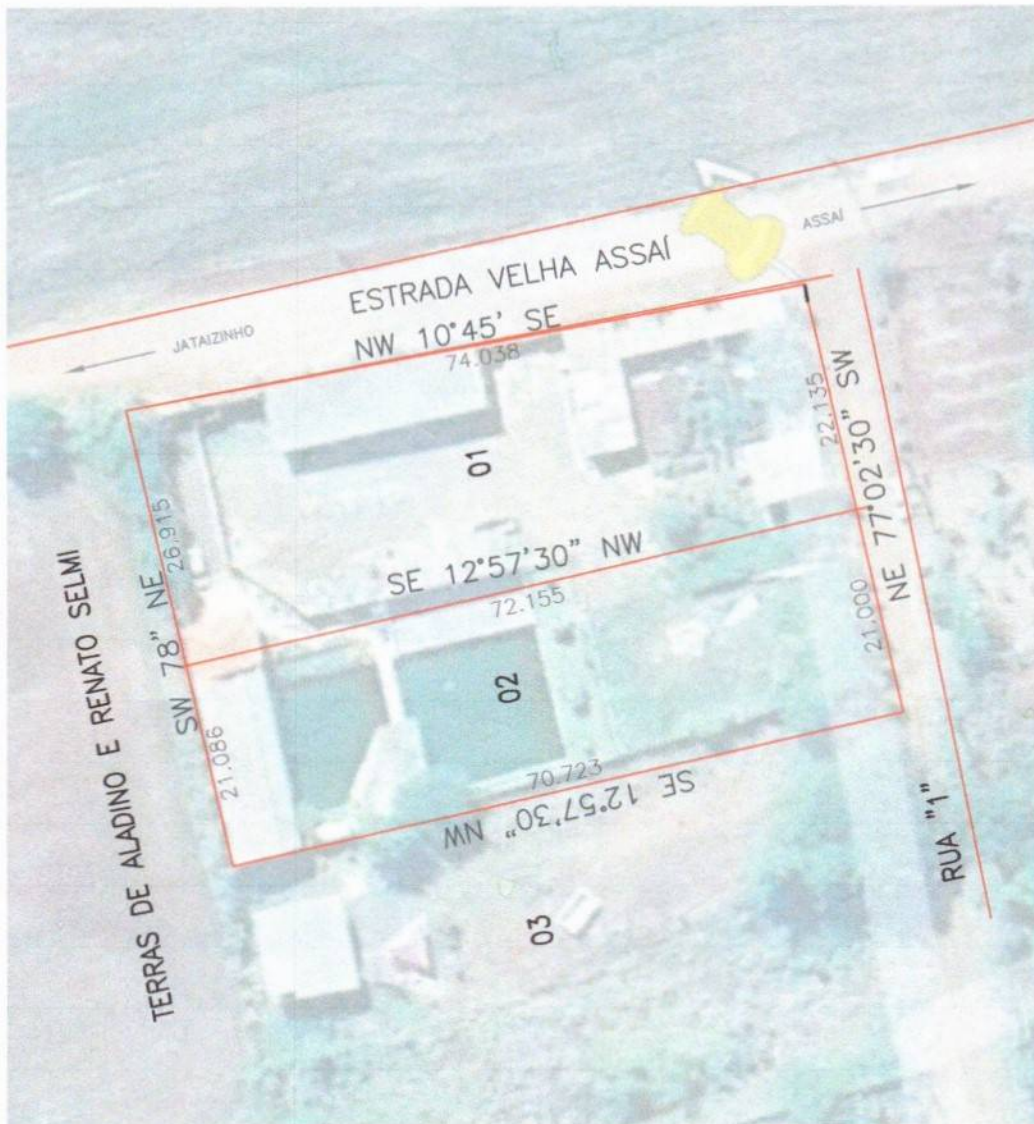
X = 503689.38 mE

Y = 7.425.735 99 mS

O OFICIAL SUBSTITUTO

REGISTRO DE IMÓVEIS
e-mail: criurai@hotmail.com
Fone: (43) 3541-1148 - Uraí - PR
PAULO EDJARDO MALHEIROS MANFREDINI
Agente Delegado

Selo impresso na
última página



QUADRO DE ÁREAS:

- LOTE 1: 1.791,57 m²
- LOTE 2: 1.500,11 m²
- ÁREA TOTAL: 3.291,68 m²

01 01



- COTAS EM METROS;
- COTAS DE NÍVEL EM METROS;

- CONFERIR MEDIDAS, ABERTURAS, NÍVEIS E PRUMOS NO LOCAL;
- MEDIDAS EM COTA PREVALECEM SOBRE O DESENHO;

- ESSA PRANCHA DEVE SER IMPRESSA COLORIDA;

25/08/2025 KAREN T. R. KAWANISHI

PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAIZINHO

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

JORGE EIMORI

PR 20.895-D 1:750

PARQUE RECREATIVO E BALNEÁRIO TIBAGI

SF | LEILÕES



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$70.030,45

Valor de Venda em Leilão R\$50.000,00

Desconto em Leilão

OCUPADO: Desocupação por conta do arrematante

ATRATIVIDADE: Imóvel com ocupação irregular/ sem acesso a rede de esgoto / sem asfalto / construção
Valor deve ser atrativo para atrair participantes.

CONTRATO: impossibilidade de qualquer negociação do comprador, contrato por ADESÃO, ou seja, é obrigado a aceitar as condições impostas pelo vendedor.

VALOR DE MERCADO: Em avaliações Mercadológicas é normal a majoração de 10% além do valor da comissão imobiliária embutida no valor, para o famoso desconto. No Leilão o valor deve ser o correto e exato portanto necessita depreciação em valores de Leilão, impossibilidade de negociação de contrato.

Imóvel avaliando

Terreno destinado a chácaras em acesso a asfalto e rede de esgoto com construção inacabada e irregular

Área: 1.200m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Cr terio Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: localização

F2: ESGOTO/ASFALTO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/oportunidade-terreno-3-150-metros-jataizinho-1424519840?lis=listing_1000

�rea:	3.150m ²
Valor:	R\$280.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$88,89
Fator de homogeneização localização:	1,00
Fator de homogeneização ESGOTO/ASFALTO:	1,00

Imóvel 2:

https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-jataizinho-norte-do-pr-1074018782?lis=listing_1000

�rea:	730m ²
Valor:	R\$130.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$178,08
Fator de homogeneização localização:	0,50
Fator de homogeneização ESGOTO/ASFALTO:	0,50

Imóvel 3:

https://pr.olx.com.br/regiao-de-londrina/terrenos/terreno-jataizinho-norte-do-pr-1074018782?lis=listing_1000

Área:	720m ²
Valor:	R\$120.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$166,67
Fator de homogeneização localização:	0,50
Fator de homogeneização ESGOTO/ASFALTO:	0,50



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	88,89	1,00	1,00	88,89
2	178,08	0,50	0,50	44,52
3	166,67	0,50	0,50	41,67

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$

$$X = 58,36$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$$

$$S = 26,48$$



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |88,89 - 58,36| / 26,48 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |44,52 - 58,36| / 26,48 = 0,52 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |41,67 - 58,36| / 26,48 = 0,63 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 58,36 - 1,89 * 26,48 / \sqrt{3 - 1} = 22,97$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 58,36 + 1,89 * 26,48 / \sqrt{3 - 1} = 93,75$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$52,52 a R\$64,19



Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$58,36

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$58,36 * 1.200,00 = R\$70.030,45

Valor do imóvel avaliando:

R\$70.030,45

DESPACHO

Devidamente protocolado e autuado

Em 29 / 08 / 25

Encaminhe-se à Presidência para Despachos

Aos 29 / 08 / 25




Sandro Adriano Fidelis
Diretor
CPF n.º 020.743.399-25