



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

PROJETO DE LEI N. 53/2025

Autoriza o Município a proceder a permuta de imóveis e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, GELSON COELHO DO ROSÁRIO - Prefeito, sanciono a seguinte;

LEI:

Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar com a Mitra Diocesana de Palmas-Francisco Beltrão, inscrito no CNPJ sob o nº 76.995.380/0001-03, o lote urbano sob nº 15 (quinze) da Quadra nº 05 (cinco) com área de 524,00m² (quinhentos e vinte e quatro metros quadrados), matrícula nº 2.276 do CRI de Dois Vizinhos e parte das Chácaras nº 26-C; 26-A-2, 27-A5 com área de 576,00m² (quinhentos e setenta e seis metros quadrados), matrícula nº 37.872 do CRI de Dois Vizinhos, ambos localizados no Bairro Vice-Prefeito Albino José Corti, perfazendo uma área de 1.100,00 m² (Hum mil e Cem metros quadrados), conforme limites e confrontações constantes nas matrículas supra citadas de propriedade do município;

Art. 2º. Em contrapartida o município irá receber o lote urbano nº 14 da quadra nº 52 da cidade de São Jorge D'Oeste com 600,00m² (seiscentos metros quadrados) conforme limites e confrontações constantes na Matrícula nº 37.691 do CRI de Dois Vizinhos – PR, de propriedade da Mitra Diocesana de Palmas-Francisco Beltrão, inscrita no CNPJ sob o nº 75.661.264/0001-95;

Art. 3º. As áreas a serem permutadas foram avaliadas em R\$ 337.501,75 (trezentos e trinta e sete mil, quinhentos e um real e setenta e cinco centavos) a área do Município em R\$ 317.930,72 (trezentos e dezessete mil, novecentos e trinta reais e setenta e dois centavos) a área da Mitra Diocesana de Palmas-Francisco Beltrão;

Parágrafo único. As avaliações foram feitas pela Comissão designada através do Decreto nº 4.503/2025 de 09 de janeiro de 2025;



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Art. 4º. A transferência dos imóveis, deverá ser na mesma oportunidade, quando o Município repassará a área de sua propriedade e receberá a área ora permutada;

Parágrafo único. As despesas com escrituração e registro de ambos os lotes ficarão a cargo do município, ficando as respectivas transações isentas de pagamento de ITBI;

Art. 5º. Por se tratar de uma permuta de interesse de ambas as partes, embora haja diferença de valores, o Município não exigirá o pagamento dos lotes avaliados, portanto não haverá desembolso de recursos por parte do Mitra Diocesana de Palmas-Francisco Beltrão;

Art. 6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

RECEBIDO
Câmara de Vereadores
23 / 10 / 25
Horário: 14 h 00 min.

Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste,
Estado do Paraná, aos dezessete dias do mês de outubro
do ano de dois mil e vinte e cinco, 62º ano de emancipação.


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

JUSTIFICATIVA

Encaminhamos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que autoriza o Município de São Jorge D'Oeste a proceder à permuta de imóveis com a Mitra Diocesana de Palmas-Francisco Beltrão, nos termos que especifica.

A proposta tem por finalidade atender ao interesse público, promovendo uma adequação territorial que trará benefícios à organização urbana e à implantação de futuras ações administrativas ou comunitárias. A área de propriedade do Município, situada no Bairro Vice-Prefeito Albino José Corti, composta pelo lote urbano nº 15 da Quadra nº 05 e parte das chácaras nº 26-C, 26-A-2 e 27-A5, totalizando 1.100,00 m², será permutada com o lote urbano nº 14 da quadra nº 52, de propriedade da Mitra Diocesana, com área de 600,00 m².

Ainda que haja diferença entre as áreas e valores das propriedades, as avaliações realizadas por Comissão designada pelo Decreto Municipal nº 4.503/2025, de 09 de janeiro de 2025, asseguram a legalidade e a transparência da transação. A área municipal foi avaliada em R\$ 337.501,75, enquanto a área da Mitra Diocesana foi avaliada em R\$ 317.930,72.

Importante ressaltar que, por se tratar de permuta de interesse mútuo e visando ao bem comum, não haverá qualquer compensação financeira entre as partes, nem desembolso de recursos por parte da Mitra Diocesana. Todas as despesas cartorárias decorrentes da escrituração e do registro dos imóveis correrão por conta do Município, estando ambas as transações isentas do pagamento de ITBI, conforme previsto no próprio projeto de lei.

A permuta em questão visa permitir ao Município o aproveitamento mais eficiente da área a ser recebida, que possui localização estratégica e será destinada à execução de políticas públicas, conforme o planejamento urbano municipal.

Dessa forma, considerando o interesse público envolvido, a legalidade da operação, a regularidade da avaliação dos imóveis e a viabilidade técnica e jurídica da permuta, solicitamos a aprovação do presente projeto de lei, a fim de viabilizar a sua concretização.

Contando com a costumeira atenção e espírito público dos nobres vereadores, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


Gelson Coelho do Rosário
Prefeito



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR

CNPJ 78.103.454/0001-85

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

FICHA

1

Domingos Mendes Lustosa

Titular - CPF 113.073.589-34

MATRÍCULA Nº **37.691**

RUBRICA

Data: 09/11/2011.

IMÓVEL: Os lotes de terras urbanos sob n.ºs 01 (hum), 02 (dois), 03 (tres), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis), 14 (quatorze), 15 (quinze), 16 (dezesesseis), 17 (dezesete), 18 (dezoito), 19 (dezenove) e 20 (vinte), da quadra nº 52 (cinquenta e dois), do Patrimônio São Jorge D'Oeste, da cidade de São Jorge D'Oeste, da Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total de 7.800,00m² (sete mil oitocentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: confronta-se com o lote nº 07, com o azimute 110°00'00" e distância 40,00m, lote 13, com o azimute 110°00'00" e distância 20,00m, com Avenida Doutor Arnaldo Busato, com o azimute 110°00'00" e distância 20,00m. LESTE: confronta-se com a Avenida Prefeito Adelarte U. Debortoli, com o azimute 200°00'00" e distância 150,00m. SUL: confronta-se com a rua São Jorge, com o azimute 110°00'00" e distância 80,00m. OESTE: confronta-se com a rua Francisco Debortoli, com o azimute 200°00'00" e distância 50,00m, com os lotes n.ºs 07, 08, 09 e 10, com o azimute 200°00'00" e distância 60,00m, com o lote nº 13, com o azimute 200°00'00" e distância 30,00m. PROPRIETÁRIA: **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, não consta qualificação. Registro Anterior: Transcrição n.º 1.376, do C.R.I da Comarca de Chopinzinho-PR. Custas: Isento. Dou fé. Oficial Substituto. *Busato* ^a

AV-1-M- 37.691 - Protocolo n. 132.414 de 12/7/2022 - TRANSFERÊNCIA PARCIAL DE CIRCUNSCRIÇÃO (Lei Federal n. 6.015/73, art. 169, inc. IV) - Conforme comunicação recebida em 11 de julho de 2022, o(s) lote(s) n.(s) 15, 16, 17 e 18, com a área total de 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) foi(ram) transferido(s) de circunscrição e matriculado(s) sob o(s) n.(s) 13.977 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São João-PR. Selo Funarpen: F433J.qAqPk.fcCPk-ZuCu8.ejehu. Emolumentos: R\$ 14,76 - (60 VRC). ISS: R\$ 0,44. Fundep: R\$ 0,74. Selo: isento. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 15/7/2022. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta *Busato* ^v

37.691

SEQUE NO VERSO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73 e do art. 582 do CNCGI, que a presente fotocópia ou imagem digital é reprodução em inteiro teor do seu original arquivado nesta serventia. Dou fé.

Dois Vizinhos (PR), 13 de outubro de 2025

- () André Luiz Bianchi - Oficial de Registro de Imóveis
() Marcia Hentges Latreille - Substituta Legal
() Pamela de Camargo - Escrevente Substituta
() Thais Gabrielly Eugenio dos Santos - Escrevente indicada
() Kesia Cristina Dias de Castro - Escrevente indicada
() Aiara Caroline Gallon - Escrevente indicada

Emolumentos: R\$ 38,55.
Buscas: R\$ 6,75.
Selo: R\$ 8,00.
Funrejus: R\$ 9,64.
ISS: R\$ 1,16.
Fundep: R\$ 1,93.
TOTAL: R\$ 66,03.

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.55jwv.0wvW4-
eQZo9.F433q

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DW49-J9AWT-3XGXQ-F8XNC>



1. Responsável Técnico

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: PIM ENGENHARIA LTDA

RNP: 1419947770

Carteira: MG-283447/D

Registro/Visto: 39524

2. Dados do Contrato

Contratante: MITRA DIOCESANA DE PALMAS

TV FREI DEODATO, 289

CENTRO - FRANCISCO BELTRAO/PR 85601-620

CNPJ: 75.661.264/0020-58

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 10/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SÃO JORGE, 497

BAIRRO MANÉ GARINCHA - SAO JORGE DOESTE/PR 85575-000

Data de início: 18/09/2025

Previsão de término: 25/12/2025

Coordenadas Geográficas: -25,71116 x -52,923744

Proprietário: MITRA DIOCESANA DE PALMAS

CNPJ: 75.661.264/0020-58

4. Atividade Técnica

[Assessoria, Projeto] de desmembramento urbano

Quantidade
5400,00

Unidade
M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

DESMEMBRAMENTO DOS LOTES NÚMEROS 1 AO 6, 14, 19 e 20 QUADRA 52, LOTEAMENTO PATRIMÔNIO SÃO JORGE

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT, registro Crea-PR MG-283447/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 18/09/2025 e hora 11h27.

MITRA DIOCESANA DE PALMAS - CNPJ: 75.661.264/0020-58

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 18/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE: nº 14.

QUADRA: Nº 52.

LOTEAMENTO: Patrimônio São Jorge D'Oeste.

ÁREA: 600,00 m².

CIDADE: São Jorge D'Oeste - Pr.

PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DA PALMAS.

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Confronta-se com a Avenida Arnaldo Busato, por uma linha reta medindo 20,00m.

LESTE : Confronta-se com a Avenida Prefeito Adelarte Umiltro Debortoli, por uma linha reta medindo 30,00m.

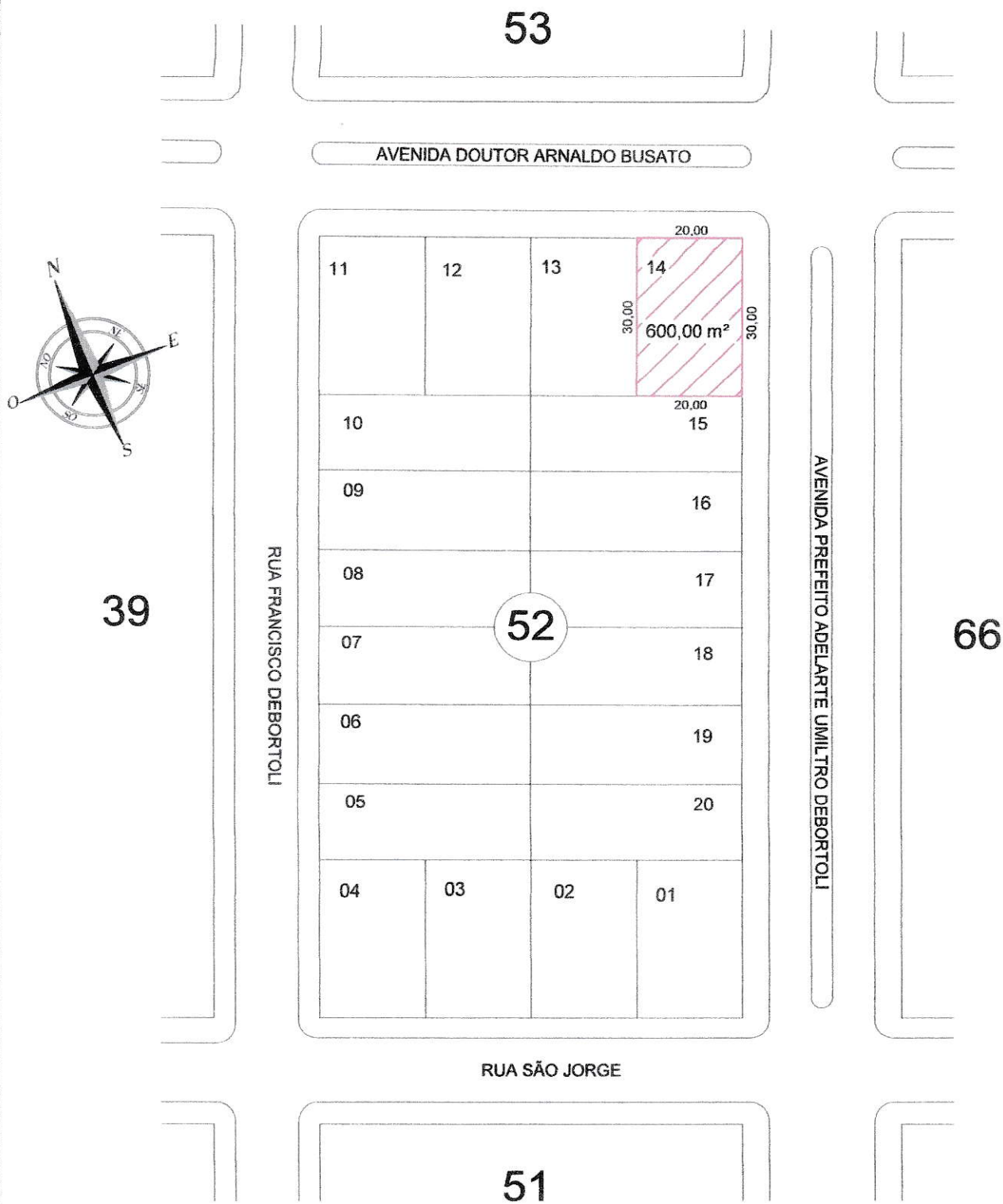
SUL: Confronta-se com o lote nº 15 por uma linha reta medindo 20,00m.

OESTE: Confronta-se com o lote nº 13 por uma linha reta medindo 30,00m.

PAULO BERSILDO
JOSE
MARMITT:040112349
90

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:40:47
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: MG 283447/D



PIM ENGENHARIA E TOPOGRAFIA

SÃO JORGE DO OESTE-PR, RUA JOAÇABA, CENTRO, N° 623

TEL: (046) 99900-9796

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PAULO
BERSILDO JOSE
MARMITT:04011
234990

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO
JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18
11:42:26 -03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

PLANTA PLANIMÉTRICA

LOTE N° 14.
QUADRA N° 52.
PATRIMÔNIO: SÃO JORGE D'OESTE.
MUNICÍPIO: SÃO JORGE D'OESTE-PR.
PERÍMETRO: 100,00 m.
ÁREA: 600,00 m².
PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE PALMAS.

DESENVOLVIMENTO

ESCALA

ARQUIVO

1/1.100

MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE: nº 14.

QUADRA: Nº 52.

LOTEAMENTO: Patrimônio São Jorge D'Oeste.

ÁREA: 600,00 m².

CIDADE: São Jorge D'Oeste - Pr.

PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DA PALMAS.

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Confronta-se com a Avenida Arnaldo Busato, por uma linha reta medindo 20,00m.

LESTE : Confronta-se com a Avenida Prefeito Adelarte Umiltro Debortoli, por uma linha reta medindo 30,00m.

SUL: Confronta-se com o lote nº 15 por uma linha reta medindo 20,00m.

OESTE: Confronta-se com o lote nº 13 por uma linha reta medindo 30,00m.

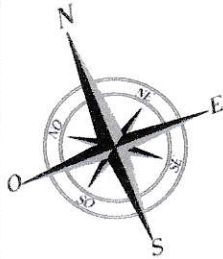
PAULO BERSILDO
JOSE
MARMITT:040112349
90

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:40:47
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: MG 283447/D

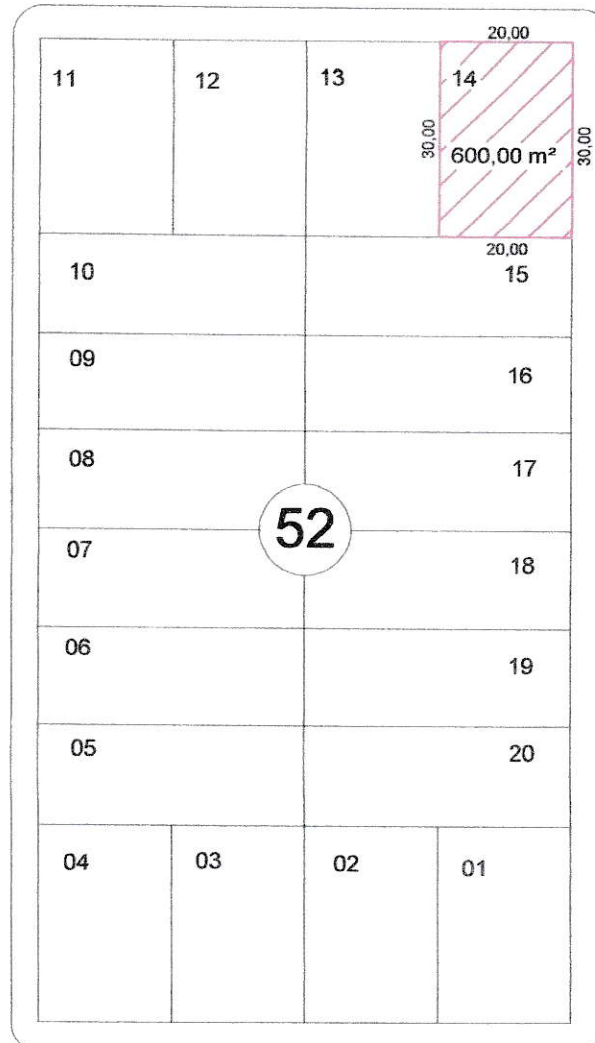
53

AVENIDA DOUTOR ARNALDO BUSATO



39

RUA FRANCISCO DEBORTOLI



AVENIDA PREFEITO ADELAIRTE UMLTRO DEBORTOLI

66

RUA SÃO JORGE

51

PIM ENGENHARIA E TOPOGRAFIA

SÃO JORGE DO OESTE-PR, RUA JOAÇABA, CENTRO, N° 623

TEL: (046) 99900-9796

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PAULO
BERSILDO JOSE
MARMITT:04011
234990

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO
JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18
11:42:26 -03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

PLANTA PLANIMÉTRICA

LOTE N° 14.

QUADRA N° 52.

PATRIMÔNIO: SÃO JORGE D'OESTE.

MUNICÍPIO: SÃO JORGE D'OESTE-PR.

PERÍMETRO: 100,00 m.

ÁREA: 600,00 m².

PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE PALMAS.

DESENVOLVIMENTO

ESCALA

ARQUIVO

1/1.100



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

LAUDO TÉCNICO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SÃO JORGE DO OESTE – PR

19/09/2025



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

1. CURRICULUM DO ENGENHEIRO CIVIL:

GLACIANO DE OLIVEIRA, brasileiro, maior, capaz, casado, engenheiro civil, devidamente inscrito no CREA-PR sob nº 157785/D.

2. SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE, localizada na Avenida Iguaçu nº 281, no Município de São Jorge D'Oeste PR. O qual vai utilizar o devido laudo técnico dos imóveis abaixo descrito para fins de avaliação do valor de mercado por metro quadra. Para permuta.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Local do imóvel: Av. Prefeito Adelarte Umiltro Debortoli, Bairro Centro CEP: 85575-000 lote nº 14 da quadra nº 52 do quadro urbano de São Jorge Do oeste - PR. MATRICULA Nº 37.691 comarca de Dois Vizinhos-PR

4. DESCRIÇÃO IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área de terra urbana sem edificações com uma área total de 600,00 m², topografia do terreno pouco acidentada, o lote está localizado a 285 metros da prefeitura municipal.

5. OBJETIVOS GERAIS

Confecção de laudo para fins de avaliação do valor de mercado por metro quadra.

[illegible]

3



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03



Figura 3: Imóvel.

VARIAVEIS UTILIZADAS

ÁREA - Variável independente quantitativa, atributo de cada imóvel (elemento ou avaliando) expresso em m². Espera-se que o valor unitário, em real, aumente quando a área do terreno diminuir.

DISTANCIA ATE A PREFEITURA MUNICIPAL - Variável dependente quantitativa que define a valorização relativa pela distância dos imóveis em relação ao centro da cidade. Espera-se que o valor unitário, em real, diminua quando a distância aumentar.

FRENTE - Variável independente quantitativa, atributo de cada imóvel (elemento ou avaliando) expresso em m. Espera-se que o valor unitário, em real, aumente quando a metragem da testada frontal do terreno aumentar.

VALOR UNITARIO - Variável dependente que exprime a relação de real pela área em metro quadrado de cada área identificada, sendo também o valor que se procura determinar para o avaliando.

METODOLOGIA E TRATAMENTO DE DADOS

A metodologia utilizada foi CDDM – Comparativo direto de dados do mercado. No planejamento de pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

O modelo de regressão linear utilizado para inferir o comportamento do mercado e formação de valores teve seus pressupostos devidamente explicitados e testados; se necessário, serão intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e de precisão.

MODELO: LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº52

Data: 19/09/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 25
Utilizados : 20
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 16

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES

Correlação : 0.97632
Determinação : 0.95321
Ajustado : 0.94443

VARIAÇÃO

Total : 892107775915.18140
Residual : 41745629576.41906
Desvio Padrão : 51079.36813

F-SNEDECOR

F-Calculado : 108.64047
Significância : < 0.01000

D-WATSON

D-Calculado : 1.91624
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	80
-1,64 a +1,64	90	85
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (23363.405611 + -167.357287 * X_1 + 539.191850 * X_2^2 + 9429625576.522783 * 1/X_3^2)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

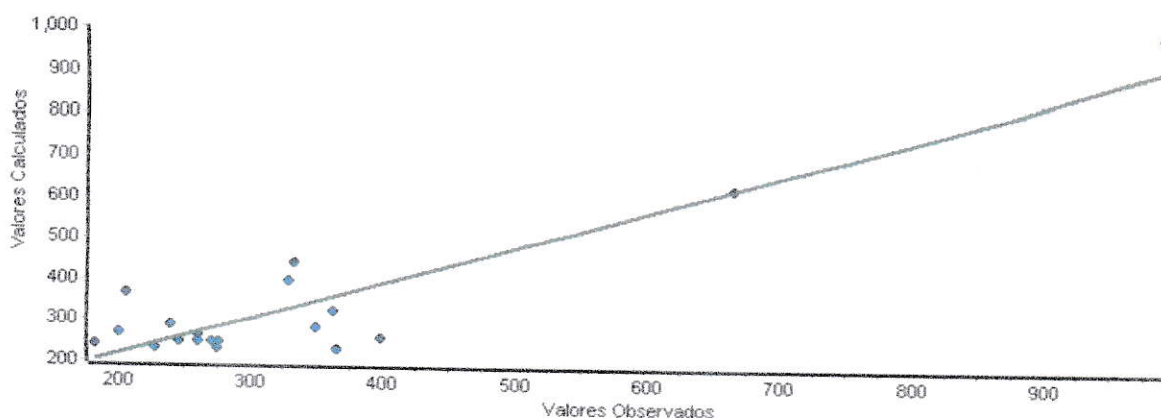
Média : 332.73
Variação Total : 673277.78
Variância : 33663.89
Desvio Padrão : 183.48

MODELO

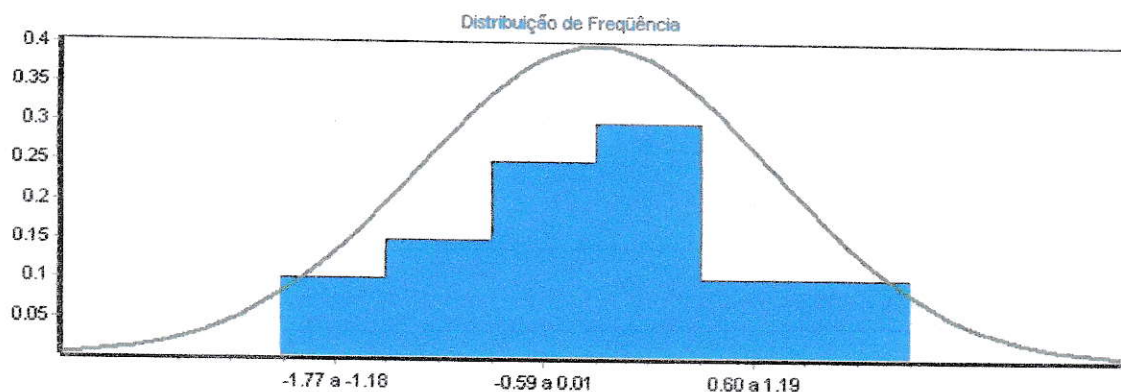
Coefic. Aderência : 0.84601
Variação Residual : 103676.07
Variância : 6479.75
Desvio Padrão : 80.50



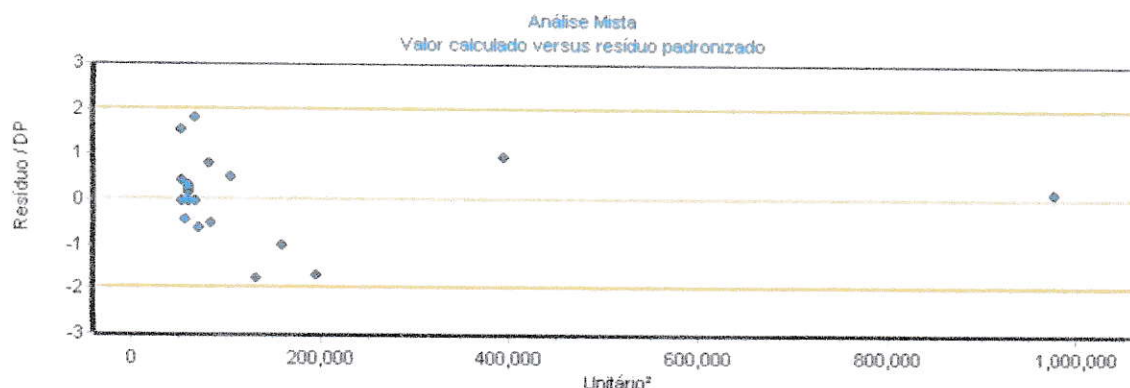
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

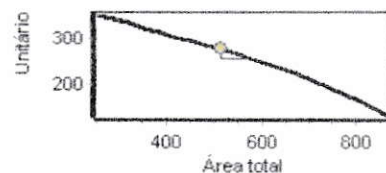




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

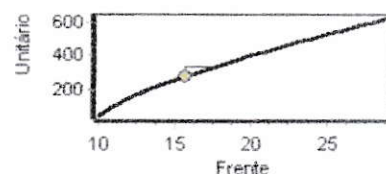
X₁ Área total

Área total do imóvel, em m²;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 255.00 a 900.00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7.29 % na estimativa



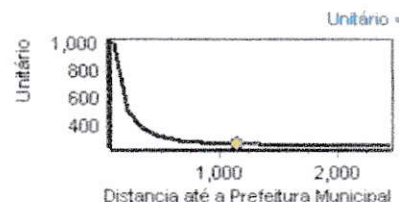
X₂ Frente

Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 10.00 a 30.00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 21.10 % na estimativa



X₃ Distancia até a Prefeitura Municipal

Distancia do imóvel até a Prefeitura Municipal, em m;
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 100.00 a 2550.00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1.54 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;
Tipo: Dependente
Amplitude: 183.33 a 992.16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0.94443)
X ₁ Área total	x	-1.77	9.52	0.93742
X ₂ Frente	x ²	5.44	0.01	0.85113
X ₃ Distancia até a Prefeitura Municipal	1/x ²	16.83	0.01	0.02231



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	Frente	Distancia até a Prefeitura Municipal	Unitário
X ₁	x		70	34	41
X ₂	x ²	70		78	81
X ₃	1/x ²	-31	-19		97
Y	y ²	-14	13	92	

AVALIAÇÃO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	600.00			255.00	900.00
Frente	20.00			10.00	30.00
Distancia até a Prefeitura Municipal	285.00			100.00	2,550.00
Unitário	504.70			183.33	992.16

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	483.24	504.70	525.28	-4.25%	4.08%	8.33%
Predição (80%)	428.03	504.70	571.16	-15.19%	13.17%	28.36%
Campo de Arbitrio	429.00	504.70	580.41	-15.00%	15.00%	30,00%



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	289,944.00	302,820.00	315,168.00
Predição (80%)	256,818.00	302,820.00	342,696.00
Campo de Arbitrio	257,400.00	302,820.00	348,246.00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 529.88

Justificativa: Foi aplicado um ajuste de 5% no valor, em razão da localização do imóvel em esquina.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 317,930.72 (trezentos e dezessete mil, novecentos e trinta reais com setenta e dois centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 305,058.00

Arbitrado (R\$): 317,930.72

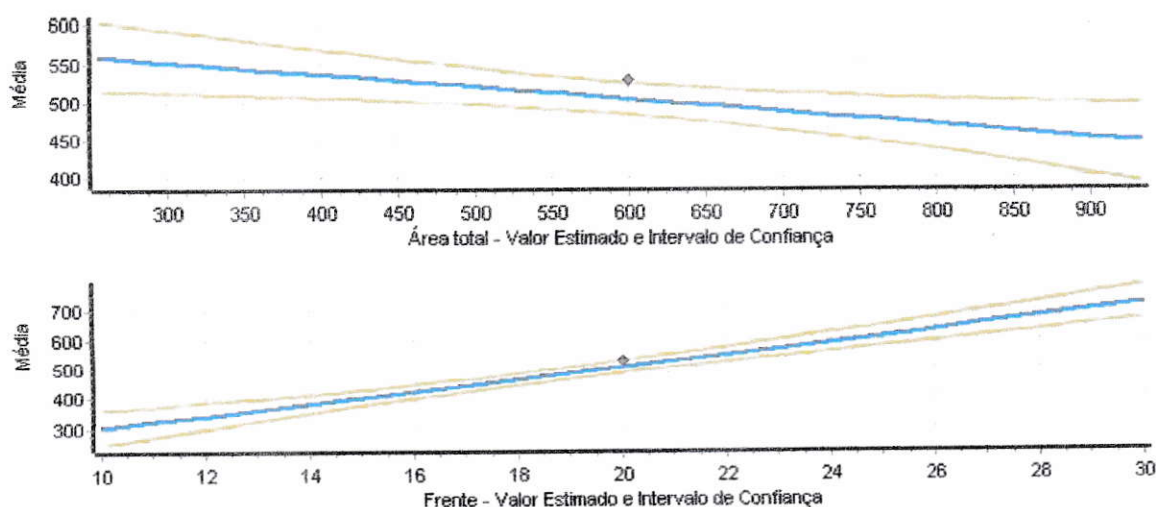
Máximo (R\$): 330,276.00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 8.33 %

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

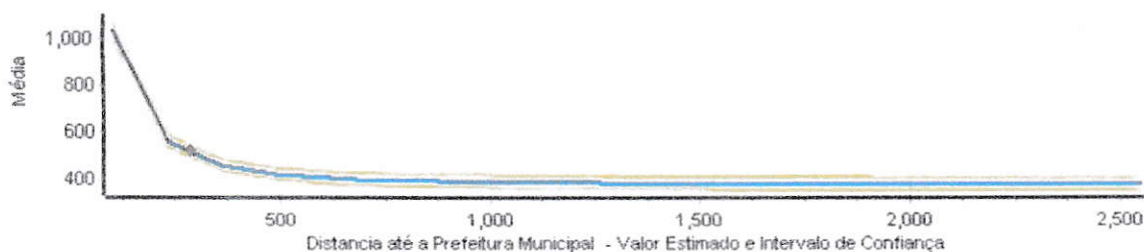
8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



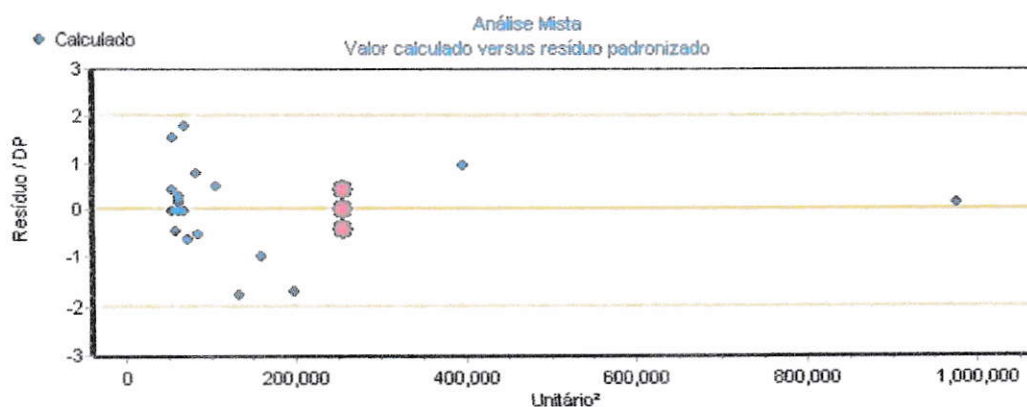


MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

AMOSTRAS

RUA	CIDADE	AREA	FRENTE	DISTANCIA ATE A PREFEITURA	VALOR UNITÁRIO
RUA RIO DE JANEIRO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	355	633.33
RUA DAS ORQUIDEAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,490.00	276.61
RUA DAS VIOLETAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,500.00	270.77
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	500	350
RUA CONCORDIA	SÃO JORGE DO OESTE	510	14	480	1,666.66
RUA DAS BEGÔNIAS	SÃO JORGE DO OESTE	336	16	2,450.00	363.09
AVENIDA PREFEITO ADELARTE DEBORTOLI	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	745	583.33
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	620	400
RUA DAS TULIPAS	SÃO JORGE DO OESTE	375	15	1,820.00	240
RUA DAS ORQUIDEAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,380.00	246.15
RUA DAS VIOLETAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,550.00	261.54
RUA DAS AMERICAS	SÃO JORGE DO OESTE	600	20	400	333.33
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	900	30	500	666.66
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	850	183.33
RUA RIO DE JANEIRO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	980	229.17
RUA JOAÇABA	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	110	678.33
RUA DAS AMERICAS	SÃO JORGE DO OESTE	255	10	100	992.16
RUA CAMPOS NOVOS	SÃO JORGE DO OESTE	800	20	580	206.25
RUA CAMPOS NOVOS	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	580	201.67
RUA SÃO JORGE	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	580	201.66
RUA FRANCISCO DEBORTOLI	SÃO JORGE DO OESTE	300	15	380	330
RUA SÃO FRANCISCO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	950	366.3
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	325	577.5
RUA JOAÇABA	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	945	275
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	614	260.91



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

ANEXOS



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SÃO JOÃO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 2.276

FICHA

1

RUBRICA

DATA:-16/05/2013.

IMÓVEL: Lote nº 15, da Quadra nº 05, do "Loteamento Conjunto Habitacional São Jorge D'Oeste", situado no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, como **Área Institucional**, contendo a área de **524,00 m²** (quinhentos e vinte e quatro metros quadrados), sem benfeitorias, com frente para a Rua Projetada A e Rua Projetada B, com as seguintes confrontações: Frente com a Rua Projetada A, na distância de 32,75 m. Lado direito com as Chácaras 26-C, 26-A2, 27-A4 e 27-A5, na distância de 16,00 m. Lado Esquerdo com a Rua Projetada B, na distância de 16,00 m. Fundos com as Chácaras 26-C, 26-A2, 27-A4 e 27-A5, na distância de 32,75 m.- As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR, e assinados pelo Arq. Luiz Walter Doederlein, CAU 4103-3; Anelise Gomes Wielewicki Matos, CAU nº 38844-0, e Jocely Maria Thomazoni Loyola, Eng Civil CREA/PR 7122/D.- Foram apresentadas as RRT nºs.664791 e nº 152259, e ART nº 3031466788, do CREA/PR.- Matrícula anterior nº 685 deste Cartório.- Proprietária: **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.380/0001-03, com sede na Avenida Iguaçu nº 281, Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 16/05/2013.-
Tatiana Schoneweg Mello, Tatiana Schoneweg Mello - Escrevente Substituta.-

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO
ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor da original.
São João PR, 09 de março de 2016.

() MARCOS PASCOLAT - OFICIAL DESIGNADO
() TATIANA SCHONEWEG MELLO - ESCRIVENTE DESIGNADA
() JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
(X) MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº Z6op0 . D499I . 35Dng - zPtXd . LWLe
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

MATRÍCULA Nº 2.276



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR

CNPJ 78.103.454/0001-85

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

FICHA

1

Domingos Mendes Lustosa

Titular - CPF 113.073.589-34

MATRÍCULA Nº **37.872**

RUBRICA

*f***Data: 09/12/2011.**

IMÓVEL: Os lotes de terras denominados Chácaras sob os n.ºs 26-C (vinte e seis-C), 26-A-2 (vinte e seis-A-dois), 27-A-4 (vinte e sete-A-quatro) e 27-A-5 (vinte e sete-A-cinco), do quadro suburbano da cidade de São Jorge D'Oeste, da Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total de 6.214,19m² (seis mil, duzentos e quatorze metros quadrados e dezenove decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: confronta com as chácaras 26, 26-A, 27-A e 27-A-1, por uma linha seca. LESTE: com as chácaras 26, 26-A, 27-A e 27-A-1, por uma linha seca. SUL: com a rua projetada "D", do Conjunto Habitacional do Bairro Albino Corti, por uma linha seca. OESTE: com as chácaras n.ºs 26, 26-A, 27-A e 27-A1, por uma linha seca. **Descrição de Perímetro:** conforme memorial descritivo arquivado em Cartório. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE**, inscrita no CNPJ sob n.º 76.995.380/0001-03. Registro Anterior: Matrícula n.º 25.457, deste Ofício. **CIR/2009** n.º 722 227 013 374-4; Área Total: 12,8000; Módulo Rural: 19,4044; Módulo Fiscal: 20,00; F.M.P. 3,00. Custas: Isento. Dou fé. Oficial Substituto. *f*

AV-1-M- 37.872 - Protocolo nº 86.888 de 09/12/2011 - TERMO DE COMPROMISSO - Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal n.º 1.124.655-2, firmado pela representante legal do proprietário e autoridade florestal, em 18 de novembro de 2011. Área de Reserva Legal: 0,2486ha. **OBS:** a referida área foi recebida dos lotes de terras denominados Chácaras n.ºs 26-D, 26-A-1, 27-A-2 e 27-A-3, do quadro suburbano da cidade de São Jorge D'Oeste-PR, conforme **Averbação AV-2-M- 37.873, deste Ofício.** Custas: R\$ 88,83 (630 VRC). Funrejus: Isento. Data: 09/12/2011. Dou fé. Oficial Substituto *f*

AV-2-M- 37.872 - Protocolo nº 88.077 de 09/04/2012 - CANCELAMENTO DE CADASTRO DO INCRA - Nos termos do requerimento firmado pela representante legal da proprietária em 28/03/2012, de acordo com o Ofício nº 1490, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - Superintendência Regional no Paraná, em 23/03/2012, averbo o cancelamento do Cadastro do INCRA sob nº 722.227.013.374-4. Custas: R\$ 20,00 - (141,86 VRC). Funrejus: Isento. Data: 09/04/2012. Dou fé. Oficial Substituto *f*

MATRÍCULA
37.872

SEGUIE NO VERSO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73 e do art. 582 do CNGCJ, que a presente fotocópia ou imagem digital é reprodução em inteiro teor do seu original arquivado nesta serventia. Dou fé.

Dois Vizinhos (PR), 07 de outubro de 2025

- () André Luiz Bianchi - Oficial de Registro de Imóveis
- () Marcia Hentges Latreille - Substituta Legal
- () Pamela de Camargo - Escrevente Substituta
- () Thais Gabrielly Eugenio dos Santos - Escrevente indicada
- () Kesia Cristina Dias de Castro - Escrevente indicada
- () Aiara Caroline Gallon - Escrevente indicada

FUNARPEN

Emolumentos: R\$ 38,55.
Buscas: R\$ 6,75.
Selo: R\$ 8,00.
Funrejus: R\$ 9,64.
ISS: R\$ 1,16.
Fundep: R\$ 1,93.
TOTAL: R\$ 66,03.

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.e55Jv.3r4Kx-
VYUJr.F433q

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/5KXHA-7ZNJ4-QJMAZ-M543D>



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720255431906

1. Responsável Técnico

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **PIM ENGENHARIA LTDA**

RNP: 1419947770

Carteira: **MG-283447/D**

Registro/Visto: 39524

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE**

AVENIDA IGUAÇU, 281

CENTRO - SÃO JORGE DOESTE/PR 85575-000

CNPJ: 76.995.380/0001-03

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 10/09/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PROJETADA A - CONJUNTO HABITACIONAL SÃO JORGE DOESTE, S/N

ALBINO CORTI - SÃO JORGE DOESTE/PR 85575-000

Data de Início: 16/09/2025

Previsão de término: 29/12/2025

Coordenadas Geográficas: -25,701492 x -52,906187

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE DOESTE**

CNPJ: 76.995.380/0001-03

4. Atividade Técnica

[Execução de serviço técnico, Projeto] de *desmembramento urbano*

[Execução de serviço técnico, Projeto] de *remembramento urbano*

Quantidade	Unidade
6214,19	M2
2699,98	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

DESMEMBRAMENTO CHÁCARAS N°26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, DO QUADRO URBANO E UNIFICAÇÃO DA RUA PROJETADA "A".

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT, registro Crea-PR MG-283447/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 18/09/2025 e hora 10h59.

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE - CNPJ: 76.995.380/0001-03

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 18/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,03



MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE: nº03, da subdivisão das Chácaras nºs 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, situadas no Quadro Urbano da Cidade de São Jorge D'Oeste.

ÁREA: 576,00 m².

CIDADE: São Jorge D'Oeste - PR.

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Confronta-se com o Lote nº15, da Quadra 05, do Conjunto Habitacional São Jorge D'Oeste, por uma linha reta medindo 24,00 m.

LESTE : Confronta-se com a Rua Projetada "B" do Conjunto Habitacional São Jorge D'Oeste, por uma linha reta medindo 24,00 m.

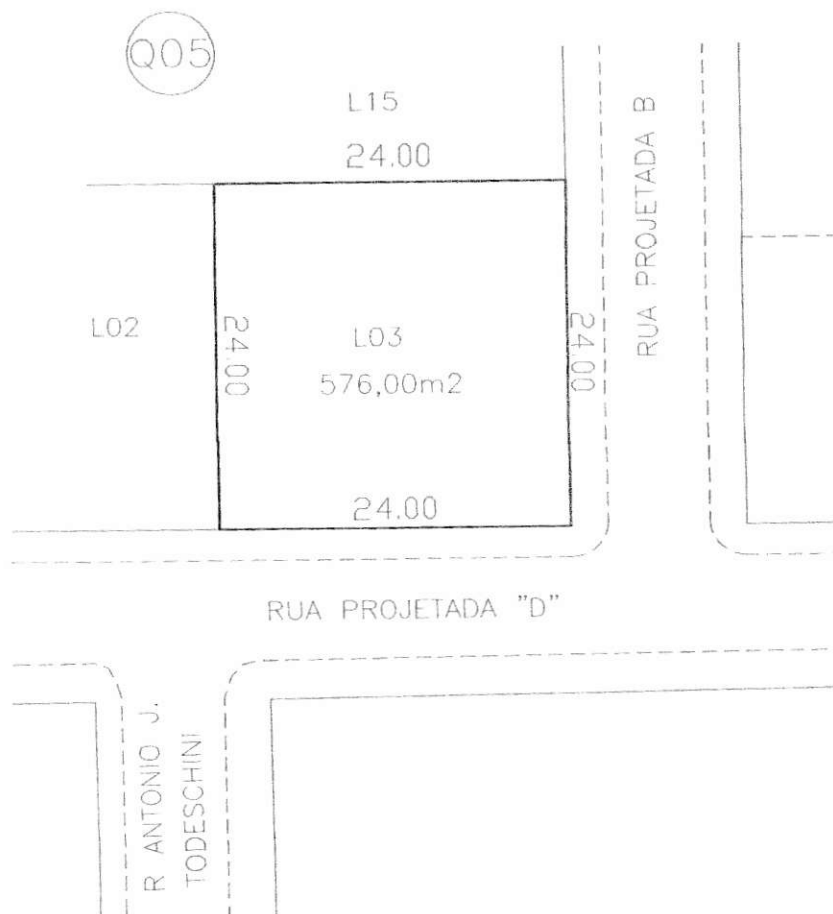
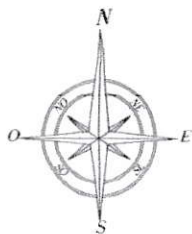
SUL: Confronta-se com a Rua Projetada "D", do Conjunto Habitacional do Bairro Albino Corti, por uma linha reta medindo 24,00 m.

OESTE: Confronta-se com o Lote nº02, da subdivisão das Chácaras nºs 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, por uma linha reta medindo 24,00 m.

PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:0401123499
0

Assinado de forma digital por
PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:35:44
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: MG 283447/D



PIM ENGENHARIA E TOPOGRAFIA

SÃO JORGE DO OESTE-PR, RUA JOAÇABA, CENTRO, N° 623

TEL: (046) 99900-9796

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

PAULO BERSILDO
JOSE

MARMITT:0401123
4990

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:37:50
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

PLANTA PLANIMÉTRICA

LOTE N°03, CHÁCARAS: N° 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, DO QUADRO URBANO, DA CIDADE.

MUNICÍPIO: SÃO JORGE D'OESTE-PR.

ÁREA: 576,00 m².

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.

DESENVOLVIMENTO

ESCALA

ARQUIVO

1/500

MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE: nº03, da subdivisão das Chácaras nºs 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, situadas no Quadro Urbano da Cidade de São Jorge D'Oeste.

ÁREA: 576,00 m².

CIDADE: São Jorge D'Oeste - PR.

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.

CONFRONTAÇÕES

NORTE: Confronta-se com o Lote nº15, da Quadra 05, do Conjunto Habitacional São Jorge D'Oeste, por uma linha reta medindo 24,00 m.

LESTE : Confronta-se com a Rua Projetada "B" do Conjunto Habitacional São Jorge D'Oeste, por uma linha reta medindo 24,00 m.

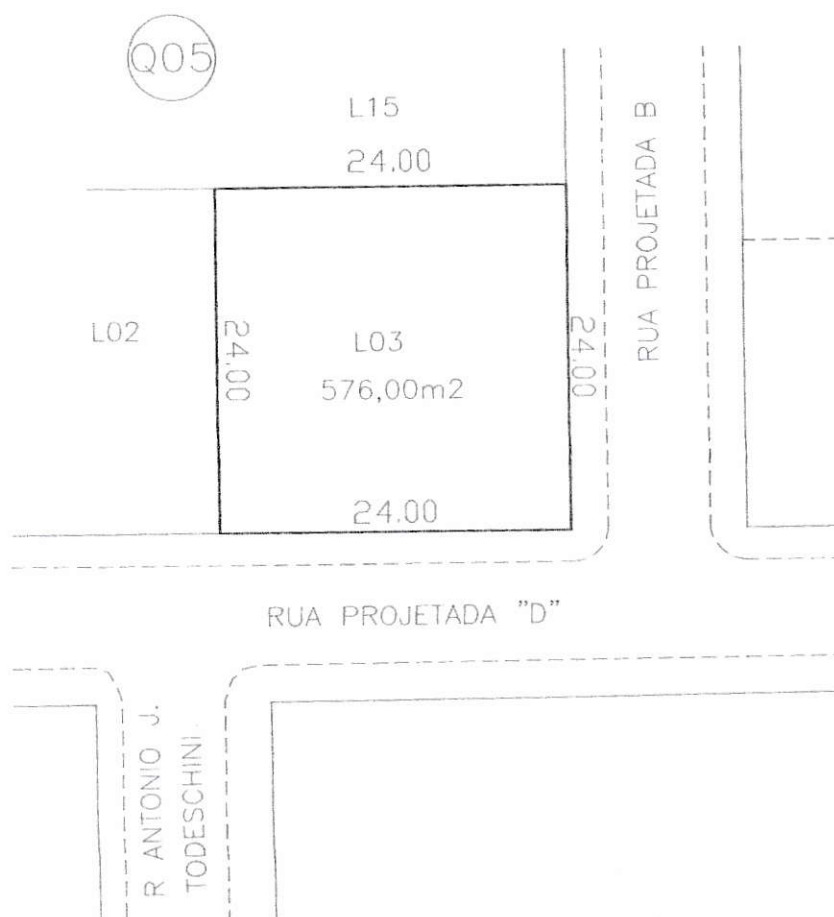
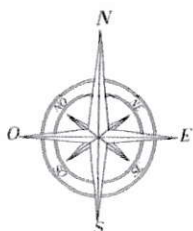
SUL: Confronta-se com a Rua Projetada "D", do Conjunto Habitacional do Bairro Albino Corti, por uma linha reta medindo 24,00 m.

OESTE: Confronta-se com o Lote nº02, da subdivisão das Chácaras nºs 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, por uma linha reta medindo 24,00 m.

PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:0401123499
0

Assinado de forma digital por
PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:35:44
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: MG 283447/D



PIM ENGENHARIA E TOPOGRAFIA

SÃO JORGE DO OESTE-PR, RUA JOAÇABA, CENTRO, Nº 623

TEL: (046) 99900-9796

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

**PAULO BERSILDO
JOSE
MARMITT:0401123
4990**

Assinado de forma digital
por PAULO BERSILDO JOSE
MARMITT:04011234990
Dados: 2025.09.18 11:37:50
-03'00'

PAULO BERSILDO JOSÉ MARMITT
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MG 283447/D

PLANTA PLANIMÉTRICA

LOTE Nº03, CHÁCARAS: Nº 26-C, 26-A-2, 27-A-4 e 27-A-5, DO QUADRO URBANO, DA CIDADE.

MUNICÍPIO: SÃO JORGE D'OESTE-PR.

ÁREA: 576,00 m².

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.

DESENVOLVIMENTO

ESCALA

ARQUIVO

1/500



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

LAUDO TÉCNICO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SÃO JORGE DO OESTE – PR

19/09/2025



1. CURRICULUM DO ENGENHEIRO CIVIL:

GLACIANO DE OLIVEIRA, brasileiro, maior, capaz, casado, engenheiro civil, devidamente inscrito no CREA-PR sob nº 157785/D.

2. SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE, localizada na Avenida Iguaçu nº 281, no Município de São Jorge D'Oeste PR. O qual vai utilizar o devido laudo técnico dos imóveis abaixo descrito para fins de avaliação do valor de mercado por metro quadra. Para permuta.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Local do imóvel: Rua projetada B e Paulo Viniarski, Bairro Centro CEP: 85575-000 lote nº 15 da quadra nº 05 (524 m²) e parte CHÁCARAS 26-C, 26-A2, 27-A4 E 27-A5 (576 m²) do quadro urbano de São Jorge Do oeste - PR. MATRICULA Nº 2.276 e 37.872 da comarca de Dois Vizinhos-PR

4. DESCRIÇÃO IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área de terra urbana sem edificações com uma área total de 1.100,00 m², topografia do terreno pouco acidentada, o lote está localizado a 1.425 metros da prefeitura municipal.

5. OBJETIVOS GERAIS

Confecção de laudo para fins de avaliação do valor de mercado por metro quadra.



3



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03



Figura 3: Imóvel.

VARIAVEIS UTILIZADAS

ÁREA - Variável independente quantitativa, atributo de cada imóvel (elemento ou avaliando) expresso em m². Espera-se que o valor unitário, em real, aumente quando a área do terreno diminuir.

DISTANCIA ATE A PREFEITURA MUNICIPAL - Variável dependente quantitativa que define a valorização relativa pela distância dos imóveis em relação ao centro da cidade. Espera-se que o valor unitário, em real, diminua quando a distância aumentar.

FRENTE - Variável independente quantitativa, atributo de cada imóvel (elemento ou avaliando) expresso em m. Espera-se que o valor unitário, em real, aumente quando a metragem da testada frontal do terreno aumentar.

VALOR UNITARIO - Variável dependente que exprime a relação de real pela área em metro quadrado de cada área identificada, sendo também o valor que se procura determinar para o avaliando.

METODOLOGIA E TRATAMENTO DE DADOS

A metodologia utilizada foi CDDM – Comparativo direto de dados do mercado. No planejamento de pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

O modelo de regressão linear utilizado para inferir o comportamento do mercado e formação de valores teve seus pressupostos devidamente explicitados e testados; se necessário, serão intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e de precisão.

**MODELO: LOTE Nº 15 DA QUADRA Nº 05 (524 M²) E PARTE
CHÁCARAS 26-C, 26-A2, 27-A4 E 27-A5 (576 M²)**

Data: 19/09/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 25
Utilizados : 20
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4
Utilizadas : 4
Grau Liberdade : 16

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES

Correlação : 0.97632
Determinação : 0.95321
Ajustado : 0.94443

VARIAÇÃO

Total : 892107775915.18140
Residual : 41745629576.41906
Desvio Padrão : 51079.36813

F-SNEDECOR

F-Calculado : 108.64047
Significância : < 0.01000

D-WATSON

D-Calculado : 1.91624
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	80
-1,64 a +1,64	90	85
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (23363.405611 + -167.357287 * X_1 + 539.191850 * X_2^2 + 9429625576.522783 * 1/X_3^2)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

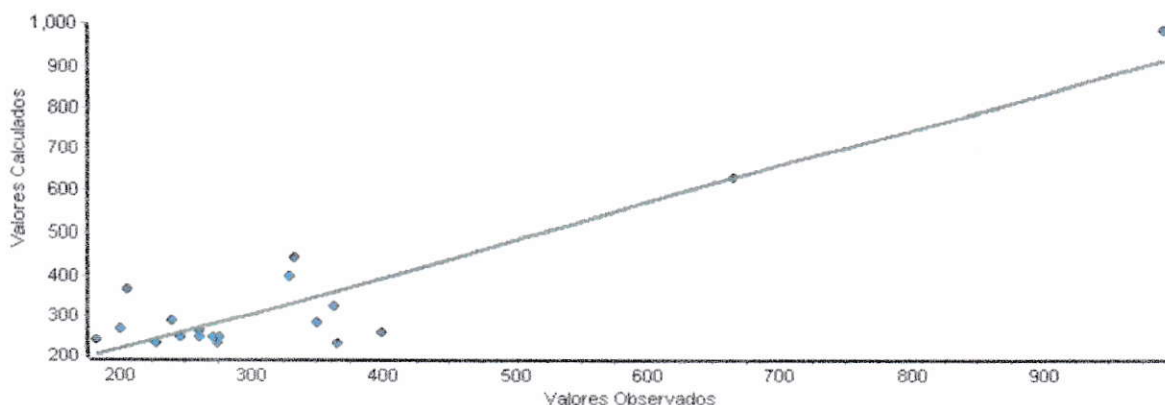
Média : 332.73
Variação Total : 673277.78
Variância : 33663.89
Desvio Padrão : 183.48

MODELO

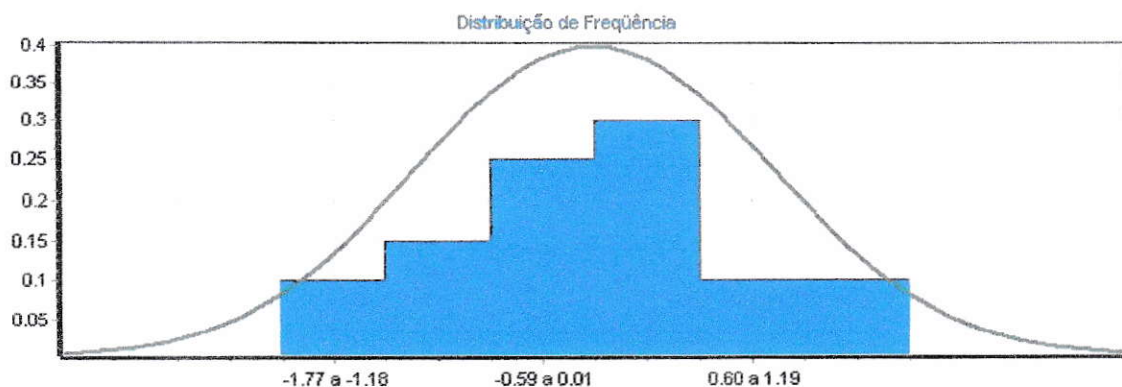
Coefic. Aderência : 0.84601
Variação Residual : 103676.07
Variância : 6479.75
Desvio Padrão : 80.50



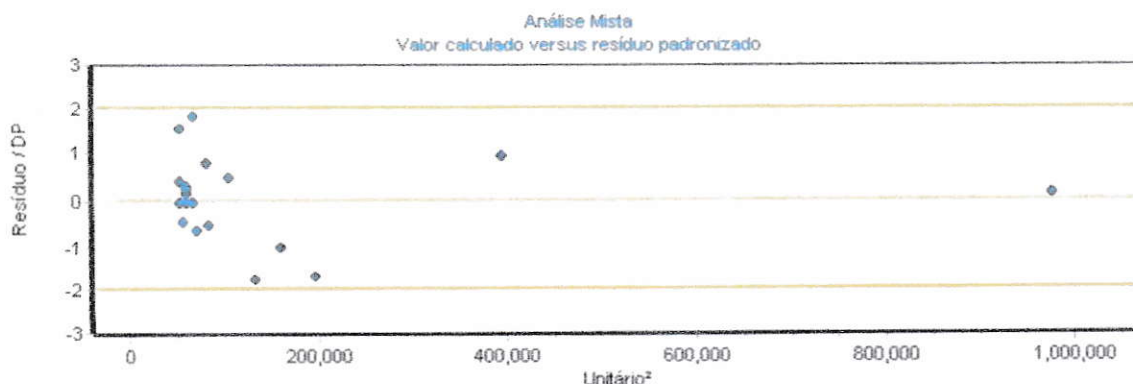
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados





MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área total

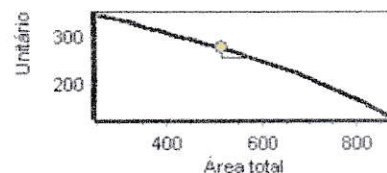
Área total do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 255.00 a 900.00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -7.29 % na estimativa



X₂ Frente

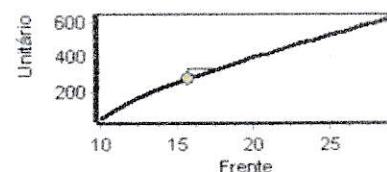
Frente do imóvel para via pública mais importante, em m;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10.00 a 30.00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 21.10 % na estimativa



X₃ Distancia até a Prefeitura Municipal

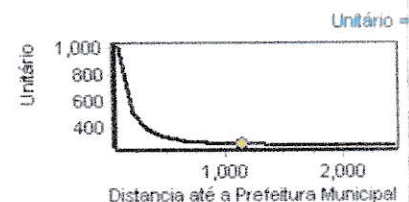
Distancia do imóvel até a Prefeitura Municipal, em m;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 100.00 a 2550.00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1.54 % na estimativa



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 183.33 a 992.16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0.94443)
X ₁ Área total	x	-1.77	9.52	0.93742
X ₂ Frente	x ²	5.44	0.01	0.85113
X ₃ Distancia até a Prefeitura Municipal	1/x ²	16.83	0.01	0.02231



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área total	Frente	Distancia até a Prefeitura Municipal	Unitário
X ₁	x		70	34	41
X ₂	x ²	70		78	81
X ₃	1/x ²	-31	-19		97
Y	y ²	-14	13	92	

AVALIAÇÃO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	1,100.00		22.2 2	255.00	900.00
Frente	24.00			10.00	30.00
Distancia até a Prefeitura Municipal	1,425.00			100.00	2,550.00
Unitário	393.05			183.33	992.16

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	314.79	393.05	458.13	-19.91%	16.56%	36.47%
Predição (80%)	257.98	393.05	492.36	-34.36%	25.27%	59.63%
Campo de Arbitrio	334.09	393.05	452.01	-15.00%	15.00%	30,00%



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	346,269.00	432,355.00	503,943.00
Predição (80%)	283,778.00	432,355.00	541,596.00
Campo de Arbitrio	337,499.00	432,355.00	497,211.00

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 334.09

Justificativa: Reduzido -15% do valor devido a sua localização e acesso.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 367,501.75 (trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e um reais com setenta e cinco centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

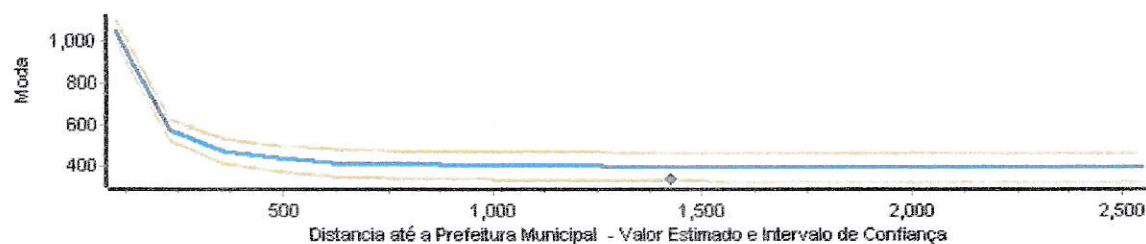
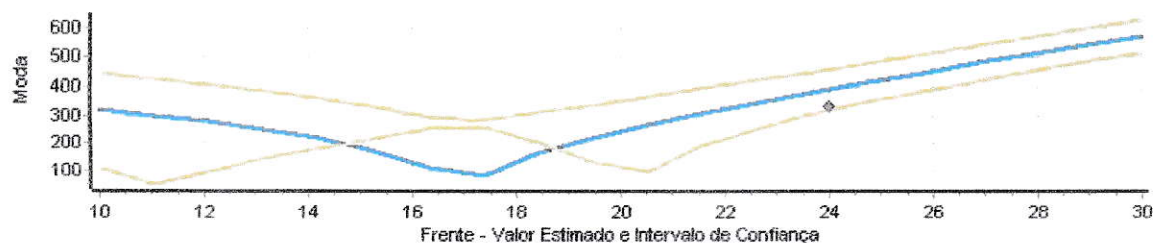
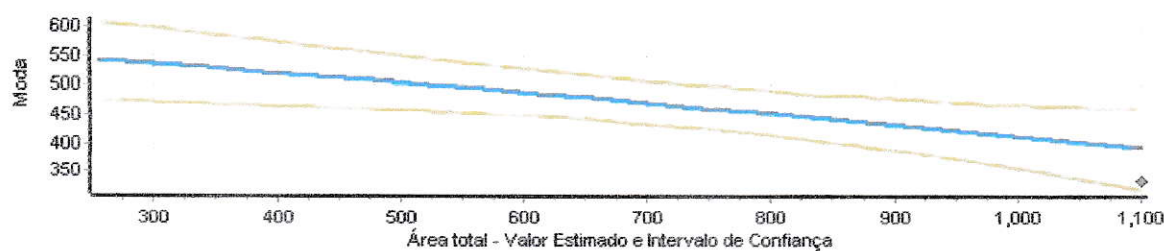
Mínimo (R\$):	367,499.00
Arbitrado (R\$):	337,501.75
Máximo (R\$):	439,087.00

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 36.47 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

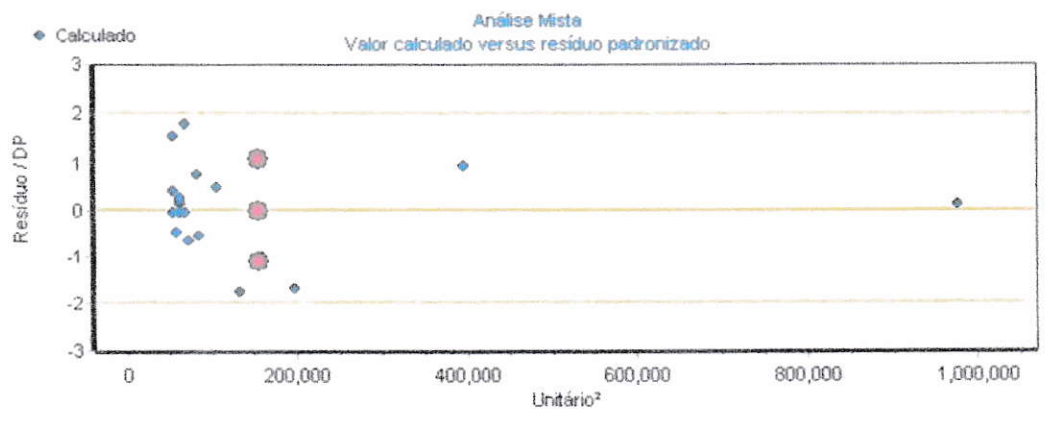




MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

AMOSTRAS

RUA	CIDADE	AREA	FRENTE	DISTANCIA ATE A PREFEITURA	VALOR UNITÁRIO
RUA RIO DE JANEIRO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	355	633.33
RUA DAS ORQUIDEAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,490.00	276.61
RUA DAS VIOLETAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,500.00	270.77
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	500	350
RUA CONCORDIA	SÃO JORGE DO OESTE	510	14	480	1,666.66
RUA DAS BEGÔNIAS	SÃO JORGE DO OESTE	336	16	2,450.00	363.09
AVENIDA PREFEITO ADELARTE DEBORTOLI	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	745	583.33
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	620	400
RUA DAS TULIPAS	SÃO JORGE DO OESTE	375	15	1,820.00	240
RUA DAS ORQUIDEAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,380.00	246.15
RUA DAS VIOLETAS	SÃO JORGE DO OESTE	325	13	2,550.00	261.54
RUA DAS AMERICAS	SÃO JORGE DO OESTE	600	20	400	333.33
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	900	30	500	666.66
RUA LUIZ POYER	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	850	183.33
RUA RIO DE JANEIRO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	980	229.17
RUA JOAÇABA	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	110	678.33
RUA DAS AMERICAS	SÃO JORGE DO OESTE	255	10	100	992.16
RUA CAMPOS NOVOS	SÃO JORGE DO OESTE	800	20	580	206.25
RUA CAMPOS NOVOS	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	580	201.67
RUA SÃO JORGE	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	580	201.66
RUA FRANCISCO DEBORTOLI	SÃO JORGE DO OESTE	300	15	380	330
RUA SÃO FRANCISCO	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	950	366.3
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	325	577.5
RUA JOAÇABA	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	945	275
AVENIDA CORONEL HENRIQUE RUPP	SÃO JORGE DO OESTE	600	15	614	260.91



MUNICÍPIO DE
SÃO JORGE D'OESTE
ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

ANEXOS



MITRA DIOCESANA DE PALMAS



Ao

Município de São Jorge D'Oeste - PR

Exmo. Sr. Gelson Coelho do Rosário

Prefeito Municipal de São Jorge D'Oeste - PR

Ref.: Manifestação de interesse na Permuta de imóveis com o Município de São Jorge D'Oeste.

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, Organização Religiosa, inscrita no CNPJ sob nº 75.661.264/0001-95, Rua Bispo D. Carlos, n. 819, sala 01, Centro, CEP: 85.690-025, Palmas/PR, neste ato representada por D. EDGAR XAVIER ERTL, inscrito no CPF/MF sob nº 589.069.679-34, por meio desta, manifesta formalmente seu interesse em proceder à permuta de imóvel com o Município de São Jorge D'Oeste.

Nos termos discutidos e acordados, e considerando a intenção recebida pela municipalidade, a Mitra Diocesana de Palmas declara que é legítima proprietária do Lote Urbano n. 14 (quatorze) da quadra n. 52, com área de 600,00m², situado no município de São Jorge D'Oeste/PR, conforme descrito na matrícula no 37.691 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos/PR; que concorda em permutar o referido lote com o imóvel pertencente ao Município, composto pelo Lote Urbano n. 15 da quadra n. 05, com área de 524,00 m², e parte das Chácaras no 26-C; 26-A-2 e 27-A5, com área de 576,00 m², totalizando 1.100,00m², conforme matrículas no 2.276 e no 37.872, do mesmo Cartório de Registro de imóveis.

Assim, reiteramos nossa intenção formal de realizar a permuta nos termos propostos, considerando as avaliações e localização de ambos imóveis, nos colocando à disposição para as providências legais e administrativas necessárias à conclusão da operação.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Palmas/PR, 23 de outubro de 2025

EDGAR XAVIER

ERTL:58906967934

Assinado de forma digital por
EDGAR XAVIER ERTL:58906967934
Dados: 2025.10.23 18:06:12 -03'00'

MITRA DIOCESANA DE PALMAS

CNPJ: 75.661.264/0001-95

Edgar Xavier Ertl - CPF 589.069.679-34

Representante Legal

Fernanda Maroneze
Advogada
OAB/PR 176.847
24/10