

PROJETO DE LEI Nº 31/2022

DATA: 25.05.2022

SÚMULA: Autoriza o Executivo Municipal a Permutar áreas de terras urbana no Município e da outras providências

A Câmara Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Autoriza o Executivo Municipal a permutar o Lote Urbano n.º 01 da Quadra n.º 170 - A, do "Loteamento Residencial Araucária Park", sito à Rua Presidente Kennedy, esquina com a Rua das Flores, em Itapejara D'Oeste, estado do Paraná, Matrícula n.º 17.430, com área de 557,27 m2 (quinhentos e cinquenta e sete vírgula vinte e sete metros quadrados) registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco - Paraná de **Propriedade do Município de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná**, avaliado em R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais), conforme parecer técnico de avaliação em anexo: com o Lote n.º 16 da Quadra n.º 52, do "Loteamento Haupt", sito à Rua Eduardo Lussi, em Itapejara D'Oeste, Pr, Matrícula n.º 29.442, com área de 364,62 (trezentos e sessenta e quatro vírgula sessenta e dois metros quadrados), registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco - Paraná, de **Propriedade do Senhor Altair Saretta, e sua esposa Sra. Jurema Galvan Saretta**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, ele agricultor aposentado, RG n.º 1.878.470 SSP-PR e CPF n.º 137.371.399-20, ela agricultora, RG n.º 5.658.284-3 SSP-PR e CPF n.º 777.991.009-15, residentes e domiciliados à Rua Ipê, n.º 323, em Itapejara D'Oeste, Pr., avaliado em R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), conforme matrículas anexas. A área permutada pelo Município, que será incorporada ao patrimônio Público e será utilizada para melhorar as dependências do Ginásio de Esportes Jair F. Papico, principalmente o acesso e estacionamento do local.

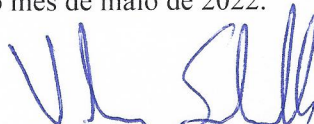
Parágrafo Primeiro – Os lotes referidos no "caput" do Artigo 1º foram avaliados pela Imobiliária Lucini Corretagem de Imóveis Ltda – Me, CNPJ n.º 27.652.301/0001-56.

Parágrafo Segundo – A diferença de valores entre os dois imóveis avaliados, é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que o Município pagará esse valor aos proprietários através de transferência bancária em uma única parcela, isso quando finalizar a transferência dos imóveis.

Art. 2º - A despesa decorrente da execução no disposto neste Decreto correrá por conta das dotações orçamentárias do Município.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, 25 (vinte e cinco) dias do mês de maio de 2022.



Vilmar Schmoller,
Prefeito Municipal.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
FORO EXTRAJUDICIAL

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA

1

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.

Titular: Generoso Ribeiro de Oliveira

MATRÍCULA N.º 29.442

RUBRICA

[Assinatura]

14 de Abril de 2016

IMÓVEL URBANO: Lote 16 da Quadra 52, do LOTEAMENTO HAUPT, sito a Rua Eduardo Antonio Lussi, em Itapejara D'Oeste, nesta Comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 364,62m² (TREZENTOS E SESSENTA E QUATRO METROS E SESSENTA E DOIS CENTIMETROS QUADRADOS). **Sem benfeitorias.** Limites e confrontações: NORTE: 26,15m com o Lote 4; LESTE: 14,00m com a Rua Eduardo Antonio Lussi; SUL: 25,94m com o Lote 6; OESTE: 14,00m com o Lote 8. Integralização de Capital de 17/08/2015, com registro na Junta Comercial sob nº 41208262346, Protocolo nº 15/5681864.

PROPRIETÁRIO: HAUPT EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 23.244.424/0001-05, NIRE nº 41208262346, com sede em Itapejara D' Oeste-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. AV.02, 03, R.04 e 05, AV.06 - 24.591 do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 81.023. Pato Branco - PR. 14/04/2016

R.01 - 29.442 - Prot. nº 83.323 - 13/09/2016 - Venda e Compra. TRANSMITENTE: HAUPT EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica, CNPJ nº 23.244.424/0001-05, com sede a Rua Linha Luiz Costa, em Itapejara D' Oeste-PR. **ADQUIRENTES:** ALTAIR SARETTA, e sua esposa JUREMA GALVAN SARETTA brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6.515/77, ele, agricultor aposentado, RG nº 1.878.470 SSP-PR e CPF nº 137.371.399-20, ela, agricultora, RG nº 5.658.284-3 SSP-PR e CPF nº 777.991.009-15, residentes e domiciliados à Rua Ipê, 323, em Itapejara D' Oeste-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 364,62m² - **Sem benfeitorias.** Cadastro Municipal 10105201600010. Cert. Neg. de Tributos Municipais nº 603/2016. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 014862025-77; Cert. Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 15/03/2016. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 60521627/2016. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º Grau - TRT - 9ª Região nº 2016.08.25-e21b71df, emitida em 25/08/2016. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor, emitida em 25/08/2016, desta Comarca. Cert. Neg. de Ônus emitida em 06/09/2016, Selo nº V67CK.KORu3.9OPnF-67FLY.3ptiv. Consulta a Central de Disponibilidade - Negativo - Código Hash nº 3286.bd77.b0f8.3dd0.59c5.c86d.a92f.9587.0056.390e. Público de 08/09/2016, lavrado no Lº 81-N, às fls. 082, no Tab. de Itapejara D' Oeste - PR. **VALOR:** R\$ 30.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 600,00 em 02/09/2016, ITBI nº 215/2016 da Prefeitura de Itapejara D' Oeste - PR. Funrejus pago em 09/09/2016 no valor de R\$ 60,00 guia nº 24000000001891439-3. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. 29.442, acima. Dou fé. 3652 VRC. R\$ 664,66. Pato Branco - PR. 16/09/2016

AV.02 - 29.442 - Prot. nº 83.381 - 16/09/2016 - Procedo esta averbação para mencionar que na documentação apresentada para registro do Loteamento Haupt, constava no memorial descritivo os limites e confrontações Norte, Sul e Oeste equivocados, sendo que o correto é: **NORTE: 26,15m com lote 15; SUL: 25,94m com o lote 17; OESTE: 14,00m com o lote 19.** Ficando parte integrante da presente. Dou fé. 630 VRC. R\$ 114,66. Pato Branco - PR. 16/09/2016

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
26 DE MAIO DE 2022

ASSINADO DIGITALMENTE

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SELO DIGITAL
F930V.90qP3.fvJ3
5-Zhp4u.WXrp4

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

Pedido: 91.690 - Data do pedido: 26/05/2022 - Data da emissão: 26/05/2022 - Hora da emissão: 15:15 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$ 34,24 (139VRCs); Buscas R\$ 2,22 (9VRCs); Selo R\$ 5,95 (24VRCs); Funrejus R\$ 9,12 (37VRCs); ISS R\$ 1,10 (4VRCs); FUNDEP R\$ 1,82 (7VRCs) = Total: R\$ 54,45.

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.442 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 26/05/2022 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f523dba0-2a96-488d-b6ae-2765b473b937

MATRÍCULA Nº
29.442

JUO

q6iojussaiopq1qjofurwww

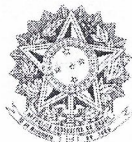
q6iojussaiopq1qjofurwww

JCS

Esse documento foi assinado digitalmente por GRAZIELA CAROLINE BRANDELERO CHAVES - 26/05/2022 15:22 PROTOCOLO: S22050318891D



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
FORO EXTRAJUDICIAL

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-520 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA

1

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.

Titular: Generoso Ribeiro de Oliveira

MATRÍCULA N.º 17.430

RUBRICA

05 de julho de 2011.

IMÓVEL URBANO: Lote nº 01 - Quadra nº 170-A, do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL ARAUCÁRIA PARK", sito à Rua Presidente Kennedy, esquina com a Rua das Flores, em Itapejara D'Oeste, Comarca de Pato Branco - PR. Com a área de 557,27m² (QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE METROS E VINTE E SETE CENTÍMETROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: **NORTE:** Medindo 33,31m, confronta-se com a Rua Presidente Kennedy; **SUL:** Medindo 37,55m, confronta-se com a Chácara 39; **LESTE:** Medindo 37,20m, confronta-se com a Rua das Flores. O imóvel está localizado na esquina das Ruas Presidente Kennedy e a Rua das Flores. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o Provimento 183/2010, Capítulo 16, item 16.2.7.2, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Público de 04.09.2009, Lº 65-N, às fls. 152/153, do Tab. de Itapejara D'Oeste - PR.

PROPRIETÁRIO: LOTEAMENTO GNOATTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.063.150/0001-60, com sede a Rua Manoel Ribas, 116, em Itapejara D'Oeste - PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. R.7, 9, AV.10 e 11 - 5275, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 53.502, Pato Branco - PR, 05/07/2011.

R.01 - 17.430 - Prot. 53.502 - 05.07.2011 - Doação - DOADOR: LOTEAMENTO GNOATTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.063.150/0001-60, com sede à Rua Manoel Ribas, 116, em Itapejara D'Oeste - PR. **DONATÁRIO:** MUNICÍPIO DE ITAPEJARA D'OESTE - PR, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 76.995.430/0001-52, com sede à Avenida Manoel Ribas, nº 620, em Itapejara D'Oeste - PR. **DOAÇÃO:** Área: 557,27m². Que a presente doação é feita em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, Art. 22 de 19.12.1979 (Lei de Loteamento), para que a área constante da presente, passe ao domínio do município. Ref. Mat. 17.430. Dou Fé. 630 VRC. R\$ 88,83. Pato Branco - PR, 05.07.2011.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
26 DE MAIO DE 2022

ASSINADO DIGITALMENTE

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SELO DIGITAL

F930V.90qP3.fv33

5-ZhbFK.WXrpE

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

Pedido: 91.690 - Data do pedido: 26/05/2022 - Data da emissão: 26/05/2022 - Hora da emissão: 15:15 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$ 34,24 (139VRCs); Buscas R\$ 2,22 (9VRCs); Selo R\$ 5,95 (24VRCs); Funrejus R\$ 9,12 (37VRCs); ISS R\$ 1,10 (4VRCs); FUNDEP R\$ 1,82 (7VRCs) = Total: R\$ 54,45.

MATRÍCULA N.º
17.430

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 17.430 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 26/05/2022 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b8941edf-b107-43f0-9d3c-a7b68354c34f

Esse documento foi assinado digitalmente por GRAZIELA CAROLINE BRANDELERO CHAVES - 26/05/2022 15:22 PROTOCOLO: S22050318890D

LUCILA BIEZUS LUCINI
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 11.622 CNAI: 011446

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE ÁREA
URBANA

LOTE: 01 da Quadra 170 - A

ÁREA: 557,27 m²

RUA PRESIDENTE KENEDY, ESQUINA COM RUA DAS FLORES

ITAPEJARA D'OESTE/PR.

SEGURANÇA IMÓVEIS. DIA: 19 de maio de 2022. Itapejara D'Oeste/PR



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D’ Oeste – PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE ÁREA URBANA

1. **SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Itapejara D’Oeste
2. **PROPRIETÁRIO (S):** Município de Itapejara D’Oeste/PR.
3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Lote 01, da Quadra 170 - A, do Loteamento Araucária Park, sito a Rua Presidente Kennedy, esquina com Rua das Flores, na cidade de Itapejara D’Oeste, com **área de 557,27 (Quinhenos e cinquenta e sete metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, sem benfeitorias, com limites e confrontações constadas na **Matrícula de nº 17.430** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco – PR.

4. **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

Valores de mercado, com possibilidade de liquidação imediata.

5. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:**

Data da vistoria: 19 de maio de 2022.

A área localiza-se no município de Itapejara D’Oeste, com acesso na Rua Presidente Kennedy, esquina com Rua das Flores, Loteamento Residencial Araucária Park, de Itapejara, com frente voltada para o Sul. A região é caracterizada em sua maioria por casas residenciais.

6. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O imóvel encontra-se em uma área com aquecimento de mercado no ramo residencial, tendo boa liquidez e solvência, com o público alvo sendo pessoas que buscam terrenos para construção residencial. Os facilitadores para negociação do bem se dão pelo poder aquisitivo dos investidores da região, pela facilidade em financiamento residencial, prevalecendo residências com padrão normal, e pelo crescimento residencial da região. Devido também a planagem do terreno e aquecimento de mercado na região.

7. **INDICAÇÃO DO MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO:**

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado.

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Bairros Similares
01	Antonio Stefanhak Sobrinho	95.000,00	360,50 m²	R\$: 263,88	Araucária Park



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

02	Eudes Pichetti	100.000,00	360,50 m²	R\$: 277,39	Araucária Park
03	Zilda Arns	115.000,00	360,50 m²	R\$: 319,00	Araucária Park
04	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	R\$: 283,33	Bem Viver
05	Aloísio Golunski	65.000,00	399,75 m²	R\$: 162,60	Fênix
06	Dedaleiros	80.000,00	375,00 m²	R\$: 213,33	Bem Viver
07	Angico	75.000,00	362,50 m²	R\$: 206,89	Bem Viver
08	Amélia da Costa	85.000,00	433,00 m²	R\$: 196,30	Industrial
09	Amélia da Costa	80.000,00	333,00 m²	R\$: 240,24	Industrial

+20% = 288,39

Média Aritimética = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{9} = \frac{2.162,96}{9} = 240,32$

-20% = 192,25

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Prox. Com Centro
01	Antonio Stefanhak Sobrinho	95.000,00	360,50 m²	R\$: 263,88	Araucária Park
02	Eudes Pichetti	100.000,00	360,50 m²	R\$: 277,39	Araucária Park
03	Zilda Arns	115.000,00	360,50 m²	R\$: 319,00	Araucária Park
04	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	R\$: 283,33	Bem Viver
05	Aloísio Golunski	65.000,00	399,75 m²	R\$: 162,60	Fênix
06	Dedaleiros	80.000,00	375,00 m²	R\$: 213,33	Bem Viver
07	Angico	75.000,00	362,50 m²	R\$: 206,89	Bem Viver
08	Amélia da Costa	85.000,00	433,00 m²	R\$: 196,30	Industrial
09	Amélia da Costa	80.000,00	333,00 m²	R\$: 240,24	Industrial

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Prox. Com Centro
01	Antonio Stefanhak Sobrinho	95.000,00	360,50 m²	R\$: 263,88	Araucária Park
02	Eudes Pichetti	100.000,00	360,50 m²	R\$: 277,39	Araucária Park
03	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	R\$: 283,33	Bem Viver
04	Dedaleiros	80.000,00	375,00 m²	R\$: 213,33	Bem Viver
05	Angico	75.000,00	362,50 m²	R\$: 206,89	Bem Viver
06	Amélia da Costa	85.000,00	433,00 m²	R\$: 196,30	Industrial
07	Amélia da Costa	80.000,00	333,00 m²	R\$: 240,24	Industrial

Média Final = Soma do valor do m² das 07 amostras: $\frac{1681,36}{7} = 240,20$



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

FATOR DE CORREÇÃO LOCALIZAÇÃO:

Considerando que o imóvel avaliando localiza-se contíguo a lavoura, com utilização de agrotóxico, e mais próximo a área de preservação, e ser um terreno de menor aproveitamento para construção civil devido ao seu formato triangular, com seu fundo contíguo a lavoura, e com sol da tarde em sua testada, diferente dos demais imóveis do quadro amostral, o Perito Avaliador entende que deve ser deduzido 17% no valor do m², de desconto em relação as amostras acima citadas.

É de entender do Perito Avaliador que o valor total do imóvel é:

VALOR DO M² DO TERRENO: R\$: 240,20 m² - 17%

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$: 112.000,00

(Cento e doze mil reais)

Limite Superior: R\$: 123.200,00 (cento e vinte e três mil e duzentos reais)

Limite Inferior: R\$: 100.800,00 (Cem mil e oitocentos reais)

Obs. Valores válidos para a presente data

Itapejara D'Oeste/PR. Dia: 20 de maio de 2022.

Lucila Biezus Lucini

CPF: 337.663.809-82

CRECI: 11.622

CNAI: 011.446



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

REGISTRO FOTOGRÁFICO





LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim



LUCILA BIEZUS LUCINI
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 11.622 CNAI: 011446

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE ÁREA
URBANA

LOTE: 16 da Quadra 52

ÁREA: 364,62

RUA EDUARDO ANTONIO LUSSI

ITAPEJARA D'OESTE/PR.

SEGURANÇA IMÓVEIS. DIA: 19 de maio de 2022. Itapejara D'Oeste/PR



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D’ Oeste – PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE ÁREA URBANA

1. **SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Itapejara D’Oeste
2. **PROPRIETÁRIO (S):** Altair Saretta e sua esposa Jurema Galvan Saretta
3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Lote 16, da Quadra 52, do Loteamento Haupt, Sítio a Rua Eduardo Antonio Lussi na cidade de Itapejara D’Oeste, com **área de 364,62 (Trezentos e sessenta e quatro metros e sessenta e dois centímetros quadrados)**, sem benfeitorias, com limites e confrontações constadas na **Matrícula de nº 29.442** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Valores de mercado, com possibilidade de liquidação imediata.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da vistoria: 19 de maio de 2022.

A área localiza-se no município de Itapejara D’Oeste, com acesso na Rua Eduardo Antonio Lussi, Loteamento Haupt, em Itapejara D’Oeste - PR, com frente voltada para o Leste. A região é caracterizada em sua maioria por casas residenciais.

A área apresenta em toda sua extensão um relevo leve, com fácil solvência, por estar terraplanado e pronto para construção.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel encontra-se em uma área com aquecimento de mercado no ramo residencial, tendo boa liquidez e solvência, com o público alvo sendo pessoas que buscam terrenos para construção residencial. Os facilitadores para negociação do bem se dão pela proximidade com o centro da cidade e aquecimento de mercado.

7. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado.

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Bairro
01	Emílio Quelemente de Oliveira	120.000,00	361,18 m²	332,24	Vila Verde
02	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	283,33	Bem Viver
03	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	333,91 m²	329,43	Vila Verde



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

04	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	327,73 m²	335,64	Vila Verde
05	Rua Zilda Arns	125.000,00	360,50 m²	346,74	Araucária Park
06	Alvino Fernando Ribeiro	87.000,00	296,38 m²	257,85	Coopehabi
07	Rua Zilda Arns	120.000,00	360,50 m²	332,87	Araucária Park
08	Rua Ivania Gnoatto	120.000,00	385,58 m²	311,21	Araucária Park
09	Emílio Quelemente de Oliveira	105.000,00	300,00 m²	320,38	Vila Verde
10	Dedaleiros	87.000,00	375,00 m²	232,00	Bem Viver

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras}}{10} = \frac{3081,69}{10} = 308,16$$

+10% = 338,97
-10% = 277,34

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Bairro
01	Emílio Quelemente de Oliveira	120.000,00	361,18 m²	332,24	Vila Verde
02	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	283,33	Bem Viver
03	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	333,91 m²	329,43	Vila Verde
04	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	327,73 m²	335,64	Vila Verde
05	Rua Zilda Arns	125.000,00	360,50 m²	346,74	Araucária Park
06	Alvino Fernando Ribeiro	87.000,00	296,38 m²	257,85	Coopehabi
07	Rua Zilda Arns	120.000,00	360,50 m²	332,87	Araucária Park
08	Rua Ivania Gnoatto	120.000,00	385,58 m²	311,21	Araucária Park
09	Emílio Quelemente de Oliveira	105.000,00	300,00 m²	320,38	Vila Verde
10	Dedaleiros	87.000,00	375,00 m²	232,00	Bem Viver

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

Nº	Rua	Valor R\$	Área	R\$/m²	Bairro
01	Emílio Quelemente de Oliveira	120.000,00	361,18 m²	332,24	Vila Verde
02	Rua Canelinhas	85.000,00	300,00 m²	283,33	Bem Viver
03	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	333,91 m²	329,43	Vila Verde
04	Emílio Quelemente de Oliveira	110.000,00	327,73 m²	335,64	Vila Verde
05	Rua Zilda Arns	120.000,00	360,50 m²	332,87	Araucária Park
06	Rua Ivania Gnoatto	120.000,00	385,58 m²	311,21	Araucária Park
07	Emílio Quelemente de Oliveira	105.000,00	300,00 m²	320,38	Vila Verde

$$\text{Média Final} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 07 amostras}}{7} = \frac{2.245,10}{7} = 320,72$$



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9930-5730 - Tim

É de entender do Perito Avaliador que o valor total do imóvel é:

VALOR DO M² DO TERRENO: R\$: 320,72

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$: 117.000,00

(Cento e dezessete mil reais)

Limite Superior: R\$: 128.700,00 (Cento e vinte e oito mil e setecentos reais)

Limite Inferior: R\$: 105.300,00 (Cento e cinco mil e trezentos reais)

Obs. Valores válidos para a presente data

Itapejara D'Oeste/PR. Dia: 19 de maio de 2022.

Lucila Biezu Lucini

CPF: 337.663.809-82

CRECI: 11.622

CNAI: 011.446



LUCINI CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA – ME
CNPJ: 27.652.301/0001-56 - CRECI: J06061

www.sgrimoveis.com.br
segurancaimoveis@hotmail.com
Rua Padre Réus, 15 – Itapejara D' Oeste - PR

(46) 3526-1303 - Fixo
(46) 9980-5730 - Tim

REGISTRO FOTOGRÁFICO

