

PROJETO DE LEI Nº 017/2023

DATA: 06.03.2023

SÚMULA: Autoriza o Executivo Municipal adquirir Imóvel Urbano e dá outras providências.

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

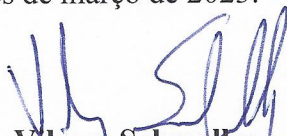
Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a adquirir Lote Urbano, conforme segue:

a) Adquirir Imóvel Urbano, “Lote nº. 01-A, da Quadra nº 32”, Matrícula nº 28.131, registrado no 2º Ofício de Registros de Imóveis de Pato Branco, Paraná, com área de 301,06 m² (trezentos e um metros e seis centímetros quadrados), sem benfeitorias, localizado na esquina da Rua Nereu Ramos com a Rua José Anchieta no Bairro Menino Deus, Município de Itapejara D'Oeste, Pr, de propriedade do **Sr. Valdecir José Ebarle**, brasileiro, solteiro, cozinheiro, portador do RG nº 4.980.276-5 SSP/PR e CPF nº 700.102.859-20, e sua companheira **Sra. Iara Regina Gnoatto**, brasileira, divorciada, cozinheira, portadora do RG nº 5.358.614-0 SSP/PR, e CPF nº 837.190.679-04, residentes e domiciliados à PR-566, KM 13, Itapejara D'Oeste, Pr., pelo valor de **R\$ 108.000,00 (cem e oito mil reais)**, valor esse estipulado pelo parecer técnico apresentado pelo perito avaliador imobiliário Sra. Eduarda Biezu, CRECI: 41.336 CNAI: 39.97 e laudo técnico do Engenheiro Civil Sr. Leandro H. Mass Santos, que será utilizado para a implantação de um parquinho de diversões para uso da população (crianças e adolescentes) residentes no bairro Menino Deus e loteamento Vila Verde.

Art. 2º - As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta do orçamento geral 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, aos 06 (seis) dias do mês de março de 2023.



Vilmar Schmöller,
Prefeito Municipal.

EDUARDA BIEZUS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI: 41.336 CNAI: 39.971

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE ÁREA
URBANA

LOTE 01 - A DA QUADRA 32

RUA NEREU RAMOS, ESQUINA

COM A RUA JOSÉ ANCHIETA

ÁREA: 301,06 m²

ITAPEJARA D'OESTE/PR.

SEGURANÇA IMÓVEIS. DIA: 22 de fevereiro de 2023. Itapejara D'Oeste/PR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE ÁREA URBANA

1. INTRODUÇÃO:

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 76.995.430/0001-52.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é a determinação de valor de mercado para levantamento patrimonial.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Lote 01 - A da Quadra 32, situado na Rua Nereu Ramos, esquina com a Rua José de Anchieta, Bairro Centro, Itapejara D'Oeste - PR, com **área de 301,06 (Trezentos e um metros e seis centímetros quadrados)** sem benfeitoria, com limites e confrontações constadas na **Matrícula de nº 28.131** do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco – PR.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da vistoria: 22 de fevereiro de 2023.

A área localiza - se no Município de Itapejara D'Oeste, com acessão Rua Nereu Ramos, esquina com a Rua José Anchieta, Bairro Centro, em Itapejara, D'Oeste – PR. O terreno é plano e tem sua frente voltada para o Oeste.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O imóvel encontra- se em uma área comercial e residencial, com boa liquidez e solvência, com o público alvo sendo pessoas que buscam imóveis comerciais ou residenciais.

6. 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
01	Monjoleiros	R\$: 90.000,00	300,00 m²	R\$: 300,00 m²
02	Frederico Fiorentim	R\$: 110.000,00	300,00 m²	R\$: 366,66 m²
03	Eudes Pichetti	R\$: 125.000,00	360,50 m²	R\$: 346,74 m²
04	Zilda Arns	R\$: 130.000,00	360,50 m²	R\$: 360,60 m²
05	Cláudio João Antonioli	R\$: 140.000,00	320,00 m²	R\$: 437,50 m²
06	Presidente Kenedy	R\$: 224.000,00	639,20 m²	R\$: 350,43 m²



$$\frac{\text{Média Aritimética - Soma do valor do m}^2 \text{ das 6 amostras}}{6} = \frac{2161,93}{6} = 360,32$$

+10% = 396,35
 -10% = 324,28

Nº	RUA	VALOR R\$	ÁREA	R\$/ m²
01	Monjoleiros	R\$: 90.000,00	300,00 m²	R\$: 300,00 m²
02	Frederico Fiorentim	R\$: 110.000,00	300,00 m²	R\$: 366,66 m²
03	Eudes Pichetti	R\$: 125.000,00	360,50 m²	R\$: 346,74 m²
04	Zilda Arns	R\$: 130.000,00	360,50 m²	R\$: 360,60 m²
05	Cláudio João Antonioli	R\$: 140.000,00	320,00 m²	R\$: 437,50 m²
06	Presidente Kenedy	R\$: 224.000,00	639,20 m²	R\$: 350,43 m²

NOVA MÉDIA COM O TRATAMENTO DAS AMOSTRAS:

Nº	RUA	VALOR R\$	ÁREA	R\$/ m²
02	Frederico Fiorentim	R\$: 110.000,00	300,00 m²	R\$: 366,66 m²
03	Eudes Pichetti	R\$: 125.000,00	360,50 m²	R\$: 346,74 m²
04	Zilda Arns	R\$: 130.000,00	360,50 m²	R\$: 360,60 m²
06	Presidente Kenedy	R\$: 224.000,00	639,20 m²	R\$: 350,43 m²

Média Final = Soma do valor do m² das 04 amostras: $\frac{1.424,43}{4} = 356,10$

Média Aritimética = Valor do m² x Metragem do terreno = 356,10 X 301,06 = 107.207,46

7. CONCLUSÃO:

É de entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliando:

VALOR DO TERRENO: 108.000,00 (Cento e oito mil reais)

Limite Superior: 118.800,00 (Cento e dezoito mil e oitocentos reais)

Limite Inferior: 97.2000,00 (Noventa e sete mil e duzentos reais)

Obs. Valores válidos para a presente data

Itapejara D'Oeste/PR. Dia: 22 de fevereiro de 2023.


EDUARDA BIEZUS

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 41.336 CNAI: 39.971

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Handwritten signature

MATRÍCULA UTILIZADA PARA O PARECER:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
FORO EXTRAJUDICIAL

Valide aqui
a certidão.

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

Rua Pio XII n° 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (41) 3224-5140 - www.pb2r.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 28.131

ASSINATURA

16 de outubro de 2015.

IMÓVEL URBANO: Lote nº 01-A - Quadra nº 32, sito à Rua Nereu Ramos, com a Rua Jose Anchieta, em Itapejara D'Oeste, na Comarca de Pato Branco - PR. Com a área de 301,06m² (TREZENTOS E UM METROS E SEIS CENTÍMETROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: **NORTE:** Confronta-se por linha seca, medindo 27,15m, com o lote 01 da mesma quadra; **LESTE:** Confronta-se por linha seca, medindo 12,00m, com a Rua Nereu Ramos do mesmo patrimônio; **SUL:** Confronta-se por linha seca, medindo 14,00m, com a Rua Jose Anchieta do mesmo patrimônio; **OESTE:** Confronta-se por linha seca, medindo 24,31m, com o lote 01-B, da mesma quadra; A poligonal tem início no marco M01, situado a Linha seca, que faz divisa com a Rua Nereu Ramos esquina com a Rua Jose Anchieta, segue com o azimute de 0°0'00" e percorre 12,00m por linha seca que faz divisa com a Rua Nereu Ramos do mesmo patrimônio, até o marco M02, segue com o azimute de 291°44'12" e percorre 27,15m, por linha seca que faz divisa com o lote nº 01 da mesma quadra, até o marco M03, segue com azimute de 152°27'36" e percorre 24,31m, por linha seca que faz divisa com os lotes 01-B, da mesma quadra, até o marco M4, segue com azimute de 93°05'48" e percorre 14,00m, por linha seca que faz divisa com a Rua Jose Anchieta do mesmo patrimônio, até o marco M01, onde teve início esta descrição. Título de propriedade nº 012/91 e 013/91, emitidos em 12.06.1991, pela Prefeitura de Itapejara D'Oeste - PR.

PROPRIETÁRIA: NELI RITA DAL MOLIN CORTESE, casada com RUI CORTESE, sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, ela, RG nº 1.944.135-0 SSP-PR e CPF nº 435.178.469-53, ele, RG nº 1.168.837-3 SSP-PR e CPF nº 137.527.239-04, residentes e domiciliados à Rua Duque de Caxias, 563, Centro, em Itapejara D'Oeste-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. AV.01 e 02- 28.129, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 78.575, Pato Branco - PR, 16/10/2015.

R.01 - 28.131 - Prot. nº 84.128 - 10/11/2015 - Formal de Partilha - TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE NELI RITA DAL MOLIN CORTESE, por Escritura Pública de Inventário e Partilha - Público de 26/11/2015, lavrada no livro 79-N, fls. 139/141, do Tabelionato de Itapejara D'Oeste-PR. **ADQUIRENTE:** RAYZA DAL MOLIN CORTESE, brasileira, solteira, estudante, RG nº 7.546.435-5 SSP-PR e CPF nº 058.862.409-85, residente e domiciliada à Rua Duque de Caxias, em Itapejara D'Oeste-PR. **Área:** 301,06m² - **Sem benfeitorias.** Cadastro Imobiliário 10103203200010. Cert. Neg. de Tributos Municipais nº 791/2015. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 013981141-40. Cert. Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 24/11/2015. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor emitida em 24/11/2015 desta Comarca. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 156439641/2015. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º Grau - TRT - 9ª Região nº 2015.11.24-ed5e62b6, emitida em 24/11/2015. Cert. Neg. de Ônus emitida em 25/11/2015, selo nº JTYO D4AE0 RW4n-a8Coe.7AHE. Consulta à Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº 6a92.6468.0936.bcee.ab1c.ce49.b23c.090e.44ae.c883. **VALOR:** R\$ 20.000,00. Pago o ITCMD em 25/11/2015. Declaração nº 201500090433-2. Funrejus pago em 26/11/2015 conforme guia nº 24000000001106324-0. Será emitida a DOI. Ref. Mat. 28.131, acima. Dou fé. 2610 VRC R\$ 475,02. Pato Branco - PR, 17/11/2015.

R.02 - 28.131 - Prot. nº 99.674 - 11/05/2020 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTE: RAYZA DAL MOLIN CORTESE, acima qualificada. **ADQUIRENTE:** VALDIR EBARLE, brasileiro, solteiro, agricultor, RG nº 2.169.022-8 SSP-PR e CPF nº 435.197.769-87, residente e domiciliado à Rua Fioravante Carnielletto, 436, Fênix, Itapejara D'Oeste-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 301,06m² - **Sem benfeitorias.** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais constante da escritura. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União validada. Consulta à Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código HASH nº 3e9b.f7a3.b16b.f0b4.1814.a8f8.5cfd.1260.a583.79a0. Público de 09/04/2020, lavrado no Lº 95-N, às fls. 036/039, na Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste - PR. **VALOR:** R\$ 24.084,80. Pago em 14/03/2020, o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 481,70. ITBI nº 56/2020, da Prefeitura de Itapejara D'Oeste-PR. Funrejus pago em 13/03/2020, no valor de R\$ 48,17, guia nº 14000000005585094-0. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. R. 01-28.131, acima. Dou fé. 2.835 VRC R\$ 547,16. ISS. R\$ 16,41. FADEP. R\$ 27,36. Pato Branco-PR, 20/05/2020.

R.03 - 28.131 - Prot. nº 116.008 - 11/01/2023 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTE: VALDIR EBARLE, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** VALDECIR JOSE EBARLE, brasileiro, solteiro, cozinheiro, RG nº 4.980.276-5 SESP/PR e CPF nº 700.102.859-20 e sua companheira **IARA REGINA GNOATTO**, brasileira, divorciada, cozinheira, RG nº 5.358.814-0 SESP-PR e CPF nº

28.131

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SH8KY-Q2CVT-76AUT-693RZ>

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 28.131 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 10/02/2023 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
FORO EXTRAJUDICIAL

Valide aqui
a certidão.

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

Rua Pia XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2n.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SH8KY-Q2CVT-76AUT-693RZ>

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 28.131 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 10/02/2023 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

837.190.679-04, residentes e domiciliados à PR 566, Km 13, Itapejara D'Oeste-PR. **VENDA E COMPRA: Área: 301,06m² - Sem benfeitorias.** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais constante da escritura. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União validada. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Resultado Negativo. Público de 10/01/2023, lavrado no Lº 112-N, às fls. 065/066, na Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR. **VALOR: R\$ 45.159,00, em espécie.** Pago, em 09/01/2023, o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 903,18, ITBI nº 9/2023 da Prefeitura de Itapejara D'Oeste-PR. Funrejus pago em 09/01/2023, no valor de R\$ 90,32, guia nº 140000000088471123. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. R.02 - 28.131, acima. Dou fé. Selo digital TJPR/Funarpen F930V.pEqPX.bhrl-ctF6e.tXQtY. 4.092 VRC R\$1.006,63. ISS: R\$30,20. FUNDEP: R\$50,33. Pato Branco-PR. 18/01/2023.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
10 DE FEVEREIRO DE 2023

ASSINADO DIGITALMENTE

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNAR PEN



FIGUE

SELO DIGITAL

F930V.pEqPX.bhGs

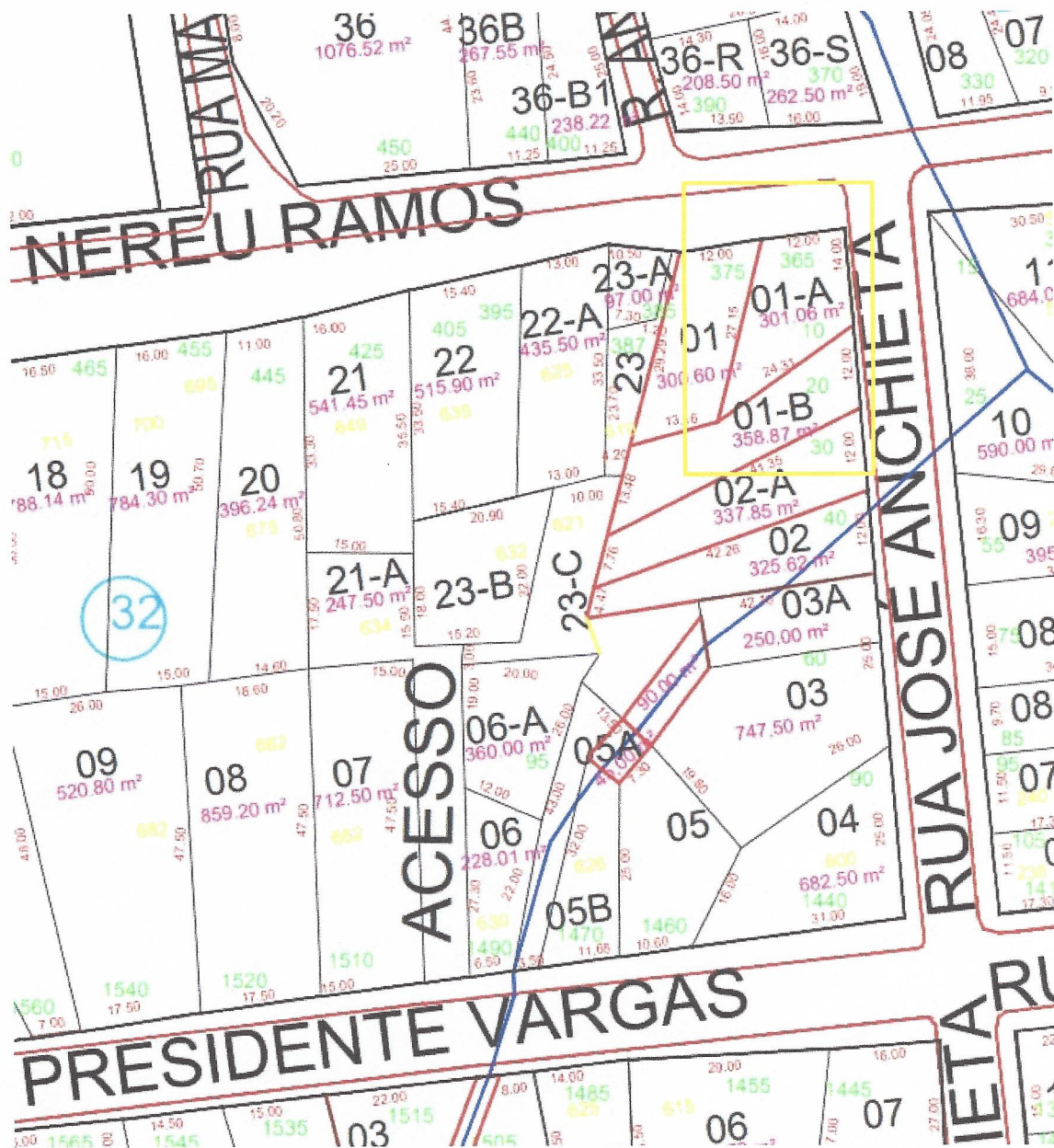
I-ctI4d.tXQtY

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

Pedido: 95.682 - Data do pedido: 10/02/2023 - Data da emissão: 10/02/2023 - Hora da emissão: 14:10 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$ 34,24 (158VRCs); Buscas R\$ 2,22 (10VRCs); Selo R\$ 0,00 (0VRCs); Funrejus R\$ 9,12 (42VRCs); ISS R\$ 1,10 (5VRCs); FUNDEP R\$ 1,82 (8VRCs) = Total: R\$ 48,50.

[Assinatura manuscrita]

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



[Handwritten signature]

22/02/2023, 16:41

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
11/02/2023 ÀS 09:31:45
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: Y5XPCE



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 13/03/2023

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **EDUARDA BIEZUS** - registrado com o nome fantasia: **EDUARDA BIEZUS CORRETORA DE IMÓVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **41336**, desde **10/05/2022**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 05/08/2022 SOB NÚMERO: 39971

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITAPEJARA D'OESTE – PR

AVALIAÇÃO DE LOTE PARA AQUISIÇÃO

Área – 301,06m²

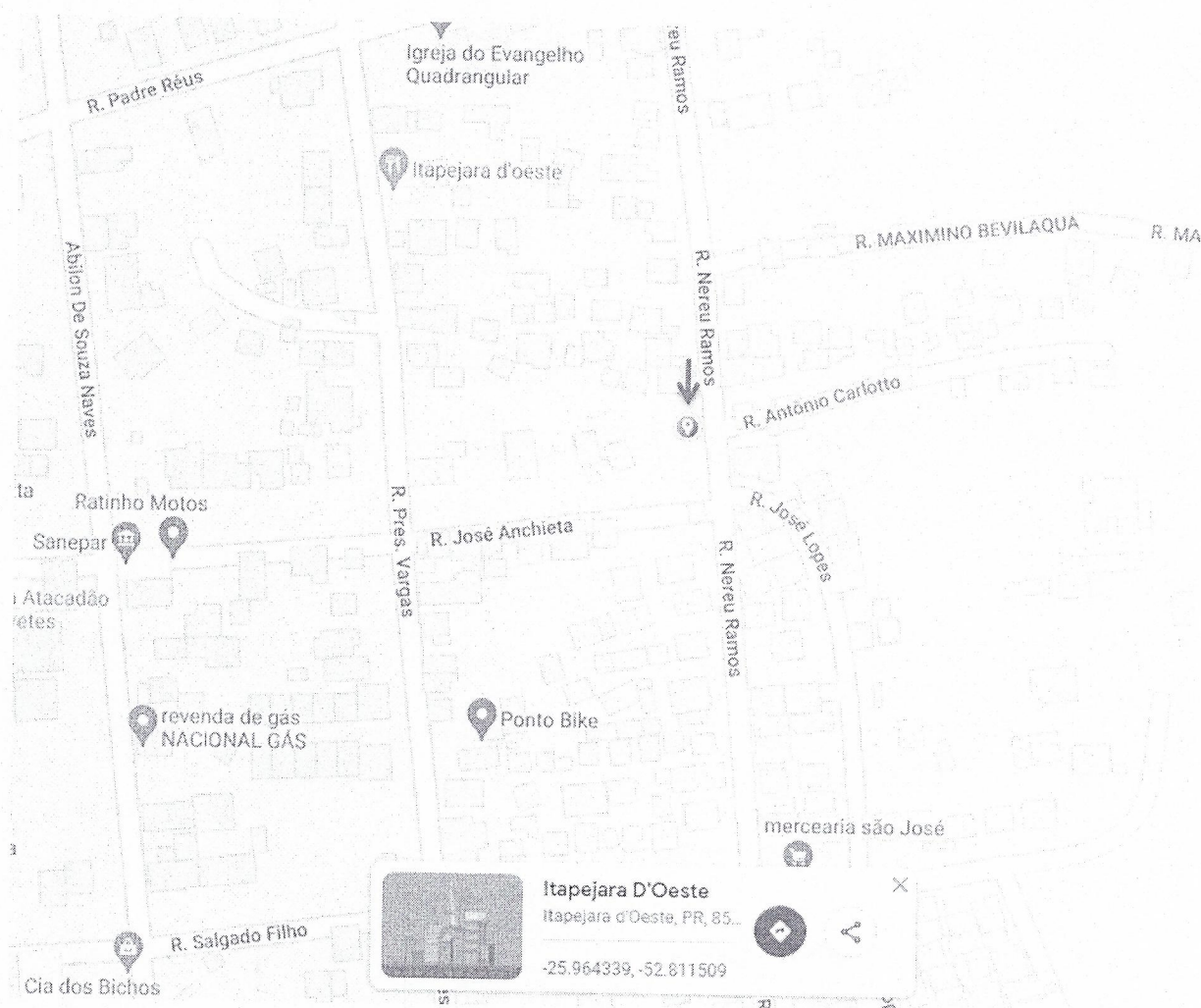


Figura 1 - Localização da Área

u

1. SOLICITANTE

Município de Itapejara D'Oeste – PR

2. PROPRIETÁRIO

Município de Itapejara D'Oeste – PR

CNPJ: 76.995.430/0001-52

3. INTERESSADO

Município de Itapejara D'Oeste – PR

4. FINALIDADE

Estabelecer o justo valor de mercado, para fins de AQUISIÇÃO, fundamentado nas Normas Brasileiras da ABNT, NBR 14.653-1 – Norma Brasileira de Avaliação de Bens - Parte 1 - Procedimentos, NBR 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos.

5. DOCUMENTAÇÃO

- Matrícula Nº 28.131, registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR;
- Imagem de satélite obtida através do software Google Earth;
- Mapa da área obtido na Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste;

6. OBJETIVO

Em conformidade com o item 10.1, apresentação do laudo de avaliação, da NBR 14653-2, ABNT, determinar o justo valor de mercado pelo encargo específico a ser imposto ao imóvel avaliando, caracterizado nos levantamentos topográficos apresentados pelo solicitante, descritos no corpo do presente Laudo de Avaliação, do Lote 01-A da Quadra 32, medindo 301,06m², em Itapejara D'Oeste - PR.

7. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- Pesquisa imobiliária realizada em março de 2023;
- Para o tratamento dos dados, foi adotada como ferramenta a estatística descritiva com o uso de fatores de homogeneização;
- Os fatores e coeficientes utilizados, o tratamento estatístico, a planilha de homogeneização e o valor de mercado adotado para a determinação do valor final, encontram-se nos anexos.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Subentende-se que o imóvel avaliando encontra-se livre e desembaraçado e que as informações coletadas de terceiros e de fontes externas, referentes ao mercado imobiliário em análise, foram merecedoras de crédito e concedidas de boa fé.

Observa-se o fato de que o registro cartorial no RGI da Comarca de Pato Branco do imóvel avaliando, considera-o como “imóvel urbano”, cadastro municipal nº 10103203200010.

Tal pressuposto básico é fundamental no desenvolvimento da avaliação, tendo em vista que os procedimentos normativos e metodológicos aplicáveis são distintos e influenciam na determinação do justo valor de mercado do imóvel avaliado.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

9.1. VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 01 de março de 2023, quando:

Procedeu-se à pesquisa e aos levantamentos de informações do bem avaliando e do mercado imobiliário de áreas urbanas afins, na sede do Município de Itapejara D'Oeste, cujas descrições e documentação, estão anexadas ao presente Laudo de Avaliação. Objetivou conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, através da coleta de dados amostrais. Foram identificadas as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor, tais como, o conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas, que afetam o seu valor, levantadas no mercado imobiliário e no Departamento de Urbanismo do Município de Itapejara D'Oeste.



10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

10.1 ASPECTOS GERAIS:

O Município de Itapejara D'Oeste está localizado na Região Sudoeste do Estado do Paraná, possui uma população de 10.537 habitantes, segundo Censo de 2010 do IBGE e um IDH de 0,802. A cidade está inserida na região que engloba os municípios de Pato Branco, Francisco Beltrão, Coronel Vivida, Bom Sucesso do Sul, Verê e São João, cujo destaque da economia é a indústria e agropecuária.

10.2 ASPECTOS FÍSICOS:

- A topografia da área avaliada pode ser considerada adequada ao aproveitamento urbano.
- Verificou-se que a região é caracterizada em sua maioria por casas residenciais.

10.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Circundada pelos Lotes 01 e 01-B da mesma quadra 32, com o advento do PDM, Plano Diretor Municipal, a área avaliada está inserida em ZR1- ZONA RESIDENCIAL 1.

10.4 INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O acesso da área avaliando, se dá pela Rua Nereu Ramos (pavimento asfáltico).

A coleta de resíduos sólidos se dá 2 (duas) vezes por semana.

A região é servida por água potável, energia elétrica, telefone, internet.

10.5 ATIVIDADES EXISTENTES:

Por tratar-se de zona residencial 1 as atividades que estão permitidas são:

- Habitação unifamiliar;
- Habitação coletiva;
- Equipamento de uso institucional
- Comércio e serviço 1 e 2.

10.6 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

A região é atendida por várias benfeitorias que visam atender às necessidades básicas de educação, esporte ou lazer, saúde e segurança da comunidade onde está inserida a área avalianda, e as circunvizinhas, tais como:

- Escola ensino fundamental;
- Escola ensino infantil
- Quadra de esportes;
- Parque de lazer;
- Delegacia policia;

11. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

Situa-se no bairro Menino Deus perímetro urbano, assim definido na Lei Municipal nº 1939/20, de 03/12/2020, – Plano Diretor Municipal de Itapejara D'Oeste/PR.

IMÓVEL URBANO: Lote 01-A da Quadra 32, com área de 301,06 m²; ao NORTE: Confronta-se por linha seca, medindo 27,15 m, como lote 01 da mesma quadra; Ao SUL: Confronta-se por linha seca, medindo 14,00m, com a Rua Jose Anchieta; LESTE: Confronta-se por linha seca, medindo 12,00m, com a Rua Nereu Ramos; OESTE: Confronta-se por linha seca, medindo 24,31m, como lote 01-B, da mesma quadra.

O macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor Municipal fixou as regras fundamentais de ordenamento do território, objetivando definir diretrizes para o uso e ocupação do solo. A área avalianda possui vocação urbana, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente para a Zona RESIDENCIAL 1- ZR1.

O imóvel está classificado como de situação favorável, situado dentro do perímetro e macrozona urbanos.

Os imóveis circunvizinhos, são dotados de equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso, e transporte escolar(público) mantido pela municipalidade.

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário no segmento considerado possui um número razoável de imóveis ofertados, apresentando velocidade de venda lenta, de acordo com informações dos corretores de imóveis da região.

u

13. METODOLOGIA:

Objetivando a determinação do justo valor de venda ao proprietário do imóvel, adotou-se, no presente Laudo Avaliatório, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para definição do valor do terreno.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

É justamente este tipo de imóvel que o presente laudo define os procedimentos para cálculo da avaliação.

Distinguimos 3 casos básicos que serão abordados a seguir:

- Terreno sem projeto de Construção.
- Terreno com projeto em fase de aprovação ou aprovado, porém não implantado.
- Terreno com projeto de Construção aprovado e implantado.

O presente imóvel se enquadra em terreno sem projeto de construção.

14. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Em conformidade com a Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos – NBR 14.653-2, subitem 9.4, tabelas 9 e 10, e no subitem 9.2, onde estabelece o Grau de Fundamentação, conforme a soma dos pontos obtidos nas tabelas 1 e 2, e o Grau de precisão, de acordo com a tabela 3.

Pelo somatório dos pontos obtidos nas tabelas 9 e 10, num total de 16 pontos, o presente Laudo de Avaliação pode ser enquadrado no Grau de Fundamentação: GRAU II.

15. GRAU DE PRECISÃO:

A Norma de Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos – NBR 14.653-2, no subitem 9.2.2, preconiza que os laudos deverão ser especificados, quanto ao Grau de Precisão, no caso em que for utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O referido método foi utilizado no tratamento dos dados, na determinação do valor unitário do metro quadrado dos lotes urbanos de referência, com Grau II de fundamentação e Grau II de precisão.

16. PESQUISA DE MERCADO – Áreas Urbanas:

u

Após a identificação do objeto da avaliação, coletam-se, junto ao mercado imobiliário de áreas urbanas, dados semelhantes para comparação, utilizando-se, posteriormente, de fatores de homogeneização, visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média.

A pesquisa no mercado imobiliário foi realizada através de contatos mantidos com os proprietários, cartorários e corretores de imóveis da região, de onde originaram os dados que compuseram a amostra, formada por 10 (dez) dados, dos quais, após análise estatística dos resultados, foram utilizados 6 (seis), dando lugar à convicção do valor unitário do metro quadrado dos lotes de terreno urbanos (transação e/ou oferta), localizados próximos à área avalianda.

17. CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO

17.1 QUANTO A NATUREZA

Privada

17.2 QUANTO À FINALIDADE

Aquisição

17.3 QUANTO À INTERVENÇÃO FÍSICA

Pracinha

17.4 QUANTO À POSIÇÃO EM RELAÇÃO AO SOLO

Térrea

17.5 QUANTO A DURAÇÃO

Perpétua

18. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Após a análise e tratamento dos dados coletados, a avaliação totalizou dentro dos seguintes limites:

Imóvel	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Terreno	R\$ 95.401,30	R\$ 108.156,33	R\$ 120.911,35

- Valor adotado R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)

u

19. CONSIDERAÇÕES

- O valor definido é referente à avaliação para Aquisição;
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
- Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado;
- Este laudo de avaliação foi elaborado com base a todas as exigências e critérios sugeridos e descritos na NBR 14.653-2 Norma Brasileira de Avaliação de Bens parte 2 Imóveis Urbanos.

ENCERRAMENTO

a) Data da vistoria e da pesquisa:

Imóvel vistoriado no dia 01 de março de 2023;

Pesquisa realizada entre os dias 02 de março de 2023.

b) Local e data do laudo de avaliação:

Itapejara D'Oeste - PR, 03 de março de 2023.

c) Profissional Técnico Responsável:



Leandro H. Maas Santos
Engenheiro Civil – CREA PR-170817/D

ANEXOS

Documentação Dominial

- Matrícula nº 28.131 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Pato Branco - PR;

Avaliação do imóvel

- Pesquisa imobiliária;
- Grau de fundamentação da Avaliação;
- Fatores e coeficientes utilizados;
- Memorial de cálculo de homogeneização;

Anexos

- Imagem de satélite obtida através do Google Earth;
- Fotos do terreno;
- Localização dos imóveis pesquisados;

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ITAPEJARA D'OESTE – PR

No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14.653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e a precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.



GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DO TRATAMENTO POR FATORES

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados do mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,70 a 1,30	0,50 a 1,50
TOTAL		9	6	0
Nota: Observar subseção 9.1.				

Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 5.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO PARA O TRATAMENTO POR FATORES

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
Nota: Observar subseção 9.1.			

Trabalho enquadrado como: **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU II DE PRECISÃO**

FATORES UTILIZADOS

Oferta: geralmente o mercado imobiliário trabalha com valores acima do valor real do imóvel, para que possa haver certa flexibilidade de negócio entre comprador e proprietário. Assim, para imóveis em transação, os quais já estão sendo negociados a preço de mercado, aplica-se o fator de oferta igual a 1,00, enquanto para imóveis à venda, aplica-se fator de oferta igual a 0,90.

Localização: fator relacionado à diferença de valores devido à localização do imóvel, pois mesmo que haja semelhanças entre os elementos, sempre pode haver diferenças correspondentes à localização dos mesmos.

Infra-estrutura: fator relacionado à presença ou não de infra-estrutura, obtido através da soma dos valores correspondentes a cada item da infra-estrutura existente.

Água	-	0 a 15	Pavimentação asfáltica	-	30
Esgoto	-	0 a 10	Pavimentação c/ pedra irregular	-	20
Luz	-	0 a 5	Pavimentação com cascalho	-	10
Calçada e meio-fio	-	0 a 10	Sem pavimentação primária	-	0
Telefone	-	0 a 5	Rede pluvial	-	0 a 10
Iluminação pública	-	0 a 5	Comércio	-	0 a 15

44

Área: fator correspondente à relação entre a área do imóvel pesquisado e do imóvel avaliando, obtido através da seguinte fórmula:

$$Fa = (Ap/Aa)n$$

Ap = Área pesquisada

Aa = Área avaliando = 301,06 m²

Área acrescida em 30% = 391,38 m²

n=0,25 Ap < 1,30 Aa

n=0,125 Ap > 1,30 Aa

COEFICIENTES

LOCALIZAÇÃO		
AVALIANDO		90
1	80	1,13
2	80	1,13
3	70	1,29
4	70	1,29
5	70	1,29
6	70	1,29
7	80	1,13
8	80	1,13
9	80	1,13
10	80	1,13

ÁREA		391,38
AVALIANDO		301,06
1	300,00	1,00
2	300,00	1,00
3	360,50	1,02
4	360,50	1,02
5	320,00	1,01
6	639,20	1,10
7	300,00	1,00
8	301,09	1,00
9	300,00	1,00
10	300,00	1,00

u

INFRA-ESTRUTURA		
AVALIANDO		90
1	90	1,00
2	90	1,00
3	90	1,00
4	80	0,89
5	80	0,89
6	90	1,00
7	90	1,00
8	90	1,00
9	80	0,89
10	90	1,00

u

	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	VALOR	FONTE	OF/TRANS	LOCALIZAÇÃO	INFRA- ESTRUTURA	R\$/m²
1	RUA MONJOLEIROS	300,00	R\$ 90.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 300,00
2	RUA FREDERICO FIORENTIM	300,00	R\$ 110.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 366,67
3	RUA EUDES PICHETTI	360,50	R\$ 125.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	70	90	R\$ 346,74
4	RUA ZILDA ARNS / L05 / Q161	360,50	R\$ 130.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	70	80	R\$ 360,61
5	RUA CLÁUDIO JOAO ANTONIOLLI	320,00	R\$ 140.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 437,50
6	RUA PRESIDENTE KENEDY	639,20	R\$ 224.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 350,44
7	RUA IRMAO CARLOS LEONES/ L01 / 211	300,00	R\$ 84.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 280,00
8	RUA JOSAFAT KMITA / L07 / Q211	301,09	R\$ 84.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 278,99
9	RUA VERGINIO CHIOSI	300,00	R\$ 117.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	80	R\$ 390,00
10	RUA PEDRO PLUCINSKI	300,00	R\$ 130.000,00	SEGURANÇA IMÓVEIS	0	80	90	R\$ 433,33

	VU	Fo	Wloc	Winfra	Fárea	VUH
1	R\$ 300,00	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 267,96
2	R\$ 366,67	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 327,51
3	R\$ 346,74	0,9	1,14	1,00	1,02	R\$ 362,17
4	R\$ 360,61	0,9	1,14	0,89	1,02	R\$ 334,81
5	R\$ 437,50	0,9	1,14	0,89	1,00	R\$ 400,19
6	R\$ 350,44	0,9	1,14	1,00	1,09	R\$ 393,20
7	R\$ 280,00	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 250,10
8	R\$ 278,99	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 249,30
9	R\$ 390,00	0,9	1,00	0,89	0,99	R\$ 309,64
10	R\$ 433,33	0,9	1,00	1,00	0,99	R\$ 387,05
					SOMA	R\$ 3.281,94

Sendo:

VU = Valor Unitário (R\$/m²)

Fo = Fator de oferta

Wloc = Coeficiente de localização

Winfra = Coeficiente de infra-estrutura

Fárea = Fator de área

VUH = VU Homogeneizado (R\$/m²)

ESTATÍSTICA			
NÚMERO DE ELEMENTOS	n =	10	
MÉDIA ARITIMÉTICA	M =	R\$ 371,87	
DESVIO PADRÃO	s =	65,82	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV =	17,70%	

R\$ 371,87	0,7	R\$ 260,31
R\$ 371,87	1,3	R\$ 483,43

LIMITE MÍNIMO

LIMITE MÁXIMO

NOVA SOMATÓRIA			
1	R\$	303,62	
3	R\$	410,37	
6	R\$	445,52	
7	R\$	283,38	
8	R\$	282,48	
9	R\$	350,85	
10	R\$	438,56	
	R\$	2.514,76	

CAMPO DE ARBITRIO → $CA = M \pm s \times t_x (n-1)^{-0,50}$

Tabela de distribuição de Student (simplificada)					
Somente para um nível de confiabilidade de 80%					
n-1	80%	n-1	80%	n-1	80%
1	3,08	8	1,40	15	1,34
2	1,89	9	1,38	16	1,34
3	1,64	10	1,37	17	1,33
4	1,53	11	1,36	18	1,33
5	1,48	12	1,36	19	1,33
6	1,44	13	1,35	20	1,32
7	1,42	14	1,34	21	1,32
n-1	Graus de liberdade = nº de amostras menos 1				

u

NOVA ESTATÍSTICA	
NÚMERO DE ELEMENTOS	n = 7
MÉDIA ARITIMÉTICA	M = R\$ 359,25
DESVIO PADRÃO	s = 72,07
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	CV = 20,06%

R\$ 359,25	0,7	R\$ 251,48	LIMITE MÍNIMO
R\$ 359,25	1,3	R\$ 467,03	LIMITE MÁXIMO

CAMPO DE ARBITRIO	
$CA = M \pm s \times t \times (n-1)^{-0,50}$	
R\$ 401,62	R\$ 316,88

tstudent = 1,44 (Ordenada de "Student", para um nível de confiabilidade de 80%)

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	R\$ 316,88	p/m²
VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	R\$ 401,62	p/m²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 359,25	p/m²
ÁREA DO TERRENO (m²)	301,06	

W

VALOR MÍNIMO	R\$ 95.401,30
VALOR MÉDIO	R\$ 108.156,33
VALOR MÁXIMO	R\$ 120.911,35

VALOR SUGERIDO DO TERRENO	R\$ 108.156,33
---------------------------	----------------

uh