

PROJETO DE LEI Nº 39/2025

DATA: 16.09.2025

SÚMULA: Autoriza o Executivo Municipal a Adquirir Imóvel Suburbano para melhorar acesso a Rua Segundo Lasta 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 **Adquirir Imóvel Suburbano: Chácara nº 27-R.11**, situada na Rua Gastoni Bernardi/Segundo Lasta, em Itapejara D'Oeste, Pr, Matrícula nº 7.395, com área de 188,50 m2 (cento e oitenta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco – Paraná, de propriedade da **Sra. Ana Anacleto Bernardi**, casada com o **Sr. Altamiro Bernardi**, sob o regime de comunhão universal de bens, brasileiros, ela agricultora, portadora do CPF nº 995.200.959-34, ele portador do CPF nº 192.635.629-20, residentes e domiciliados na linha São João, Município de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, conforme matrícula anexa, **avaliado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, de acordo com a avaliação oficial em anexo, sendo que esta área será utilizada para ampliar o acesso da Rua Segundo Lasta, onde dará acesso ao novo Colégio Municipal Nereu Ramos (DER).

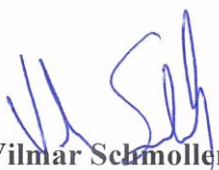
Parágrafo único – O imóvel referido no “caput” do Artigo 1º foi avaliado por Avaliador Imobiliário (perito) e pelo Engenheiro civil no Departamento Municipal de Urbanismo, conforme avaliações em anexo.

Art. 2º - O valor correspondente da aquisição do imóvel será depositado para os proprietários, em parcela única através de transferência bancária.

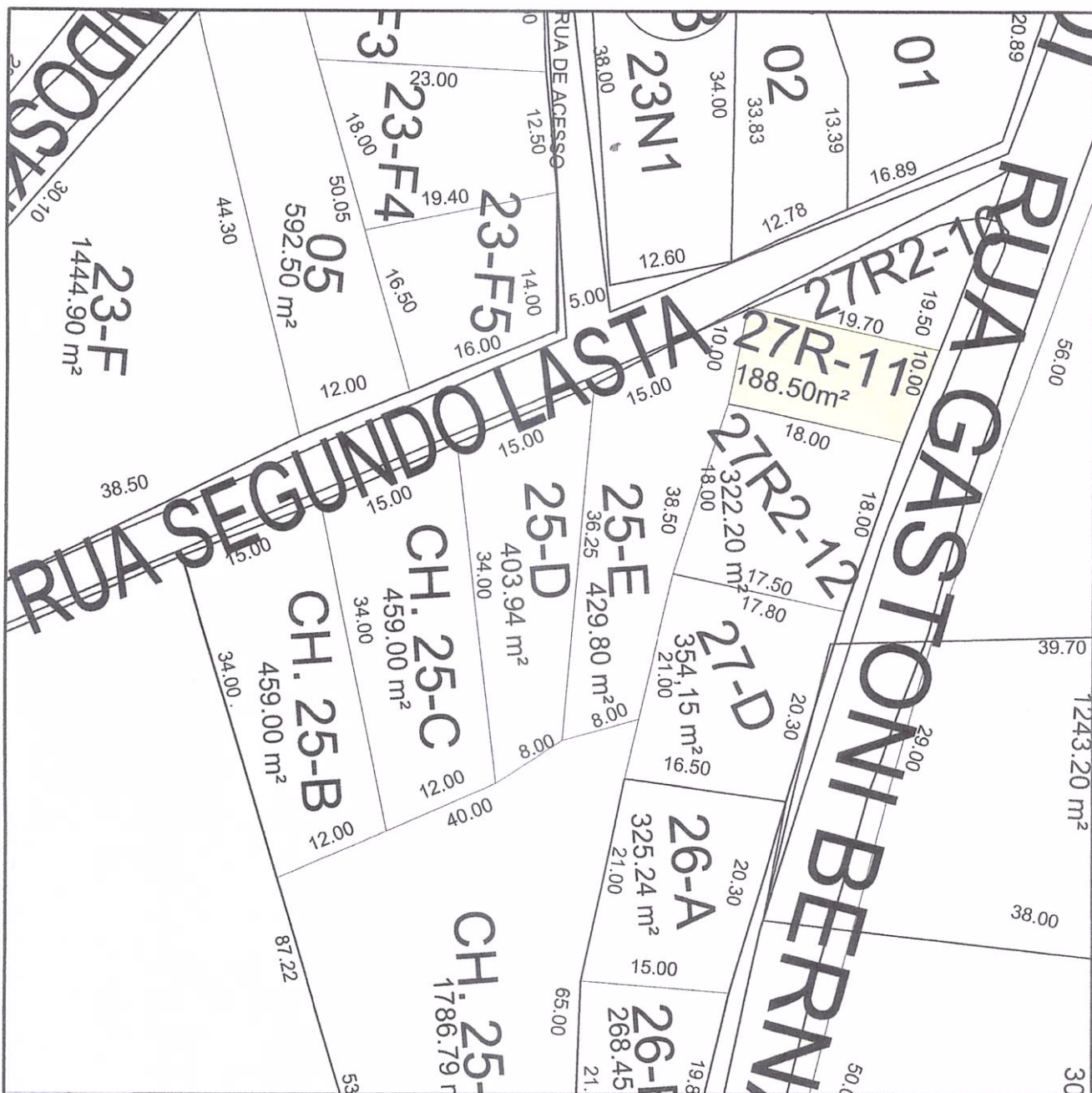
Art. 3º - As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta do orçamento geral do município.

Art. 4º - 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, aos 16 (dezesseis) dias do mês de setembro de 2025.



Vilmar Schmoller,
Prefeito Municipal.



DU - DEPARTAMENTO DE URBANISMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE - PR

MAPA DE ITAPEJARA D' OESTE

ANOTAÇÕES

NORTE



PRANCHA Nº

01/01

QUADRA

DATA
26-mai-25

IMÓVEIS URBANOS

ANO
2025

ESCALA
1:10.000

UNIDADE
METRO

ARQUIVO
MAPA PRINCIPAL.DWG

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS QUALQUER MODIFICAÇÃO DEVERÁ TER AUTORIZAÇÃO DO DU - ITAP. D'OESTE



Valide aqui
este documento

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
CGC 78.278.728/0001-77

COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Titular *Generoso Ribeiro de Oliveira*

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 7.395

FICHA

01

RUBRICA

sf

CNM: 080234.2.0007395-02

05 de setembro de 1996.

IMÓVEL SUBURBANO: Chácara nº 27-R.11, situada na cidade de Itapejara D'Oeste, nesta Comarca, com a área de 188,50m² (CENTO E OITENTA E OITO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: por linha seca confronta-se com a chácara nº 27-R.10, medindo 19,70m; LESTE: por linha seca, confronta-se com a Estrada Linha São João, medindo 10,00m; SUL: por linha seca, confronta-se com a chácara nº 27-R.12, medindo 18,00m; OESTE: por linha seca, confronta-se com a chácara nº 25-A, medindo 10,00m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº 88, Capítulo 18, item 3, sub-item 7.1, as quais assumiram inteira responsabilidade de pelo suprimimento, datado de 19.08.93. Público de 16.01.86 e 05.13.87. VALOR: R\$ 34,00.

PROPRIETÁRIO: GASTONI BERNARDI, brasileiro, casado com a sra. NORMA BERNARDI, pelo regime de comunhão de bens, pedreiro, residente e domiciliado na cidade de Itapejara D'Oeste-Pr., CPF nº 150.703.529-20, portador da CI.RG. nº 4.602.420-6-Pr.

TÍTULO AQUISITIVO: Referente matrícula sob nº 4.900 e AV. 7 - 4.900 do livro nº 2, deste Ofício. *Basilio*

R. 1 - 7.395 - 05.09.96 - TRANSMITENTE: GASTONI BERNARDI e sua esposa sra. NORMA BERNARDI, brasileiros, casados, ele agricultor, ela agricultora, residentes e domiciliados na Linha São João, município de Itapejara D'Oeste-PR., CPF nº 150.703.529-20, portador da CI.RG. nº 4.602.420-6-SSP-Pr., **ADQUIRENTE:** MARILEI CLEIN, brasileira, solteira, menor, estudante, residente e domiciliada na cidade de Itapejara D'Oeste-Pr., portadora da Certidão de Nascimento sob nº 2.399-fls. 19 do livro A-4, do Registro Civil de Itap. D'Oeste-Pr., assistida por seu pai sr. Manoel Antonio Clein, brasileiro, casado, operário, residente e domiciliado na cidade de Itapejara D'Oeste-Pr., portador da CI.RG. nº 3.863.845-SSP-Pr. **COMPRA E VENDA:** Área: 188,50m² Sem benfeitorias. Público de 22.08.96, lavrada no livro nº 28-N às fls. 052, do Tabelionato da cidade de Itapejara D'Oeste-Pr. VALOR: R\$ 400,00; porém para fins de pagamento do imposto de transmissão - foi avaliado em R\$ 800,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 16,00, conforme GR-ITBI, da Prefeitura Municipal da cidade de Itapejara D'Oeste-Pr., sob nº 145/96. Ref. Mat. 7.395, retro. Dou fé. 1260 VRC. *Basilio*

AV. 2 - 7.395 - 10.05.2006 - Procedo esta averbação nos termos do requerimento feito ao Oficial deste Ofício, por MARILEI CLEIN, para constar seu casamento com o Sr. CLAUDELIR CLEIN, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme termo sob nº 1.819 às fls. 185 do livro B-06, do Registro Civil de Itapejara D'Oeste-Pr., celebrado em 29.01.2000. Prot. 38.862. Dou fé. 60 VRC. R\$ 6,30. *Basilio*

R. 3 - 7.395 - 11.05.2006 - TRANSMITENTE: MARILEI CLEIN e seu marido CLAUDELIR CLEIN, brasileiros, casados pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, comerciantes, ela RG nº 7.949.786-0 SSP/PR e CPF nº 034.616.649-79, ele RG nº 6.648.962-0 SSP/PR e CPF nº 976.795.269-15, residentes e domiciliados em Itapejara D'Oeste - Pr. **ADQUIRENTE:** IVO STALLBAUM, brasileiro, casado com MARIA DA LUZ CARNEIRO STALLBAUM, pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, ele agricultor, R.G. nº 6.629.485-4 SSP/PR e CPF 938.907.969-15, residente e domiciliado em Dois Vizinhos - Pr. **COMPRA E VENDA:** Área: 188,50m² - Sem benfeitorias. Cadastro Municipal 0010202700110010. Cert. Negativa Municipal nº 2422. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor emitida em 04.08.2005, Público de 12.05.2003, lavrada no livro nº 38-N às fls. 085/086, do Tabelionato de Itapejara D'Oeste - Pr. VALOR: R\$ 1.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos no valor de R\$ 20,00, ITBI 120/2003 da Prefeitura de Itapejara D'Oeste-Pr. Ref. R. 1-7.395, acima. Funrejus R\$ 2,50. Prot. 38.865. Dou fé. 1260 VRC. R\$ 133,35. *Basilio*

SEQUE NO VERSO

7.395

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA2R4-YWNET-6REX3-GQ28A>

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 7.395 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 20/05/2025 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

CONTINUAÇÃO

R.04 - 7.395 - Prot. nº 78.234 - 22/09/2015 - Venda e Compra. **TRANSMITENTES:** IVO STALLBAUM, e sua esposa MARIA DA LUZ CARNEIRO STALLBAUM, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele, agricultor, RG nº 6.629.485-4 SSP-PR e CPF nº 938.907.969-15, ela, do lar, RG nº 7.136.625-1 SSP-PR e CPF nº 017.806.499-83, residentes e domiciliados à Rua Presidente Getúlio Vargas, 595, Bairro das Torres, em Dois Vizinhos-PR. **ADQUIRENTE:** ANA ANACLETA BERNARDI, casada com ALTAMIRO BERNARDI, sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei 6.515/77, brasileiros, ela, agricultora, RG nº 4.885.430-3 SSP-PR e CPF nº 995.200.959-34, ele, CPF nº 192.635.629-20, residentes e domiciliados à Linha São João, Localidade, em Itapejara D'Oeste-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 188,60m² - Sem benfeitorias. Cadastro Municipal 10202700110010. Cert. Neg. de Tributos Municipais nº 613/2015. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 013703503-45 e 013695189-47; Cert. Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitidas em 17/09/2015. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 146919177/2015 e 146919880/2015. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º Grau - TRT - 9ª Região nº 2015.09.17-98b6dcad e 2015.09.17-0dd472ac, emitidas em 17/09/2015. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor, emitidas em 22/09/2015, desta Comarca. Cert. Positiva do Ofício Distribuidor da Comarca de Dois Vizinhos-PR, em nome de Ivo Stallbaum e Negativa em nome de Maria da Luz Carneiro Stallbaum, emitidas em 28/09/2015. Público de 04/08/2005, lavrado no Lº 46-N, às fls. 190/191, no Tab. de Itapejara D'Oeste - PR. **VALOR:** R\$ 3.000,00. Valor venal qd Imóvel/2015 R\$ 15.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 60,00 em 04/08/2005, ITBI nº 143/2005 da Prefeitura de Itapejara D'Oeste - PR. Funrejus pago em 05/08/2005 no valor de R\$ 6,00 guia nº 198/02500720-4. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. R. 03 - 7.395, retro. Dou fé. 2160 VRC. R\$ 360,72. Pato Branco - PR. 02/10/2015.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
20 DE MAIO DE 2025

ASSINADO DIGITALMENTE

Angela Cristina Schossler Rembold
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.v5Pxx.sjfx
3-tkqZF.F930q

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

Pedido: 107.262 - Data do pedido: 20/05/2025 - Data da emissão: 20/05/2025 - Hora da emissão: 14:16 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$38,55 (139VRCs); Funrejus R\$9,64 (35VRCs); ISS R\$1,16 (4VRCs); FUNDEP R\$1,93 (7VRCs); Selo R\$8,00 (29VRCs); Buscas: R\$5,40 (12VRCs) = Total: R\$64,68.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WA2R4-YWNET-6REX3-GQ28A>

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 7.395 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 20/05/2025 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

CNM: 080234.2.0007395-02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO



CHÁCARA 27-R11

RUA GASTONI BERNARDI

SETEMBRO 2025

ITAPEJARA D'OESTE - PR

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO	2
2. OBJETIVO	2
2.1. FINALIDADE.....	2
3. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	2
4. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	2
4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	3
4.2. GRAU DE PRECISÃO:	3
5. METODOLOGIA.....	3
6. OBJETO	4
6.1. LOCALIZAÇÃO	4
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4
7.1. ASPECTOS GERAIS:.....	4
7.2. MICRORREGIÃO	4
7.3. INFRAESTRUTURA.....	4
7.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:	5
7.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:.....	5
7.5.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:	5
7.6. TERRENO	5
7.6.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:	5
7.6.2. ASPECTOS FÍSICOS:	6
8. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	6
9. CONSIDERAÇÕES.....	6
9.1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	7
9.2. VISTORIA:.....	7
9.3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:.....	8
9.4. PESQUISA DE MERCADO – Áreas Urbanas:	8
10. INTERVALO DE CONFIANÇA	8
11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	8
12. ENCERRAMENTO	9

1. IDENTIFICAÇÃO

SOLICITANTE: Município de Itapejara D'Oeste – PR

PROPRIETÁRIO: Ana Anacleta Bernardi

INTERESSADO: Município de Itapejara D'Oeste – PR

2. 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 Chácara 27-R11, em Itapejara D'Oeste - PR.

2.1. FINALIDADE

Estabelecer o justo valor de mercado, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, em razão de utilidade pública.

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.

3. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- Pesquisa imobiliária realizada em 16 de setembro de 2025;
- 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.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terreno e edificação enquadrando-se no Grau II de fundamentação e Grau II de precisão, conforme definição constante nas tabelas 04, 05 e 06 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4.1. 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 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.

4.2. 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.

5. METODOLOGIA

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, item 8.2.1 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

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.

6. OBJETO

Lote urbano denominado Chácara 27-R11, referente à matrícula nº 7.395, totalizando uma área de 188,50 m², documentado no 2º Ofício de registro de imóveis de Pato Branco.

6.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Gastoni Bernardi, sede do município de Itapejara D'Oeste – Paraná.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1. ASPECTOS GERAIS:

O Município de Itapejara D'Oeste está localizado na Região Sudoeste do Estado do Paraná, possui uma população de 12344 habitantes, segundo Censo de 2022 do IBGE e um IDH de 0,731. 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.

7.2. MICRORREGIÃO

O imóvel está localizado no Município de Itapejara D'Oeste, Bairro Alto da Colina, com densidade demográfica normal, numa região com boa vizinhança.

7.3. INFRAESTRUTURA

Possui os seguintes equipamentos urbanos: pavimentação asfáltica, meio fio ou sarjetas, com rede de energia, rede telefônica fixa e móvel, internet, iluminação pública, rede de água tratada, e coleta de lixo sem rede de esgoto.

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

7.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

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

- Campo de futebol;
- Unidade de Saúde;

7.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

7.5.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Situa-se no perímetro urbano, assim definido na Lei Municipal nº 1940/2020, – Plano Diretor Municipal de Itapejara D'Oeste/PR. Com o advento do Plano Diretor Municipal, a área avaliada está inserida em Zona Residencial 1.

Por tratar-se de área ZR1 as atividades que permitidos são:

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

As atividades que Permissíveis são:

- Indústria tipo 1.

7.6. TERRENO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o que melhor espelha a realidade do valor de mercado do terreno.

7.6.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

Circundada pelas Chácaras 27-R11 e 25E, Confronta-se:

Ao Norte por linha seca com a Chácara 27-R11, medindo 19,70 metros;

Ao Sul com a Chácara 27-R11 medindo 18,00 metros;

Ao Leste com a Rua Gastoni Bernardi por 10,00 metros;

Ao Oeste com a Chácara 25-E medindo por 10,00 metros.

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 que está inserido.

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.

A topografia pode ser considerada razoavelmente declinado.

7.6.2. ASPECTOS FÍSICOS:

A topografia da área avalianda pode ser considerada adequada ao aproveitamento urbano.

- Formato – Trapézio;
- Topografia – parcialmente declinada;
- Averbação – sem benfeitorias.

8. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Quanto à natureza: privada

Quanto à finalidade: Institucional

Quanto à intervenção física: terraplanagem

Quanto à posição em relação ao solo: Térrea

Quanto à duração: Perpétua

9. CONSIDERAÇÕES

- Por se tratar de matéria de caráter legal e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.;
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;

- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho;
- Para a determinação do valor de mercado deste imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado através de estatística descritiva;
- 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.
- O valor definido é referente à valoração para desapropriação;

9.1. 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 10202700011000-1.

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.

A pesquisa cartorial, não demonstrou a existência de gravame(s) averbado(s) no Registro Geral de Imóveis desta Comarca em relação à área avaliada.

9.2. VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 16 de setembro de 2025, quando, procedeu-se à pesquisa e aos levantamentos de informações do bem avaliando e do mercado imobiliário de áreas urbanas afins, como os loteamentos Bem Viver, Sol Nascente, Haupt, e Cooperhabi, 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, quais sejam:

- Equipamento público ao lado – Centro de Eventos.

9.3. 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.

9.4. PESQUISA DE MERCADO – Áreas Urbanas:

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, cartórios e corretores de imóveis da região, de onde originaram os dados que compuseram a amostra, formada por 5 (cinco) dados, dos quais, após análise estatística dos resultados, foram utilizados todos, dando lugar à convicção do valor unitário do metro quadrado dos lotes de terreno urbanos (transação e/ou oferta), localizados próximos à área avaliada.

10. INTERVALO DE CONFIANÇA

Estando o terreno situado na divisa do centro de Eventos de Itapejara D` Oeste, a avaliação totalizou dentro dos seguintes limites:

Imóvel	Valor Máximo	Valor Médio Aritmético	Valor Mínimo
Terreno	R\$ 71.192,53	R\$ 68.271,43	R\$ 65.350,33

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Em função do contido nos itens anteriores, e considerando a necessidade da utilização do imóvel pelo município, o valor adotado do imóvel após arredondamento permitido por norma é:

R\$ 68.000,00 (Sessenta e oito mil reais)
--

12. ENCERRAMENTO

Documentação Dominial

- Matrícula;

Avaliação do imóvel

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

Anexos

- Imagem de satélite;
- Fotos do terreno;
- Matrícula de registro do imóvel;
- Mapa da área obtido na Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste;

Itapejara D'Oeste - PR, 16 de setembro de 2025.

Profissional Técnico Responsável:



Leandro H. M. Santos

Engenheiro Civil – CREA PR-170817/D

PREFEITURA MUNICIPAL DE
ITAPEJARA D'OESTE - PR
Leandro H. M. Santos
Eng. Civil CREA-PR 170817/D

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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.

Padrão: refere-se ao padrão de acabamento entre os imóveis comparados.

Ótimo	100
Muito Bom	90
Bom	80
Médio	70
Baixo	60

Conservação: refere-se ao estado de conservação relativo à idade aparente da construção.

Ótimo	100
Muito Bom	90
Bom	80
Médio	70
Baixo	60

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

Aa = Área avaliando acrescida em 30%

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	R\$ 346,69	p/m²
VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	R\$ 377,68	p/m²
VALOR UNITÁRIO ADOPTADO	R\$ 362,18	p/m²
ÁREA DO IMÓVEL (m²)	188,50	
VALOR MÍNIMO	R\$ 65.350,33	
VALOR MÁXIMO	R\$ 71.192,53	
VALOR SUGERIDO	R\$ 68.271,43	



NILSON VELOSO DOS SANTOS

CRECI: 51604

PERITO AVALIADOR

CNAI: 051848

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(PTAM)
DE IMÓVEL URBANO

Matrícula: 7.395

Chácara nº 27 – R - 11

Área: 188,50 m²

Itapejara D'Oeste, 27 de maio de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – (PTAM) DE ÁREA URBANA

1. INTRODUÇÃO:

Visa o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**, atender á solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE-PR.**, CNPJ: **76.995.430/0001-52.**, do município de Itapejara D'Oeste-PR – CEP: **85580 000**

Este **Parecer** atende a todos os requisitos 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. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

IMÓVEL SUBURBANO: Chácara nº 27 – R – 11, situado no município de Itapejara D'Oeste – PR., nesta comarca, com área de **188,50 m² (cento e oitenta e oito metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados)**, sem benfeitoria. Os limites e confrontações constam na **Matrícula nº 7.395 do 2º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO-PR.**

3. SOLICITANTE:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE-PR.**

4. PROPRIETÁRIO (A):

- **ANA ANACLETA BERNARDI**

6

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O presente **Parecer Técnico** tem como objetivo o valor comercial do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- **LOTE URBANO:** Com área total de **188,50 m² cento e oitenta e oito metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados**), com leve aclive para Leste, localizado em perímetro urbano na Rua Segundo Lasta esquina com a Rua Gastoni Bernardi. Posição solar para o Norte.

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO

Conforme pesquisa realizada junto aos órgãos municipais e mercado imobiliário da região de terrenos similares ao avaliando que estão à venda ou vendidos recentemente.

Fontes de pesquisas:

- Departamento tributário do município
- Construtora SM

Matrícula nº	Endereço	Área m²	Valor
10.311	Rua Értile Guzzo	382,15 m²	R\$: 150.000,00
9.329	Mal. Deodoro	402,00 m²	R\$: 140.00,00
Total:		784,15 m²	R\$: 290.000,00
Média:		392,07 m²	R\$: 145.000,00

CÁLCULOS ARITMÉTICOS:

- Valor do m²: R\$: 145.000,00 / 392,07 m² = R\$: 369,00 (trezentos e sessenta e nove reais)
- Valor do terreno: 188,50 m² X R\$: 369,00 =

R\$: 70.00,00 (setenta mil reais)

É de entender do perito avaliador que o valor do imóvel é de:

VALOR DO IMÓVEL: R\$: R\$: 70.000,00 (setenta mil reais)

- Limite Superior (+ 10%) R\$: 77.000,00 (setenta e sete mil reais)
- Limite Inferior (- 10%) R\$: 63.000,00 (sessenta e três mil reais)

Itapejara D'Oeste, 27 de maio de 2025.


NILSON VELOSO DOS SANTOS
CRECI: 51604
PERITO AVALIADOR
CNAI 051848



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

27/05/2025 ÀS 16:44:46

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: STNSMD



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 26/06/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **NILSON VELOSO DOS SANTOS** - registrado com o nome fantasia: **NILSON VELOSO DOS SANTOS CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **51604**, desde **16/01/2025**, 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 17/02/2025 SOB NÚMERO: 51848

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

Nilson Veloso dos Santos
Corretor de Imóveis
CRECI 51604 - CNAI 51874