

**PROJETO DE LEI Nº 12/2026**

**DATA: 06.05.2026**

**SÚMULA:** Autoriza o Executivo Municipal a Adquirir Imóvel Suburbano 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 25-D** situada na Rua Segundo Lasta, em Itapejara D'Oeste, Pr, Matrícula nº 7.323, com área de 403,94 m<sup>2</sup> (quatrocentos e três metros e noventa e quatro centímetros quadrados), com uma residência unifamiliar em alvenaria com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), de área construída, registrada no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco – Paraná, de propriedade da **Sra. Ivone Leocadia Lavandoski**, brasileira, agricultora, portadora do RG nº 4.860.019-0 SP-PR, e CPF nº 697.509.989-87, residente e domiciliada na cidade de Itapejara D'Oeste, Paraná, conforme matrícula anexa, **avaliado em R\$ 226.000,00** (duzentos e vinte e seis mil reais), sendo R\$ 146.500,00 (cento e quarenta e seis mil e quinhentos reais) referente ao terreno e R\$ 79.500,00 (setenta e nove mil e quinhentos reais) referente a residência, conforme avaliação oficial em anexo, sendo que esta área será utilizada para ampliar a Rua Segundo Lasta bem como utilizar para estacionamento da nova Escola Municipal Nereu Ramos (DER).

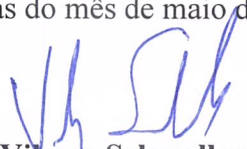
**Parágrafo único** – O imóvel referido no “caput” do Artigo 1º foi avaliado por Avaliador Imobiliário (perito) e pelo Engenheiro civil no Departamento Municipal de Urbanismo, conforme avaliações em anexo.

**Art. 2º** - O valor correspondente da aquisição do imóvel será depositado para a proprietária, em parcela única através de transferência bancária, na Agência **Agência 2169-5, c/c 28.334-7 do Banco do Brasil**.

**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 06 (seis) dias do mês de maio de 2026.



**Vilmar Schmoller,**  
Prefeito Municipal.



MUNICÍPIO DE

**ITAPEJARA  
D'OESTE**

GESTÃO 2021/2024

*Uma nova  
história*

**Memorando 0014/2025**

Itapejara D' Oeste, 10 de setembro de 2025.

Aos. Srs.

**Ademir Antônio Batistus,**  
Diretor de Urbanismo.

**Jonathan Werlang,**  
Responsável Patrimônio.  
Município de Itapejara D'Oeste.

**Assunto:** Estudo Técnico para viabilizar área de estacionamento junto ao Colégio Municipal Nereu Ramos (Novo) e alargamento da Rua Segundo Lasta.

Prezados Srs.

Considerando que está sendo construído novo colégio onde será transferido o novo Colégio Municipal Nereu Ramos, localizado na área onde funcionava o DER (chácara 25), e que as obras já estão em andamento.

Considerando o memorando nº 005/2025 enviado pela Diretora do Departamento Municipal de Educação, solicitando a viabilidade de aumentar o espaço ao redor das instalações do novo Colégio Nereu Ramos que está sendo construído na Chácara 25.

Considerando que a área que o município adquiriu através de doação do Estado do Paraná, será totalmente utilizada para a implantação da obra, e que para o funcionamento do colégio precisará de uma área próxima ao prédio para estacionamento e manobra dos ônibus e vans que farão o transporte dos alunos até o colégio. Como também seria necessário fazer uma abertura maior da Rua Segundo Lasta, que fica atrás do colégio, para a circulação dos veículos, devido que a referida rua é muito estreita, não permitindo a circulação de veículos grandes ou o cruzamento de dois veículos ao mesmo tempo.

Venho por meio deste, solicitar de vossos departamentos a manifestação quanto a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis próximos ao local e que atendam ao objeto solicitado.

Atenciosamente.

  
**Vilmar Schmoller,**  
Prefeito Municipal.

UMA NOVA HISTÓRIA  
PARA ITAPEJARA-D'OESTE

CNPJ: 76.995.430/0001-52

Av. Manoel Ribas, 620  
Itapejara D'Oeste - Paraná  
85580-000

(46) 3526-8300  
admitapejara@gmail.com



Itapejara D'Oeste, dia 03 de setembro de 2025.

**MEMORANDO Nº005/2025**

A Exmo. Sr.  
**Vilmar Schmoller,**  
Prefeito Municipal.  
Município de Itapejara D'Oeste.

**Assunto:** Estudo Técnico para viabilizar área de estacionamento junto à Escola Municipal Nereu Ramos (Prédio Novo) e alargamento da Rua Segundo Lasta.

Prezado Sr.

Considerando que está sendo construído o prédio onde será transferida a Escola Municipal Nereu Ramos, localizado na área onde funcionava o DER (chácara 25), e que as obras já estão em andamento.

Considerando que a área que o município adquiriu através de doação do Estado do Paraná, será totalmente utilizada para a implantação da obra, e que para o funcionamento da instituição precisará de uma área próxima ao prédio para estacionamento e manobra dos ônibus e vans que farão o transporte dos alunos até a escola. Como também será necessário fazer uma abertura maior da Rua Segundo Lasta, que fica atrás do colégio, para a circulação dos veículos, devido que a referida rua é muito estreita, não permitindo a circulação de veículos grandes ou o cruzamento de dois veículos ao mesmo tempo.

Neste sentido, conforme o referido estudo faz-se necessária a aquisição de mais áreas ao redor da obra, a fim para manter o bom andamento das atividades e organização do trânsito local em benefício da população e dos estudantes e funcionários da instituição.

Certa de Vossa compreensão,  
Atenciosamente.

*Andréia A. Alves*  
**Andréia Antunes Alves**  
DIRETORA DEPTO. EDUCAÇÃO E ESPORTES  
Decreto Mun. Nº 002/2025  
Data: 02/01/2025

**Memorando 022/2025 - Departamento de Urbanismo**

Ao  
Sr. Jonathan Werlang  
Responsável patrimônio

**Assunto: Imóveis próximos a nova escola Nereu Ramos, na chácara nº 25**

Em resposta ao Memorando 015/2025, o qual solicita ao Departamento de Urbanismo informações quanto à existência de Imóveis Públicos municipais para ser utilizado como estacionamento de ônibus escolares, Informamos que não existe nenhum Imóvel disponível até o momento próximo a futura escola, que poderia ser utilizado para fins de estacionamento escolar.

Sem mais para o momento, ficamos a disposição!

Itapejara D'Oeste, 23 de setembro de 2025.



Ademir Antonio Batistuss  
Dir. Departamento de Urbanismo



Ofício nº002/2025

Itapejara D'Oeste, 15 de setembro de 2025.

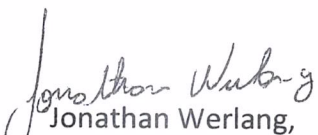
**Em resposta ao Memorando 014/2025.**

Em atenção ao memorando encaminhado, que solicita a verificação de disponibilidade de lote ou espaço pertencente ao patrimônio municipal que atenda às exigências especificadas, informamos que, após análise técnica e levantamento junto aos registros e cadastros disponíveis, não foi identificado nenhum lote municipal ou espaço público que atenda integralmente aos requisitos solicitados.

Ressaltamos que a busca considerou os critérios descritos no referido documento, incluindo localização e demais condicionantes aplicáveis. No entanto, no momento, não há área disponível que se enquadre nas condições estabelecidas.

Colocamo-nos à disposição para eventuais reavaliações, caso haja flexibilização dos critérios ou atualização das informações, bem como para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

  
Jonathan Werlang,  
Departamento Municipal de Patrimônio.

**Jonathan Werlang**  
**Patrimônio**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA  
D'OESTE – PR  
Estado do Paraná

Itapejara D'Oeste, 22 de setembro de 2025.

SUGESTÃO TÉCNICA Nº 001/2025

DEPARTAMENTO DE URBANISMO – MUNICÍPIO DE ITAPEJARA D'OESTE/PR

**Assunto:** Aquisição de terrenos para melhoria da infraestrutura no entorno da nova Escola Nereu Ramos

Senhor Prefeito,

O Departamento de Urbanismo do Município de Itapejara D'Oeste, no uso de suas atribuições técnicas, vem por meio deste apresentar sugestão quanto à necessidade de planejamento e adequação da infraestrutura urbana no entorno da nova Escola Nereu Ramos, atualmente em fase de implantação.

Após análise técnica da área onde está sendo executada a referida obra (chácara 25), situado à rua Értile A. Guzzo, constatou-se que o terreno destinado à construção da unidade escolar é suficiente para a edificação projetada, porém não contempla áreas disponíveis para futuras ampliações da estrutura física, tampouco espaços adequados para suporte às atividades complementares e à crescente demanda educacional do município.

Adicionalmente, verifica-se a inexistência de área apropriada para estacionamento e manobra de ônibus escolares e veículos particulares, principalmente nas ruas Gastoni Bernardi e Segundo Dalasta, devido à sua largura insuficiente, o que poderá ocasionar transtornos operacionais, riscos à segurança de alunos, servidores e usuários, bem como impactos negativos na mobilidade urbana local.

Outro ponto relevante diz respeito à infraestrutura viária existente no entorno da escola, na esquina entre a rua Gastoni Bernardi e Segundo Dalasta, a qual apresenta largura insuficiente para comportar, de forma segura e eficiente, o fluxo de ônibus escolares e demais veículos, especialmente em horários de pico. Tal condição poderá comprometer a fluidez do trânsito e elevar o risco de acidentes, visto que o ângulo de giro atual das vias é insuficiente para realização da manobra de curva de veículos maiores.

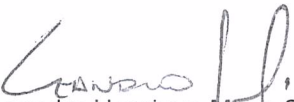
Diante do exposto, este Departamento sugere a avaliação da viabilidade técnica, administrativa e financeira para a **aquisição de terrenos adjacentes ou próximos à unidade escolar, principalmente os terrenos 25B, 25C, 25D, 25E, 27R2-10, 27R2-11**, com os seguintes objetivos:

- Viabilizar futuras ampliações da estrutura da escola, conforme crescimento da demanda educacional;
- Implantar área adequada para estacionamento e manobra de ônibus escolares e veículos;
- Possibilitar melhorias na infraestrutura viária, incluindo o alargamento da via existente, garantindo maior segurança e fluidez no tráfego;
- Promover melhor organização do espaço urbano, contribuindo para a segurança e acessibilidade no entorno da unidade escolar.

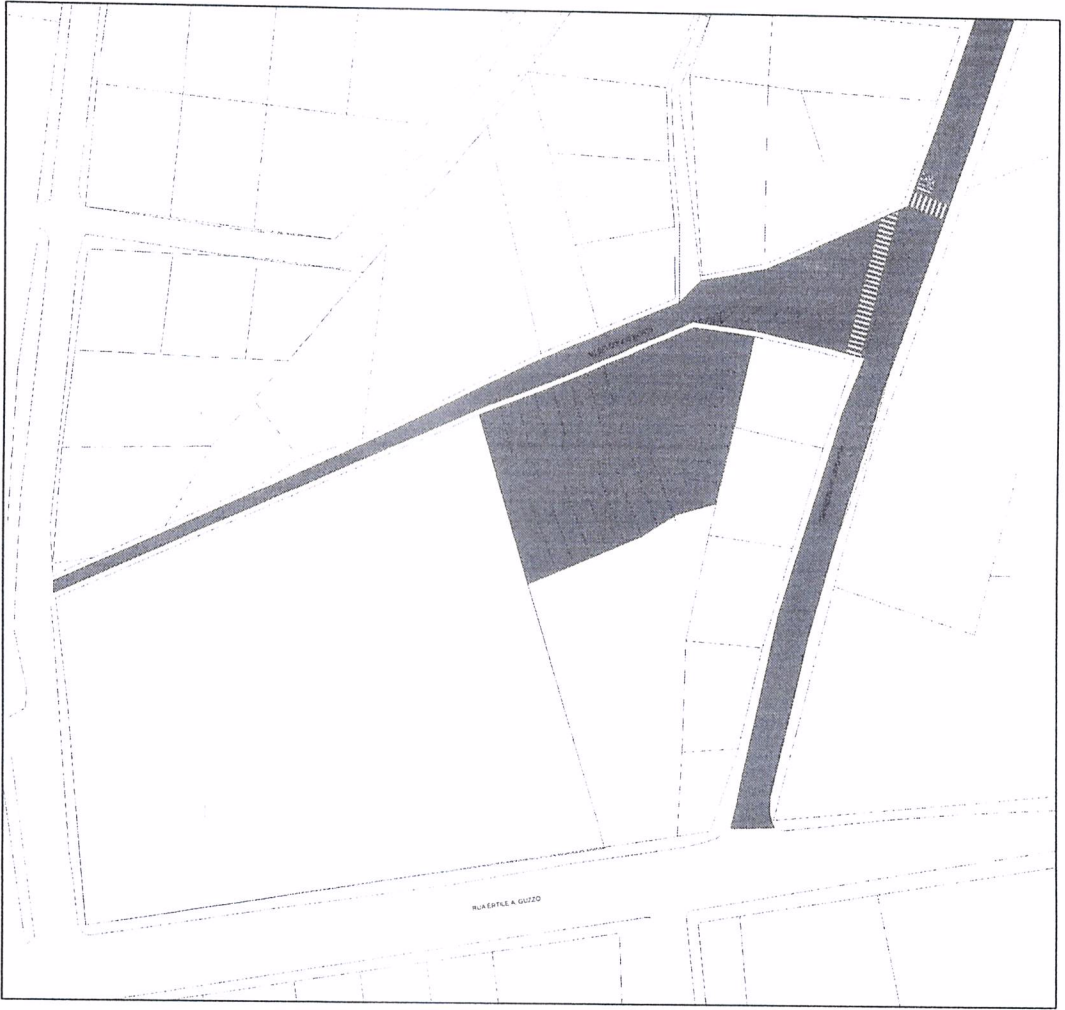
Ressalta-se que a adoção de medidas preventivas neste momento, durante a fase de implantação da escola, tende a reduzir custos futuros com desapropriações e intervenções corretivas, além de garantir melhor planejamento urbano e atendimento às necessidades da população.

Sendo o que se apresenta para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos e para a elaboração de estudos complementares que se fizerem necessários.

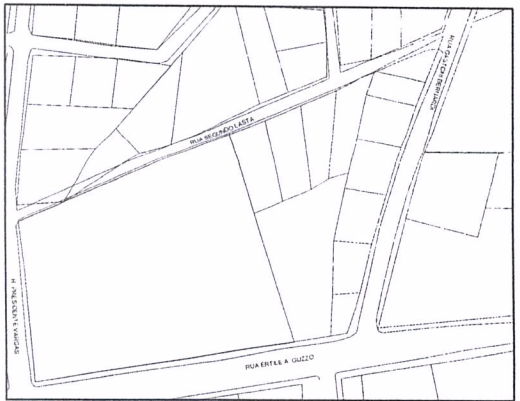
Atenciosamente,

  
Leandro Henrique Maas Santos  
Eng. Civil – CREA PR – 170817/D  
Município de Itapejara D'Oeste – PR

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



2 INFRAESTRUTURA PÓS-AQUIZIÇÃO  
ESCALA 1:500



1 INFRAESTRUTURA ATUAL  
ESCALA 1:500

ESPAÇO RESERVADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPELARA DOESTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPELARA DOESTE - PR  
**PROJETO EXECUTIVO**

PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO E SINALIZAÇÃO  
04/10

PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO E SINALIZAÇÃO  
PROJETO EXECUTIVO  
VIVIANE SCHNEIDER - PREFEITA MUNICIPAL  
JULIANO DE SOUZA - SECRETÁRIO MUNICIPAL  
DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

**NILSON VELOSO DOS SANTOS**

**CRECI: 51604**

**PERITO AVALIADOR**

**CNAI: 051848**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
**(PTAM)**  
**DE IMÓVEL URBANO**

**Matrícula: 7.323**

**Chácara nº 25 - D**

**Área: 403,94 m<sup>2</sup>**

**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 a 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 25 - D, situado no município de Itapejara D'Oeste – PR., nesta comarca, com área de **403,94 m<sup>2</sup>** (quatrocentos e três metros e noventa e quatro centímetros quadrados), com benfeitoria. Os limites e confrontações constam na **Matrícula nº 7.323** 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):**

- **VALDIR LAVANDOWSKI E IVONE LEOCÁDIA LAVANDOWSKI**

### **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 **403,94 m<sup>2</sup>** (quatrocentos e três metros e noventa e

quatro centímetros quadrados) com leve acive para Leste, localizado em perímetro urbano na Rua Segundo Lasta esquina com a Rua Gastoni Bernardi. Posição solar para o Norte.

- **CASA – BENFEITORIA:** Residência unifamiliar em alvenaria com aproximadamente 30 anos de construção, localizada na Rua Segundo Lasta, com **60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados)** de área construída, necessita de **REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**; tem cobertura de telhas de fibrocimento de 4 mm, piso de cerâmica, forro de PVC, porta de metal e vidros cancelados, janelas com abertura de metal e vidros cancelados. Possui 02 quartos, sala, cozinha, lavanderia banheiro e garagem.

## 7. AVALIAÇÕES:

### 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 m <sup>2</sup>	Valor
10.311	Rua Értile Guzzo	382,15 m <sup>2</sup>	R\$: 150.000,00
9.329	Mal. Deodoro	402,00 m <sup>2</sup>	R\$: 140.00,00
<b>Total:</b>		784,15 m <sup>2</sup>	R\$: 290.000,00
<b>Média:</b>		392,07 m <sup>2</sup>	R\$: 145.000,00

#### CÁLCULOS ARITMÉTICOS:

- Valor do m<sup>2</sup>: R\$: 145.000,00 / 392,07 m<sup>2</sup> = R\$: 369,00 (trezentos e sessenta e nove reais)
- Valor do terreno: 403,94 m<sup>2</sup> X R\$: 369,00 =

**R\$: 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais)**

6

**CASA – BENFEITORIA:**

**TABELA CUB/SINDUSCON – PR – MAIO / 2025**

**Custos Unitários Básicos de Construção**

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.418,34	0,32%	R-1	3.018,11	0,26%	R-1	3.695,60	0,38%
PP-4	2.219,75	0,34%	PP-4	2.824,64	0,22%	R-8	2.999,38	0,32%
R-8	2.107,01	0,32%	R-8	2.462,10	0,24%	R-16	3.038,62	0,20%
PIS	1.670,75	0,21%	R-16	2.386,69	0,24%			

- Média aritmética do valor da benfeitoria que se enquadra no **PADRÃO BAIXO R-1**, com o valor de **R\$: 2.418,34 X 60,00 m<sup>2</sup>= R\$: 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais).
- O valor determinado pela TABELA CUB/ SINDUSCON é para imóveis novos, como a residência já conta com o período de aproximadamente **30 anos** de construção, mas necessita de **REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**, portanto determina – se a partir da tabela **ROSS – HEIDECKE – DEPRECIÇÃO FÍSICA:**

**Coeficiente de depreciação (%) para edificação com vida útil de 50 anos.**

Idade em % da vida útil	Estado de conservação								
	Novo	Entre novo e regular	Regular	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes	Reparos importantes	Entre reparos importantes e sem valor	Sem valor
2	1,0	1,1	3,5	9,0	18,9	33,9	53,1	75,5	100,0
4	2,1	2,1	4,5	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7	100,0
6	3,2	3,2	5,6	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0	100,0
8	4,3	4,4	6,7	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3	100,0
10	5,5	5,5	7,9	13,1	22,6	36,9	55,2	76,6	100,0
12	6,7	6,7	9,1	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9	100,0
14	8,0	8,0	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2	100,0
16	9,3	9,3	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5	100,0
18	10,6	10,6	12,9	17,9	26,8	40,3	57,6	77,8	100,0
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2	100,0
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5	100,0
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,7	78,9	100,0
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3	100,0
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6	100,0
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0	100,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4	100,0
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8	100,0
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,6	64,2	81,3	100,0
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7	100,0
40	28,0	28,0	29,8	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1	100,0
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6	100,0
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1	100,0
46	33,6	33,6	35,3	39,0	45,6	55,6	68,5	83,5	100,0
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0	100,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,3	70,4	84,5	100,0

A depreciação física em **46,2 %** por estar na Coluna de **REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**. Sendo assim, o valor conclusivo da benfeitoria se dá pelo cálculo:

**R\$: 145.000,00 (valor do imóvel) – 46,2% (depreciação física) =**

- **Valor final da casa: R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)**

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

- Valor do terreno **R\$: 149.000,00** (cento e quarenta e nove mil reais)
- Valor da casa **R\$: 78.000,00** (oitenta e três mil reais)

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$: 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais).**

- Limite Superior (+ 10%) **R\$: 250.000,00** (duzentos e cinquenta e mil reais)
- Limite Inferior (- 10%) **R\$: 204.000,00** (duzentos e quatro mil reais)

Itapejara D'Oeste, 27 de maio de 2025.



Documento assinado digitalmente

**NILSON VELOSO DOS SANTOS**

Data: 04/05/2026 11:28:42-0300

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

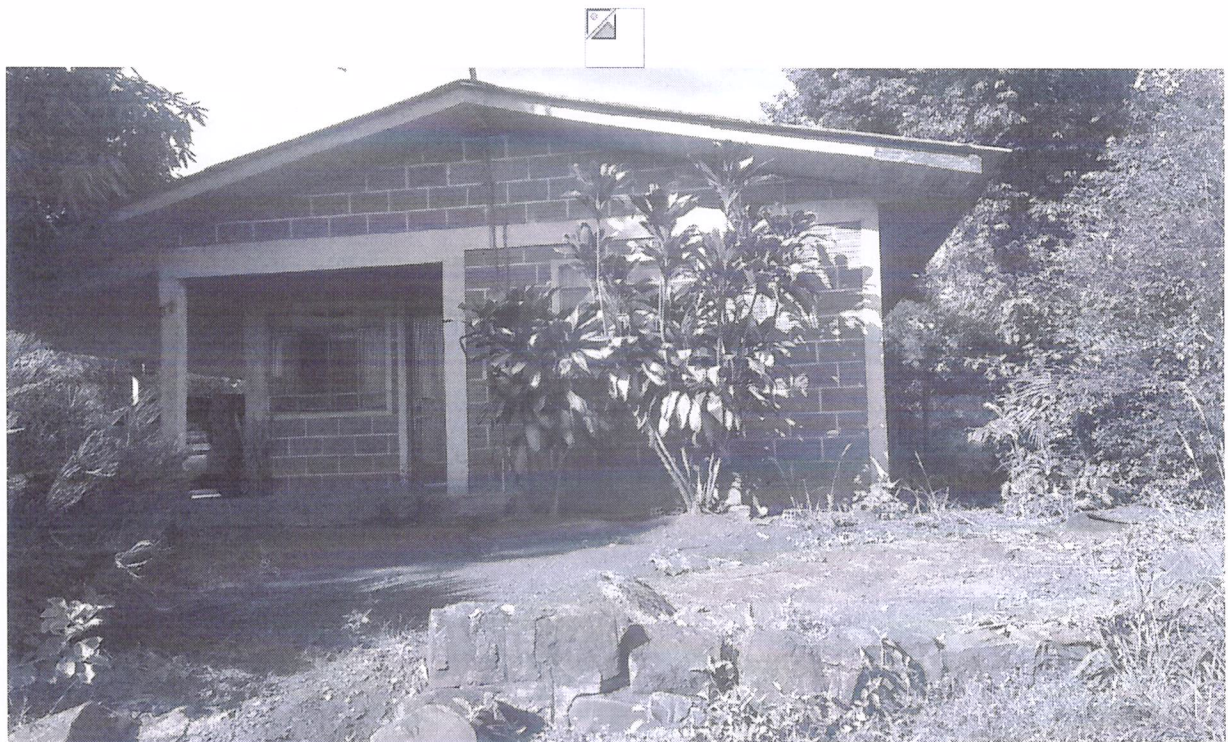
**NILSON VELOSO DOS SANTOS**

**CRECI: 51604**

**PERITO AVALIADOR**

**CNAI 051848**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO:**





CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

## CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

23/07/2025 ÀS 07:36:46

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: XFXDDA



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -&gt; ATÉ 22/08/2025

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 ESTADO DE 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.

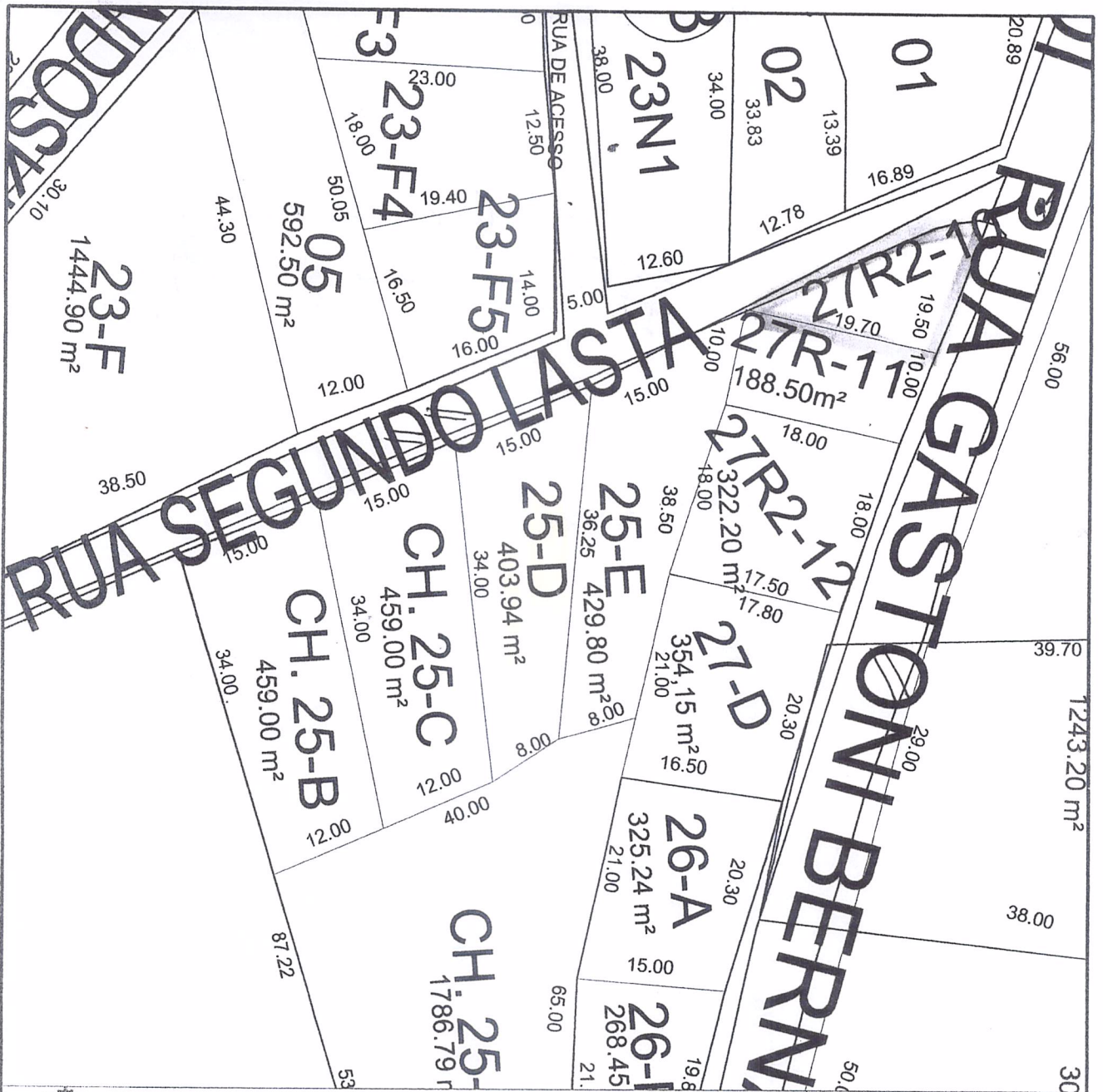
**SEDE:**


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



 **DU - DEPARTAMENTO DE URBANISMO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE - PR**



**MAPA DE ITAPEJARA D' OESTE**

ANOTAÇÕES

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

**REGISTRO GERAL**

FICHA

01

COMARCA DE PATO BRANCO - PR

MATRÍCULA N.º 7.323

RUBRICA

*fl*

Titular *Generoso Ribeiro de Oliveira*

CNM: 080234.2.0007323.24

25 de junho de 1996.

**IMÓVEL SUBURBANO:** Chácara nº 25-D, situada na cidade de Itapejara D' Oeste, nesta Comarca, com a área de 403,94m<sup>2</sup> (QUATROCENTOS E TRÊS METROS E NOVENTA E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: por linha seca, confronta-se com a Rua de Acesso, medindo 15,00m; LESTE: por linha seca confronta-se com a chácara nº 25-E, medindo 36,25m; SUL: por linha seca, confronta-se com a chácara nº 25-A, medindo 8,00m; OESTE: por linha seca, confronta-se com a chácara nº 25-C, medindo 34,00m. 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 pelo suprimento, datado de 19.08.93. Título de Propriedade sob nº 010/92, expedido em 10.03.92. VALOR: R\$ 293,54.

**TRANSMITENTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEJARA D'OESTE, pessoa jurídica de direito público interno, CGC/MF nº 76.995.430/0001-52.

**PROPRIETÁRIO:** OLISSES CANDIDO DA SILVA, brasileiro, casado com a sra. Zelinda Martini Candido da Silva, pelo regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de Itapejara D'Oeste-Pr., CPF nº 430.313.829-00.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Referente matrícula sob nº 5.263 - R. 1 e AV. 10-5.263, do livro nº2, deste Ofício.

R. 1 - 7.323 - 25.06.96 - **TRANSMITENTE:** OLISSES CANDIDO DA SILVA e sua esposa sra. ZELINDA MARTINI CANDIDO DA SILVA, brasileiros, casados, sob o regime de comunhão parcial de bens, ele vendedor, CI-RG nº14/R. 1.143.297-SC, ela do lar, inscritos conjuntamente no CPF sob nº430.313.829-00, residentes na cidade de Itapejara d'Oeste, PR. **ADQUIRENTE:** VALDIR LAVANDOSKI, brasileiro, casado como IVONE LEOCADIA LAVANDOSKI, sob o regime de comunhão de bens, ele pedreiro, CPF nº965.036.709-82, residentes e domiciliados na rua Nereu Ramos, na cidade de Itapejara d'Oeste, PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 403,94m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. Público de 04.06.96, lavrado no livro nº014, digo, livro nº28-N, fls. 014, do Tabelionato da cidade de Itapejara d'Oeste, PR. VALOR: R\$4.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos conforme GR-ITBI nº091/96, da Prefeitura Municipal de Itapejara d'Oeste. Ref. mat. nº7.323, acima. Dou fé. 1710VRC.

**AV.02 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - INCLUSÃO DE DADOS** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025 Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para incluir o RG de Valdir Lavandoski, sendo: **RG nº 9.251.739-0 SESP-PR**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5Znv.3032K-7vKIA.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gn.*

**AV.03 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - INCLUSÃO DE DADOS** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025, Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para incluir a qualificação de Ivone Leocadia Lavandoski, sendo: **brasileira, agricultora, RG nº 4.860.019-0 SSP-PR e CPF nº 697.509.989-87**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5xnv.3032K-zvylA.F930q. 315 VRC R\$ 87,26. FUNREJUS: R\$ 21,82. ISS: R\$ 2,62. FUNDEP: R\$ 4,36. SELO: R\$ 8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gn.*

SEGUIE NO VERSO

7.323

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE. CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/03/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LRJXC-XJZQ6-SLE5G-B34FD>

Documentos gerados oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



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

**AV.04 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - INCLUSÃO DE DADOS** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025, Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para constar que Valdir Lavandoski e esposa Ivone Leocadia Lavandoski são casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5pnv.3O32K-bv7IA.F930q. 315 VRC R\$ 87,26. FUNREJUS: R\$ 21,82. ISS: R\$ 2,62. FUNDEP: R\$ 4,36. SELO: R\$ 8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gm*

**AV.05 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025 Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para constar que o imóvel da presente possui a Inscrição Imobiliária nº **10202500050010**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5wnv.3O32K-wvhiA.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gm*

**AV.06 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - ÓBITO** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025, Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para constar o falecimento de **VALDIR LAVANDOSKI**, ocorrido em 25/07/2007, conforme Certidão de Óbito, matrícula nº 084442 01 55 2007 4 00025 080 0011989 73 no Registro Civil de Pato Branco-PR. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5rnv.3O32K-AvCIA.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gm*

**R.07 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - FORMAL DE PARTILHA - TRANSMITENTE:** ESPÓLIO de **VALDIR LAVANDOSKI**, conforme Escritura Pública lavrada em 23/07/2025, Lº 129-N, fls. 188/190 e Escritura Pública de Renúncia de Direitos de 23/07/2025, Lº 129-N, fls. 186/187, ambas da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR. **ADQUIRENTE: IVONE LEOCADIA LAVANDOSKI**, acima qualificada. **PARTILHA: Área: 403,94m² - Sem benfeitorias.** Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Resultado Negativo: **VALOR: R\$ 232.000,00.** Pago, em 21/07/2025, o ITCMD, no valor de R\$ 7.800,00, declaração nº 202500026464-0, guia nº 2025.0815.1003.1640. Funrejus pago em 21/07/2025, no valor de R\$ 390,00, guia nº 140000000118677492. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Certidões fiscais não exigidas, nos termos do PCA nº 0001611-12.2023.2.00.0000 CNJ. Ref. R.01 - 7.323, acima. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h59nv.3O32K-MvHIA.F930q. 4.312 VRC R\$ 1.194,42. ISS: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. SELO: R\$ 8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gm*

**AV.08 - 7.323 - Prot. nº 130.755 - 29/07/2025 - REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO** - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública lavrada em 23/07/2025 Lº 129-N, fls. 188/190, da Serventia Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, procedo esta averbação para constar a necessidade de regularização da situação da edificação (construção civil), não averbada. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.h5Dnv.3O32K-vvqlA.F930q. 315 VRC R\$ 87,26. FUNREJUS: R\$ 21,82. ISS: R\$ 2,62. FUNDEP: R\$ 4,36. SELO: R\$ 8,00. Pato Branco-PR. 19/08/2025. *gm*

SEQUE

**AUTENTICAÇÃO:** A presente imagem ou informação confere com os livros desta serventia, qualquer alteração será considerada fraude. O referido é verdade e dou fé. Certidão válida por 30 dias. Documento assinado digitalmente em 17/03/2026.

Angela Cristina Schossler Rembold - Escrevente Juramentada

**PEDIDO:** 116.421 - Data do pedido: 17/03/2026 - Data da emissão: 17/03/2026 - Hora da emissão: 15:35 - 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.

**PROTOCOLO PENDENTE:** O imóvel objeto desta certidão pode possuir protocolo(s) pendente(s) nesta serventia (caso conste na descrição).

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFRI2.m5AJv.4w4tr-  
56MJT.F930p  
<https://selo.funarpen.com.br>

CNM: 080234.2.0007323-24

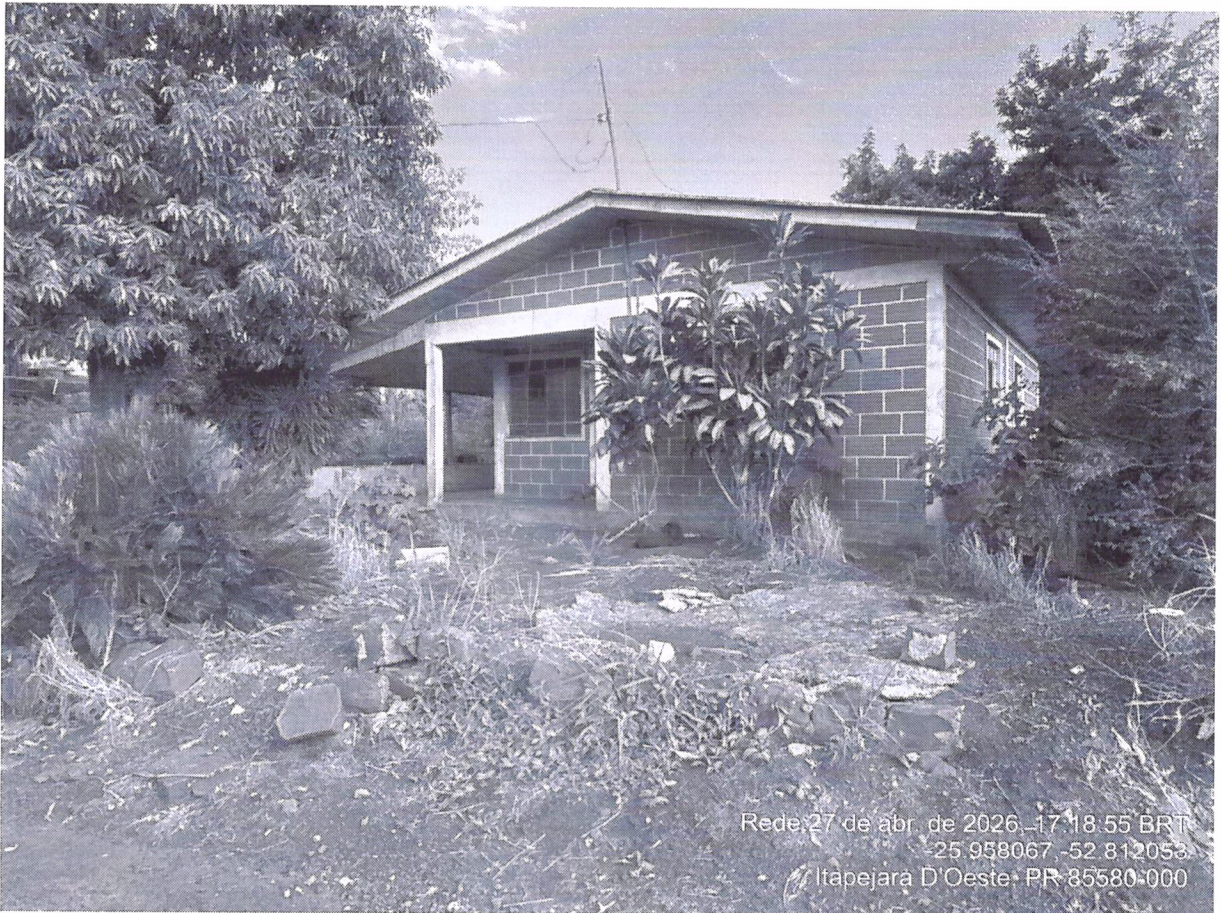
Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL URBANO



CHÁCARA 25-D

RUA SEGUNDO LASTA

ABRIL 2026

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:** Ivone Leocádia Lavandowski

**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 imóvel Chácara 25-D, 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 24 de abril 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 construído sem projeto de construção.

## **6. OBJETO**

Lote urbano denominado Chácara 25-D, referente à matrícula nº 7.323, com uma área de 403,94 m<sup>2</sup>, documentado no 2º Ofício de registro de imóveis de Pato Branco. Com uma construção de alvenaria com área de 60,00m<sup>2</sup>

### **6.1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está localizado na Rua Segundo Lasta, 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, com rede de energia, rede telefônica, internet, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água tratada, e coleta de lixo.

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 permitidas 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 confronta-se com a Rua Segundo Lasta por 15,00 metros;

Ao Sul com por linha seca com a Chácara 25-A medindo 8,00 metros;

Ao Leste com a Chácara 25-E, medindo 36,25 metros;

Ao Oeste com a Chácara 25-C medindo 34,00 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 avaliada 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 urbanas.

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 plana.

#### 7.6.2. ASPECTOS FÍSICOS:

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

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

#### 8. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Quanto à natureza: privada

Quanto à finalidade: Institucional

Quanto à intervenção física: demolição

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 10202500050010.

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 27 de abril de 2026, quando, procedeu-se à pesquisa e aos levantamentos de informações do bem avaliando e do mercado imobiliário de áreas urbanas afins, como os bairros Bem Viver, Sol Nascente, Menino Deus, Alto da Colina, Fênix, Industrial, Guarani, e Centro, 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 – Escola.

### 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, cartorários e corretores de imóveis da região, de onde originaram os dados que compuseram a amostra, formada por 12 (doze) dados, dos quais, após análise estatística dos resultados, foram utilizados 11, 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
<b>Terreno</b>	R\$156.070,05	R\$146.569,25	R\$137.068,44
<b>Construção</b>		R\$79.580,53	
		<b>R\$226.149,87</b>	

### 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\$ 226.000,00**

**(duzentos e vinte e seis mil reais)**

## 12. ENCERRAMENTO

Documentação Dominial

- Matrícula;

Avaliação do imóvel

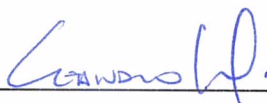
- Pesquisa imobiliária;
- Grau de fundamentação da Avaliação;
- Fatores e coeficientes utilizados;
- Memorial de cálculo de homogeneização;

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, 27 de abril de 2026.

Profissional Técnico Responsável:



---

Leandro H. M. Santos

Engenheiro 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
		9	6	0
	TOTAL		16	

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%
<b>Nota: Observar subseção 9.1.</b>			

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

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 acrescida em 30%

	VU	Fo	Wloc	Winfra	Wpadrão	Wconserv	Fárea	VUH		
1	R\$ 348,26	1	1,00	1,13	1,25	1,00	1,00	R\$ 489,44	VU	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
2	R\$ 250,00	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 338,73	Fo	FATOR DE OFERTA
3	R\$ 249,34	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 337,94	Wloc	COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO
4	R\$ 249,34	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 337,94	Winfra	COEFICIENTE DE INFRA-ESTRUTURA
5	R\$ 250,00	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 338,73	Wpadrão	COEFICIENTE DE PADRÃO
6	R\$ 249,15	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 337,73	Wconserv	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO
7	R\$ 247,46	1	1,00	1,13	1,25	1,00	0,96	R\$ 335,72	Fárea	FATOR DE ÁREA
8	R\$ 245,31	1	1,13	1,00	1,25	1,00	0,97	R\$ 333,17		
9	R\$ 245,31	1	1,13	1,00	1,25	1,00	0,97	R\$ 333,17		
10	R\$ 331,38	1	1,13	1,00	1,25	1,00	0,96	R\$ 449,32		
11	R\$ 265,10	1	1,13	1,00	1,25	1,00	0,96	R\$ 359,46		
12	R\$ 413,79	1	1,00	1,00	1,25	1,00	0,99	R\$ 510,29		
									VUH	VU HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
								SOMA R\$ 4.501,63		

Sendo:

VU = Valor Unitário (R\$/m²)

Fo = Fator de oferta

Wloc = Coeficiente de localização

Winfra = Coeficiente de infraestrutura

Wpadrão = Coeficiente de padrão

Wconserv = Coeficiente de conservação

Fárea = Fator de área

VUH = VU Homogeneizado (R\$/m²)

BENFEITORIA	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	PADRÃO BAIXO
ÁREA (M2)	IDADE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO
60	30	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	46,2%

RESIDENCIAIS - CUB -PR - MARÇO 2026		DEPRECIADO
PADRÃO BAIXO	Valores (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor TOTAL (R\$)
R- 1	R\$2.465,32	R\$1.326,34
PP-4	R\$2.261,64	
R-8	R\$2.143,77	
PIS	R\$1.704,65	
<b>PADRÃO NORMAL</b>		
R- 1	R\$3.068,75	
PP-4	R\$2.875,92	
R-8	R\$2.497,34	
R- 16	R\$2.424,43	
<b>PADRÃO ALTO</b>		
R- 1	R\$3.762,20	
R-8	R\$3.052,98	
R- 16	R\$3.084,92	

ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	403,94		
VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	R\$ 339,33	p/m <sup>2</sup>	R\$137.068,44
VALOR UNITÁRIO MÁXIMO	R\$ 386,37	p/m <sup>2</sup>	R\$156.070,05
VALOR UNITÁRIO ADOTADO	R\$ 362,85	p/m <sup>2</sup>	R\$146.569,25
ÁREA DA CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	60,00		
VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO	R\$1.326,34	p/m <sup>2</sup>	R\$79.580,53
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>			<b>R\$226.149,78</b>



Figura 1 - Localização da Área



Figura 2 - Situação da Área

