



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emillano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

2881/19



SARANDI
CONSEGUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

Ofício nº 052/2019

Sarandi, 22 de novembro de 2019

Senhor Presidente

Com o presente encaminhamos à apreciação e deliberação dessa Edilidade o incluso Projeto de Lei, dispondo sobre autorização ao Chefe do Executivo Municipal para promover a quitação, com bens imóveis, em face da desapropriação amigável do imóvel constituído do Lote nº 256-A, com área de 1.724,5430 metros quadrados, da Gleba Patrimônio Sarandi, que será destinado a ligação viária da Avenida Brasil a Avenida Ademar Bornia.

Segue anexo, os seguintes documentos:

- Municipal;
- a - Parecer Jurídico nº 734/2019, da Procuradoria
 - b - Matrículas do Registro de Imóveis;
 - c - Avaliação Imobiliária dos imóveis;
 - d - Justificativa do Secretário Municipal de Trânsito, transporte e Segurança Pública.

Ao ensejo, renovamos na oportunidade, os nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente


WALTER VOLPATO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
EUNILDO ZANCHIM
DD. Presidente da Câmara Municipal
SARANDI-Pr.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
RECEBIDO PELA DIVISÃO DE PROTOCOLO - DPR

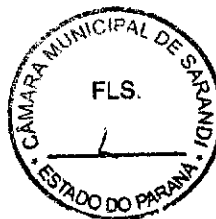
Data: 22/11/2019

Hora: 14:00

Por: Vagner

RECEBIDO

22 NOV. 2019



Expediente lido em 25/11/2019



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

PROJETO DE LEI Nº

288 / 19

SÚMULA: Autoriza o Município de Sarandi – PR através do Chefe do Poder Executivo Municipal a outorgar **PERMUTA** de imóveis do Patrimônio Público Municipal por imóvel particular, na forma como especifica.

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, **WALTER VOLPATO**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei, de autoria do Poder Executivo Municipal.

Art. 1º Fica o Município de Sarandi – PR autorizado a outorgar **PERMUTA** de imóveis do Patrimônio Público Municipal por imóvel particular, a título de indenização em face da desapropriação amigável oriunda do Decreto Municipal nº 451/2017, tendo como beneficiários os proprietários:

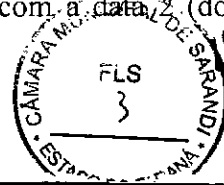
- I** – Antônio Bernardi, CPF sob nº 036.853.579-72;
- II** – Robson Antonioli, CPF sob nº 019.145.409-94;
- III** – Flaviane Antonioli, CPF sob nº 031.343.449-20;
- IV** – Ivaldo Pedro Antonioli, CPF sob nº 049.634.820-53;
- V** – Rodolfo Antonioli, CPF sob nº 008.431.839-26;
- VI** – Alessandro Bernardi, CPF sob nº 025.321.429-79;
- VII** – Maria Helena Trindade Antonioli, CPF sob nº 885.013.619-68; e
- VIII** – Armindo Bernardi, CPF sob nº 540.753.198-49.

§ 1º A desapropriação mencionada no *caput* corresponde a parte ideal do imóvel: lote de terras 256-A, com área de 1.724,511 metros quadrados, situado na Gleba Patrimônio Sarandi, deste Município e comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações. Divide-se no rumo SE 59°29'0"NO, com o lote nº 254, numa frente de 15 metros no rumo NE 31°11'54"SO, com o lote 256-B, numa distância de 114,19 metros no rumo NO 53°32'0"SE, com cadastro imobiliário fiscal nº 00209414, numa distância de 15,06 metros e finalmente no rumo SO 31°11'54"NE, com o lote 256 (REM), numa distância de 115,75 metros. Todos os rumos mencionados acima referem-se ao norte verdadeiro, nos moldes do memorial descritivo.

§ 2º O valor de avaliação do imóvel mencionado no § 1º consta do laudo de avaliação no valor de R\$ 1.380.000,00 (um milhão trezentos e oitenta mil) reais.

Art. 2º Ficam destinados para fins de **PERMUTA**, de que trata a esta Lei, os imóveis de propriedade do Município de Sarandi – PR identificados, descritos e caracterizados a seguir:

I – Matrícula nº 30.664. Identificação do Imóvel: data de terras sob nº 01 (um), da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 270,90 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO desta cidade e comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: no rumo SE 51°55' NO com a Rua 132, numa frente de 10,90 metros; No rumo SO 36°31' NE com a data 8 (oito) da quadra 31 (trinta e um) do Jardim Tropical, numa extensão de 25,38 metros; No rumo NO 51°55' SE com a data 9 (nove), numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente No rumo NE 35°31' SO com a data 2 (dois),





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

2881 / 19



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

numa extensão de 25,40 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394235. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.083,62 (cento e um mil e oitenta e três vírgula sessenta e dois) reais;

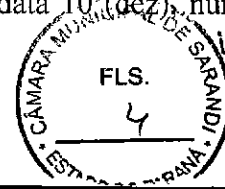
II – Matrícula nº 30.652. Identificação do Imóvel: data de terras sob nº 12 (doze), da quadra nº 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: divide-se, no rumo NO 51°31', SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; no rumo NE 35°31', SO com a data 11, numa extensão de 27,14 metros; no rumo SE 51°31' NO com a data 3 (três), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 13 (treze), numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394029. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.273,92 (cento e um mil duzentos e setenta e três vírgula noventa e dois) reais;

III – Matrícula nº 30.653. Identificação do imóvel: data de terras sob nº 13 (treze), da quadra nº 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Divide-se, no rumo NO 51°31' SE com a rua 135, numa frente de 10,01 metros; no rumo NE 35°31' SO com a data 12, numa extensão de 27,14 metros, no rumo SE 51°31' NO com a data 2 (dois), numa extensão de 10,01 metros, E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com as datas 15 (quinze) e 14 (quatorze), numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n. 00394031. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.273,92 (cento e um mil duzentos e setenta e três vírgula noventa e dois) reais;

IV – Matrícula nº 30.650. Identificação do imóvel: data de terras sob nº 10 (dez), da quadra nº 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta de loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 9 (nove), numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 5 (cinco), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 11 (onze), numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00364027. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.273,92 (cento e um mil duzentos e setenta e três vírgula noventa e dois) reais;

V – Matrícula nº 30.651. Identificação do imóvel: Data de terras sob nº 11 (onze), da quadra nº 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 10 (dez), numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 4 (quatro), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 12 (doze), numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394028. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.273,92 (cento e um mil duzentos e setenta e três vírgula noventa e dois) reais;

VI – Matrícula nº 30.633. Identificação do imóvel: Data de terras sob nº 11 (onze), da quadra nº 14 (quatorze), com a área de 299,66 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, da Cidade e Comarca de SARANDI-PR, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°37' SE com a Rua 136, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 10 (dez), numa



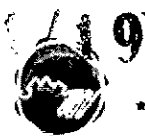


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

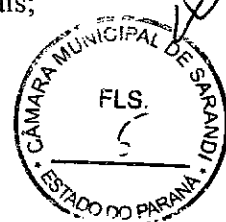
extensão de 29,98 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 4, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 12 (doze), numa extensão de 29,96 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº. 00394046. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 111.744,23 (cento e onze mil setecentos e quarenta e quatro vírgula vinte e três) reais;

VII – Matrícula nº 30.634. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 12 (doze), da quadra nº 14 (quatorze), com a área de 299,47 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°37' SE com a Rua 136, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 11 (onze), numa extensão de 29,96 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 3 (três), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 13 (treze), numa extensão de 29,94 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394047. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 111.744,23 (cento e onze mil setecentos e quarenta e quatro vírgula vinte e três) reais;

VIII – Matrícula nº 30.660. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 09 (nove), da quadra nº 30 (trinta), com a área de 277,83 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8 (oito), numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 1 (um), numa extensão de 10,49 metros; E, finalmente, no rumo SO 36°31' NE com a data 7 da Quadra 29 do Jardim Tropical, numa extensão de 27,12 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394224. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 103.669,48 (cento e três mil seiscentos e sessenta e nove vírgula quarenta e oito) reais;

IX – Matrícula nº 30.659. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 08 (oito), da quadra nº 30 (trinta), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 7 (sete), 6 (seis) e parte da data 5 (cinco), numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 2 (dois), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9 (nove), numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394223. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 101.273,92 (cento e um mil duzentos e setenta e três vírgula noventa e dois) reais;

X – Matrícula nº 30.663. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 09 da quadra nº 31 (trinta e um), com a área de 262,72 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51° 31' SE com a Rua 134, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8, numa extensão de 25,68 metros; No rumo SE 51°42' NO com a data 1 (um), numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente, no rumo SO 36°31' NE com a data 7 (sete) da quadra 30 do Jardim Tropical, numa extensão de 25,70 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n. 00394234. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 98.031,34 (noventa e oito mil trinta e um vírgula trinta e quatro) reais;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

2881/19



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

XI – Matrícula nº 30.662. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 08 (oito), da quadra nº 31 (trinta e um), com a área de 256,64 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 134, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 7 (sete), 6 (seis) e parte da data 5 (cinco), numa extensão de 25,65 metros; No rumo SE 51°42' NO com a data 2 (dois), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9 (nove), numa extensão de 25,68 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394233. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 95.762,65 (noventa e cinco mil setecentos e sessenta e dois vírgula sessenta e cinco) reais;

XII – Matrícula nº 30.666. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 08 (oito), da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 255,22 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°42' SE com a Rua 133, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 77 (sete), 6 (seis) e parte da data 5 (cinco), numa extensão de 25,50 metros; No rumo SE 51°55' NO com a data 2 (dois), numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9 (nove), numa extensão de 25,54 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394243. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 95.232,79 (noventa e cinco mil duzentos e trinta e dois vírgula setenta e nove) reais;

XIII – Matrícula nº 30.667. Identificação do Imóvel: Data de terras sob nº 09 (nove), da quadra nº 32 (trinta e dois), com a área de 261,29 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°42' SE com a Rua 133, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8 (oito), numa extensão de 25,54 metros; No rumo SE 51°55' NO com a data 1 (um), numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente, no rumo SO 36°31' NE com a data 7 (sete) da quadra 31 do Jardim Tropical, numa extensão de 25,56 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal nº 00394244. Propriedade do Município de Sarandi – Estado do Paraná, no valor de R\$ 97.497,75 (noventa e sete mil quatrocentos e noventa e sete vírgula setenta e cinco) reais.

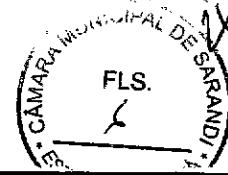
Parágrafo Único – O valor de avaliação dos imóveis mencionado no *caput* consta dos laudos de avaliações no valor de R\$ 1.321.206,59 (um milhão trezentos e vinte e um mil duzentos e seis vírgula cinquenta e nove) reais.

Art. 3º A permuta, objeto desta Lei, ora autorizada, consistirá na troca pura e simples, livre de ônus, entre os imóveis de propriedade do Município, ora relacionados no Art. 2º, e o imóvel de propriedade privada, ora relacionados no § 1º do Art. 1º, recebendo o Município a escritura pública do imóvel descrito, livre e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, tudo em virtude do interesse público envolvido e por ser a melhor vantagem ao patrimônio público.

Art. 4º A presente permuta entre os imóveis constantes do Art. 2º e o do § 1º do Art. 1º, é de caráter permanente, irrevogável e irretratável, surtindo seus efeitos a partir da promulgação da presente Lei.

Art. 5º A permuta celebrada de que trata esta Lei, não se processará de igual para igual, com base na avaliação dos imóveis.

Parágrafo Único – Fica o Município de Sarandi – PR autorizado a restituir a diferença de valor total dos 13 (treze) imóveis públicos – avaliados em R\$ 1.321.206,59 (um





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emillano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

2881/19



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

milhão trezentos e vinte e um mil duzentos e seis vírgula cinquenta e nove) reais em relação ao imóvel privado – avaliado em R\$ 1.380.000,00 (um milhão trezentos e oitenta mil) reais, em favor dos particulares, constante no Art. 1º, no valor de R\$ 58.793,41 (cinquenta e oito mil setecentos e noventa e três vírgula quarenta e um) reais.

Art. 6º Fica dispensada a licitação, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos do Art. 17, inciso I, alínea "c", c/c Art. 24, inciso X, ambos da Lei Federal nº 8.666/93.

Art. 7º A partir da data de promulgação da presente Lei, convencionam as partes permutantes nos termos do Art. 533 inciso I, do Código Civil, que as demais despesas relativas ao instrumento da troca como registros junto ao Oficial de Registro de Imóveis pertinentes ficarão por conta e responsabilidade do Município de Sarandi.

Art. 8º São partes integrantes desta Lei, as cópias das Certidões de Registro dos imóveis de propriedade do Município, Certidões de Registro do imóvel de propriedade dos particulares constantes no Art. 1º, Memorial Descritivo e as avaliações dos imóveis.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Venho respeitosamente por meio deste, em atenção ao Projeto de Lei apresentado acima, demonstrar a devida justificativa acerca da necessidade de aprovação desta lei.

O citado projeto viabilizará a fluidez do trânsito municipal, vez que, por não se tratar de uma cidade planejada, encontramos diversas limitações e inconsistências no perímetro urbano, o que impossibilita maiores adequações no trânsito de Sarandi/PR.

Dessarte, tendo em vista o trânsito caótico que se forma no município, principalmente nos horários de pico, se faz necessário a criação de uma válvula de escape, o qual garantirá uma maior fluência do trânsito, garantindo assim, maior segurança aos motoristas e qualidade de vida a todos os munícipes, respeitando assim, o disposto no art. 6º da Constituição Federal, a saber:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Observa-se que, é dever do Estado garantir os direitos básicos de todos os cidadãos, o qual se encontra, a qualidade de vida, a segurança e o transporte, motivo pelo qual, se faz extremamente necessária a aprovação do presente projeto.

DA JUSTA INDENIZAÇÃO EM JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA

Justifica-se que, quanto ao ato de desapropriação por utilidade pública, sabe-se que este possui como requisitos constitucionais o Decreto de utilidade pública ou necessidade pública, o interesse social, a indenização prévia e justa.

Nota-se, que o Município cumpre com os requisitos constitucionais, pois, já publicou Decreto de utilidade pública, fez avaliação do terreno e há avaliações das benfeitorias, tornando o valor indenizável justo.

No entanto, quanto ao pagamento, verifica-se que é um montante de grande vulto para administração pública de Sarandi – PR, pois, trata-se de um valor indenizável de 1.380.000,00 (um milhão trezentos e oitenta mil reais), conforme exposto abaixo.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

Para a realidade dos cofres públicos municipal esse valor é muito expressivo, não sendo possível realizar a justa e prévia indenização.

Corroborar com a situação de pagamento em jurisdição voluntária, a publicação da Lei n. 13.867/2019, que alterou a Lei de Desapropriação n. 3.365/1941, com essa alteração passou-se a permitir que o ente público realize a indenização por meios amigáveis, conforme dispõe o artigo 10 (dez) e seguintes.

Logo, como fim amigável, foi proposto a título de indenização pelo ato desapropriatório, alguns terrenos, conforme lista em anexo, os proprietários aceitaram com a ressalva de um pequeno valor necessário para organizar a cota de cada proprietário conforme cotas na escritura pública do terreno desapropriado, em anexo.

Diante da aceitação pelos proprietários, traz a doutrinadora DI PIETRO, que o procedimento citado, ou seja, a desapropriação amigável, encontra-se na fase executória veja:

A fase executória será administrativa, quando houver acordo entre expropriante e expropriado a respeito da indenização, hipótese em que se observarão as formalidades estabelecidas para a compra e venda, exigindo-se em caso de bem imóvel, escritura transcrita no Registro de Imóveis [...]

Assim, analisando a falta de recurso financeiro e disponibilidade amigável, encontra-se no instituto da permuta a forma mais justa, célere, e que pode ser realizado no âmbito administrativo.

Com isso, em respeito à Lei n. 8666/1993, que dispõe que a administração pública pode alienar, permutar bem imóvel pertencente ao seu patrimônio, havendo justificado interesse público (como já demonstrado através do Decreto n. 451/2017), mediante prévia avaliação (como consta das avaliações em anexo) e autorização legislativa (a qual se espera), sem licitação, conforme o teor do artigo 17, inciso I, alínea "c" do referido diploma legal, indenizar os proprietários de forma legal e voluntária.

Reforça-se que, após os debates, encontrou-se como forma de resolução pacífica para o empasse da desapropriação, a jurisdição voluntária, ou seja, os proprietários aceitaram receber como indenização certos terrenos de propriedade da prefeitura, mais quantia necessária a organização das cotas familiares do terreno desapropriado, ainda, torna-se necessário que o Município custeie os encargos referentes a transmissão dos imóveis, pois, se assim não fizer a indenização não será justa, visto que, o imposto de transferência de bens imóveis – ITBI, possui o custo de 2% do valor avaliado.

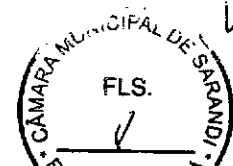
Portanto, o Município deverá arcar com o ITBI sob pena de tornar a indenização injusta e litigiosa.

Diante da união dos esforços para solucionar a questão de forma pacífica, encaminhou-se este PROJETO DE LEI, trazendo a indenização dos desapropriados, que os nobres estando em conformidade, possam receber e dar aprovação do Poder Legislativo Municipal, ante o inegável interesse público já demonstrado.

DA PROPOSTA, DOS VALORES E DA ACEITAÇÃO

Ainda, informa-se que, diante do Decreto n. 451/2017, que declarou o terreno, lote 256-A de utilidade pública, sendo este, a partir disso, objeto de desapropriação, prosseguiu-se a fase de negociação com os proprietários, para que houvesse um procedimento que cumprisse com uma indenização justa e célere, visando a coletividade local.

No processo de negociação, observou-se que a Prefeitura do Município somente realizou avaliação do terreno (somente as terras) descrito no Decreto de desapropriação, os quais seguem anexos.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

A família dos proprietários que sofrerão as consequências do ato administrativo, analisaram que o Município somente levou em consideração o terreno do local a ser desapropriado, não levando em conta as edificações que ali se encontram.

Dessa forma, tendo ciência que há várias construções e benfeitorias no terreno em discussão, a fim de evitar a onerosidade excessiva dos proprietários, e consequente enriquecimento ilícito do ente público a despeito do grande prejuízo que poderia causar ao não indenizar as edificações, em reunião ficou decidido que os proprietários fizessem três avaliações oficiais, no intuito de demonstrar o valor real das obras de edificação, pois, o ente público não dispõe de condições de avaliar as edificações.

Sendo assim, esta Secretaria recebeu na data de 05.08.2019, às avaliações oficiais, estas, mesmo tendo um alto custo, foram arcados pelos proprietários, tudo no intuito de trazer uma solução pacífica ante o entendimento da utilidade pública do espaço.

Requeru-se três avaliações a fim de constatar o valor real das benfeitorias, assim, obteve-se os valores de R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), outra de R\$ 645.000,00 (seiscentos e quarenta e cinco mil reais) e outra de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais).

Analisando que estas avaliações são idôneas, que apresentam selo de reconhecimento do conselho fiscalizador, adotou-se como parâmetro o menor valor de mercado aferido, por representar o interesse público.

Diante das avaliações referentes as benfeitorias no imóvel desapropriado, surge a necessidade de agregá-la a avaliação do terreno feita pela Prefeitura, através de empresa contratada por licitação, que aferiu o valor das terras em R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais), conforme avaliação em anexo. Feito isso, constata-se um montante indenizável de R\$ 1.380.000,00 (um milhão trezentos e oitenta mil reais).

Ressalta-se, que esta indenização foi discutida entre a família e a Prefeitura, onde, compreendendo que o melhor, tanto para os familiares como para a população, é que haja uma desapropriação amigável. Assim, concluiu-se nessa reunião que, o município permutaria a grande parte do valor com imóveis desta em pela aquisição do terreno desapropriado. Os familiares concordaram, desde que a administração repasse ao menos um pequeno valor em pecúnia para que os proprietários pudessem organizar suas cotas, sob pena de que se assim não fosse, um terreno que seria 70% (setenta por cento) de um e 30% (trinta por cento) de outro, inviabilizaria a permuta pelo tamanho dos terrenos dados em permuta, já que seriam dois proprietários em um pequeno terreno.

Sendo assim, a fim de buscar o melhor acordo, a gestão municipal ofertou os terrenos listados na relação de terrenos em anexo que apresenta o número do lote, quadra, valores e número de matrículas.

Estes totalizaram o valor de R\$ 1.321.206,59 (um milhão trezentos e vinte um mil, duzentos e seis reais e cinquenta e nove centavos), que, sem dúvida, não haveria como ser pago pela prefeitura em pecúnia.

Porém, como se percebe não atingiu o valor total devido como justa indenização, para isso, o município entrará com uma pequena parte em espécie, no valor de R\$ 58.793,41 (cinquenta e oito mil, setecentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), dessa forma os familiares terão condição de organizar suas cotas relativas ao terreno desapropriado, tudo no intuito de cumprir com a menor oneração aos desapropriados e o atendimento ao interesse público local.

Diante da demonstração da união dos esforços dispendidos para solucionar a questão de forma pacífica, que os nobres Vereadores estando em conformidade com o projeto de Lei, possam receber e dar a aprovação do Poder Legislativo Municipal, ante o inegável interesse público já demonstrado.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

2881 / 19



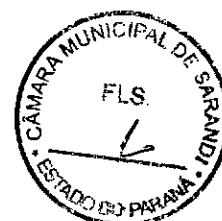
SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

Assim, contando com compreensão e colaboração de Vossa Senhoria, renovamos
nossos protestos de estima e apreço

PAÇO MUNICIPAL, 22 de novembro de 2019.

WALTER VOLPATO

Prefeito Municipal





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI
www.sarandi.pr.gov.br
Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230
Fone/Fax: 44. 3264 - 8620 (Gabinete)



Ofício 1364/2019

Sarandi – Paraná, 22 de Novembro 2019.

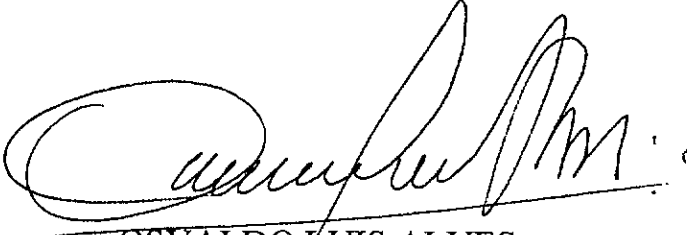
Ao Sr.
Nilson José dos Santos
Setor de Leis

Tem o presente, a especial finalidade de encaminhar para Vossa Senhoria a minuta do Projeto de Lei referente quitação a indenização decorrente a desapropriação amigável do decreto e Parecer 734/2019/PJM.

Sendo assim solicito de Vossa Senhoria, tomar as providencias necessárias.

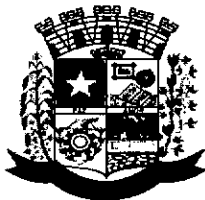
Sem mais para o momento, agradecemos a atenção e contamos com a vossa preciosa colaboração.

Atenciosamente,



OSVALDO LUIS ALVES
CHEFE DE GABINETE





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 – Caixa Postal 71 – CEP 87111-230

Fone/Fax: (44) 3264-8600 – Sarandi - Paraná

PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua Guiapó, 214, Sala 01 – Sarandi – PR

2881 / 19

À Secretaria Municipal de Trânsito Transporte e Segurança Pública

PARECER 734 / 2019 - PJM

Em resposta ao **Ofício 563 - 2019** emitido por esta Secretaria vimos através da presente apresentar as seguintes considerações:

1º - Houve desapropriação através de decreto de utilidade pública sob nº 451/2017 do lote de terras nº 256-A, com áreas de 1.754,511m², cuja desapropriação deve ser justamente indenizada, o que ainda não aconteceu.

2º - Encontra-se encartada ao procedimento declaração de um dos proprietários do referido lote onde afirma que os demais proprietários aceitariam que mencionada indenização seja efetivada através da aceitação de bens imóveis pertencentes à municipalidade localizados no Jardim Rio de Janeiro, conforme relacionado no documentos respectivo.

3º - Objetiva a presente demanda em questionar acerca da incorporação das benfeitorias existentes para fins de justa indenização, bem como se esta pode ser aferida através de avaliações reconhecida por órgãos oficiais, bem como para indagar acerca do procedimento ser adotado para a concretização do desiderato.

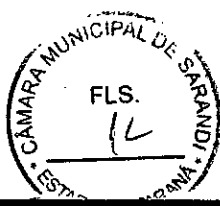
4º - Pois bem.

Cinge-se a presente questão em responder às indagações contidas no ofício retro mencionado, o que se efetiva nos seguintes termos:

4 A) No que se refere à necessidade de se incorporar os valores das benfeitorias para fins de apuração do valor indenizatório, entendemos que tanto a terra nua, quanto as benfeitorias compõem patrimônio a ser indenizado.

A desapropriação, enquanto instituto de direito público, consiste na transferência compulsória da propriedade do particular para o Poder Público, visando prestigiar o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, privilegiando assim o interesse da coletividade em detrimento do interesse do particular.

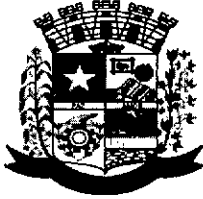
Tratando-se de desapropriação de imóvel por utilidade pública, tais como abertura, conservação e melhoramento de vias e logradouros públicos, execução de planos de urbanização, funcionamento do transporte coletivo, dentre outros; cabe ao chefe do Poder Executivo expropriante, por decreto, fazer a *declaração de utilidade pública*, conforme previsto no artigo 6º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.



RECEBIDO EM

20/11/2019

MUNICÍPIO DE SARANDI - PR



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 – Caixa Postal 71 – CEP 87111-230

Fone/Fax: (44) 3264-8600 – Sarandi - Paraná

PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua Guaiapó, 214, Sala 01 – Sarandi – PR

Assim, a declaração de utilidade pública é importante, pois manifesta a vontade da Administração em desapropriar determinado imóvel e caso as benfeitorias tenham sido construídas antes da publicação do decreto que declara o imóvel de utilidade pública, a indenização deverá compreender todas as benfeitorias em obediência inclusive ao contido no princípio constitucional da justa indenização, contido no inciso XXIV, do artigo 5º da Constituição da República, **motivo pelo qual entendemos que os valores das benfeitorias existentes no imóvel anteriores ao decreto desapropriatório deverão ser computados para fins de justa indenização.**

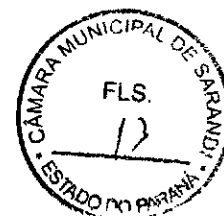
4 B) No tocante às avaliações, entendemos e recomendamos que sejam elaborados laudos oficiais que deverão conter todas as suas páginas rubricadas e/ou assinadas, sendo a última obrigatoriamente assinada por responsável técnico com a indicação do seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia-CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU e CONFECI, que deverão ser ainda suplementados por mais dois laudos elaborados por terceiros que deverão ser acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica, com a respectiva identificação do valor do imóvel, e que cada avaliação contenha no mínimo as seguintes informações:

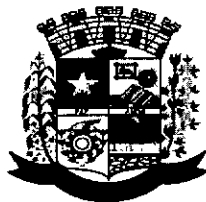
- I - identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;
- II - objetivo e finalidade da avaliação;
- III - identificação e caracterização do bem avaliado;
- IV - levantamento fotográfico;
- V - especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;
- VI - resultado da avaliação e sua data de referência; e
- VII - data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável devidamente recente e atualizada, com a separação do valor global do imóvel em parcela do terreno e da benfeitoria.

4 C) Concernente ao modo de indenização mediante a disponibilização de terrenos, manifestamos-nos da seguinte forma:

Entendemos que no presente caso seja recomendável que a desapropriação seja concretizada de forma amigável, pois esta se aplica nos casos em que o poder público e o proprietário do bem chegam a um acordo sobre o valor da indenização, sem necessidade da intervenção do judiciário, o que entendemos ser a princípio aplicável no caso vertente, sendo que após a consolidação das avaliações conforme já descrito, passaríamos à fase seguinte.

Esta por sua vez, possui duas etapas que abrangem todos os passos do processo: fase declaratória e fase executória.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 – Caixa Postal 71 – CEP 87111-230

Fone/Fax: (44) 3264-8600 – Sarandi - Paraná

PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua Guiapó, 214, Sala 01 – Sarandi – PR

Na **fase declaratória**, o Poder Executivo declara, por meio de decreto, a utilidade pública ou interesse social do imóvel para fins de desapropriação, o que já se efetivou no presente caso, motivo pelo qual, na sequência, devem os proprietários do imóvel (expropriado) serem notificados para que saiba da desapropriação, por meio de carta do Poder Público, que conterà a oferta de indenização.

A **fase executória** é aquela em que as providências são levadas ao plano concreto, ou seja, a desapropriação começa a ser executada. Neste caso de desapropriação amigável, os expropriados devem aceitar a oferta do Poder Público sendo então a transação formalizada através de escritura pública transcrita no registro de imóveis.

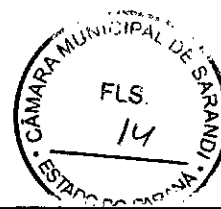
4 C1) Em relação á modalidade da transação, entendemos o seguinte:

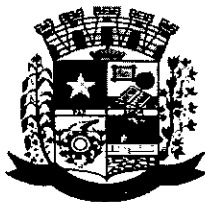
a) Se é certo que, em algumas situações especiais, os bens públicos não podem ser alienados, não é menos certo que, na maioria das vezes, podem ser alteradas tais situações de modo a tornar possível a alienação, o que ocorre com os bens públicos dominicais que não se confundindo com os bens dominiais são os bens dominicais reconhecidos como bens do patrimônio privado que constituem aquilo que os italianos denominam de bens do patrimônio disponível.

Então, como primeira providência, para que os bens a serem ofertados pela municipalidade possam ser utilizados na transação, devem estar disponíveis, devendo já de antemão serem desafetados deixando de servir à finalidade pública anterior, pois caso estejam caracterizados com bens de uso comum do povo e os de uso especial podem converter-se em dominicais, concluindo-se, pois, que, se esses bens podem desaguar na categoria dos bens dominicais, acabam eles vindo a possuir o caráter de alienabilidade.

b) Quanto á modalidade propriamente dita, entendemos que aplica-se ao caso em debate o instituto da **PERMUTA** previsto no art. 533 do C.Civil e demais dispositivos aplicáveis, também conhecida como *troca* ou *escambo* onde pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da outra, bens, esses, que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes, sendo esta materializada nos casos em que um dos contratantes transfere a outrem bem de seu patrimônio, recebendo outro bem equivalente na troca, ou seja, é a troca de bem entre os permutantes e, para o caso concreto os bens públicos dados em permuta tornam-se privados, e os recebidos pela Administração deixam de ser privados e passam a ser públicos.

Sendo assim, a permuta de bem público, como as demais alienações, exige *autorização legal e avaliação prévia* das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação, pela impossibilidade mesma de sua realização, *uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória*.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 – Caixa Postal 71 – CEP 87111-230

Fone/Fax: (44) 3264-8600 – Sarandi - Paraná

PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

Rua Guiapó, 214, Sala 01 – Sarandi – PR

2881/19

c) Outrossim, constatando-se então que na realidade, a permuta constitui-se em alienação e aquisição simultâneas, impõe-se que são requisitos à permuta de bens públicos; a) autorização legislativa; b) interesse público justificado; c) avaliação prévia dos bens a serem permutados.

Neste contexto, necessário se faz que haja autorização legislativa para que se proceda à efetivação da transação, motivo pelo qual deve ser encaminhado ao órgão competente Lei específica autorizando a permuta com as descrições individualizadas dos imóveis envolvidos e suas respectivas avaliações, conforme já delineado anteriormente, recomendando-se que o momento adequado de tal providência deve se dar na fase declaratória, imediatamente anterior à fase executória contida no item 4C.

Delineadas as questões jurídicas envolvidas, e reportando-nos à integra do contido nos tópicos correspondetes, **É O PARECER**

Sarandi, 20 de novembro de 2019


~~Fabio Massao Miyamoto Navarrete~~

PROCURADOR JURÍDICO



Ofício nº 732/2019

Assunto: Projeto de Lei

Ilustríssimo Senhor:

Venho respeitosamente por meio deste, em atenção ao Projeto de Lei apresentado, apresentar a devida justificativa acerca da necessidade de aprovação desta lei.

Desta forma, informamos que o citado projeto viabilizará a fluidez do trânsito municipal, vez que, por não se tratar de uma cidade planejada, encontramos diversas limitações e inconsistências no perímetro urbano, o que impossibilita maiores adequações no trânsito de Sarandi/PR.

Dessarte, tendo em vista o trânsito caótico que se forma no município, principalmente nos horários de pico, se faz necessário a criação de uma válvula de escape, o qual garantirá uma maior fluência do trânsito, garantindo assim, maior segurança aos motoristas e qualidade de vida a todos os munícipes, respeitando assim, o disposto no art. 6º da Constituição Federal, a saber:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Assim, observa-se que é dever do estado garantir os direitos básicos de todos os cidadãos, o qual se encontra a qualidade de vida, segurança e transporte, motivo pelo qual, se faz extremamente necessária a aprovação do presente projeto.

Assim, contando com compreensão e colaboração de Vossa Senhoria, renovamos nossos protestos de estima e apreço.

Sarandi, 22 de novembro de 2019

DAVID DE SOUZA CRUZ

Secretário Municipal de Trânsito, Transporte e Segurança Pública

Portaria 1701/2019

Ilmo. Senhor
Eunildo Zanchim
Presidente da Câmara de Vereadores
Sarandi – Paraná



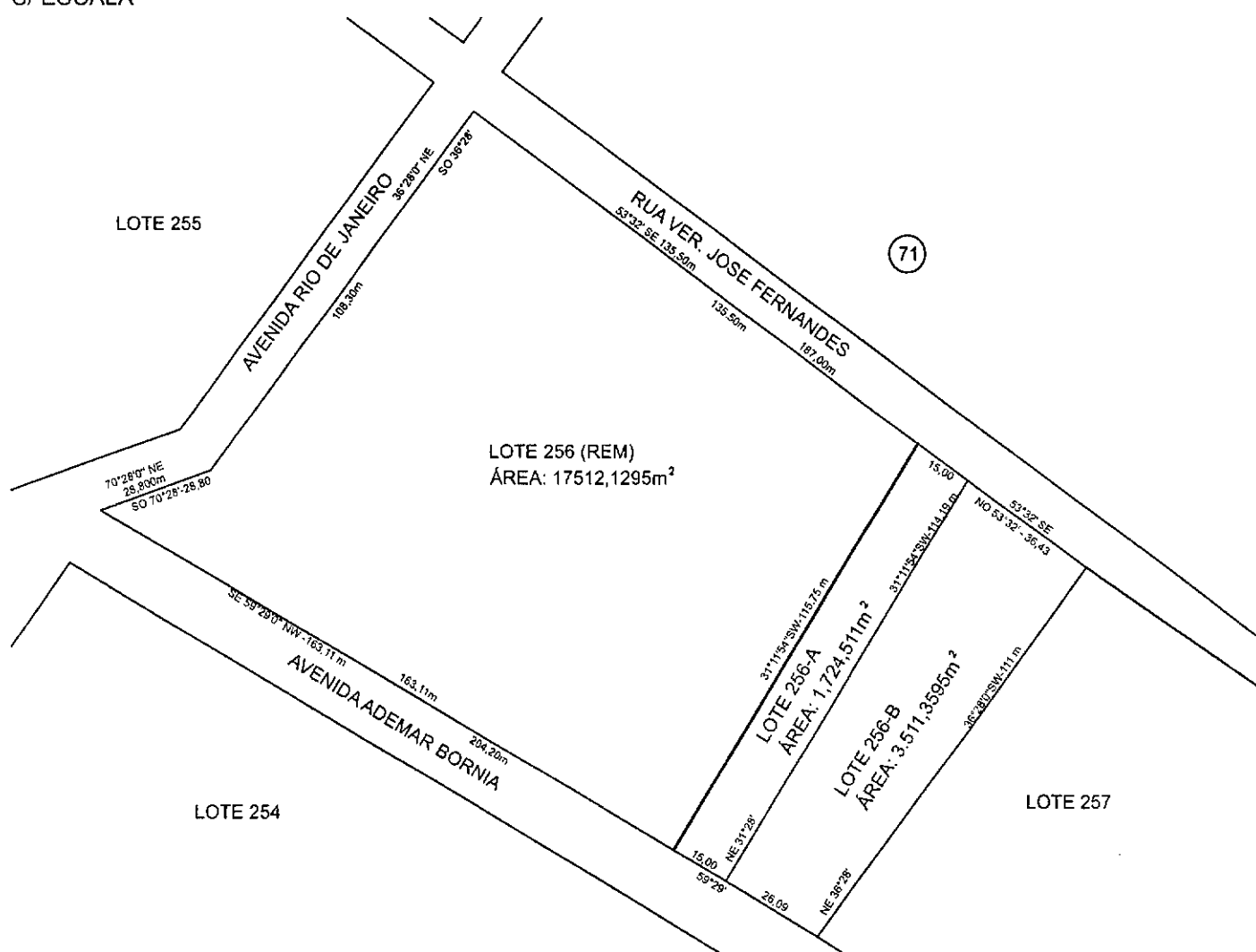
PLANTA PARCIAL DO MUNICÍPIO DE SARANDI
SUBDIVISÃO DO LOTE 256
GLEBA PATRIMÔNIO SARANDI
SARANDI - PR

2881/19

ÁREAS:

LOTE Nº 256 (REM)	17.512,1295 m ²
LOTE Nº 256-A	1.724,511 m ²
LOTE Nº 256-B	3.511,3595 m ²
TOTAL	22.748,00m ²

S/ ESCALA



MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE 256 (REM) (SUBDIVISÃO DO LOTE 256)

DIVIDE-SE:

NO RUMO SE 59°29'0" NO, COM A AVENIDA ADEMAR BORNIA, NUMA FRENTE DE 163,11 METROS;
NO RUMO 31°11'54" SW, COM O LOTE 256-A, NUMA DISTÂNCIA DE 115,75 METROS;
NO RUMO NO 53°32'0" SE, COM A RUA VER. JOSÉ FERNANDES, NUMA DISTÂNCIA DE 135,50 METROS;
NO RUMO SO 36°28'00" NE, COM A AVENIDA RIO DE JANEIRO, NUMA DISTÂNCIA DE 108,30 METROS;
E FINALMENTE, NO RUMO SO 70°28'00" NE, COM A AVENIDA RIO DE JANEIRO, NUMA DISTÂNCIA DE 28,80 METROS.

* TODOS OS RUMOS MENCIONADOS ACIMA, REFEREM-SE AO NORTE VERDADEIRO.

[Signature]
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

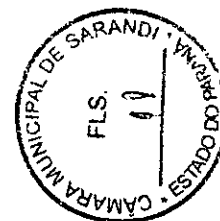
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Elton Eidy Toy
Engenheiro Civil
CREA 75501-D/PR



2881/19


Avaliando Bem

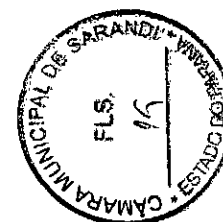


PARECER TÉCNICO

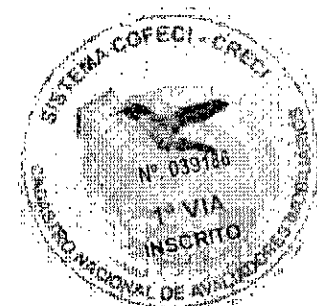
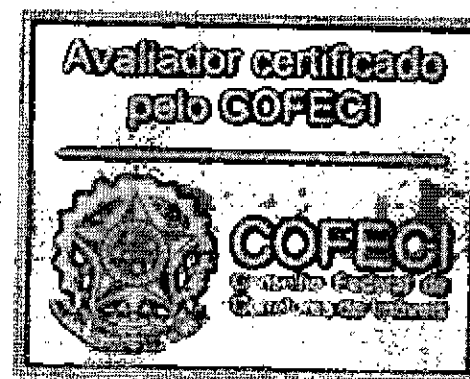
DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

PTAM

2881/19



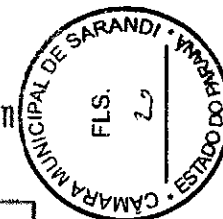

Avaliando Bem



Contato: (44)9 9830-9922 - Lucas Vilela Magan Creci 31.064/ CNAI 27114

Website: www.avaliandobem.com.br

2881 / 19

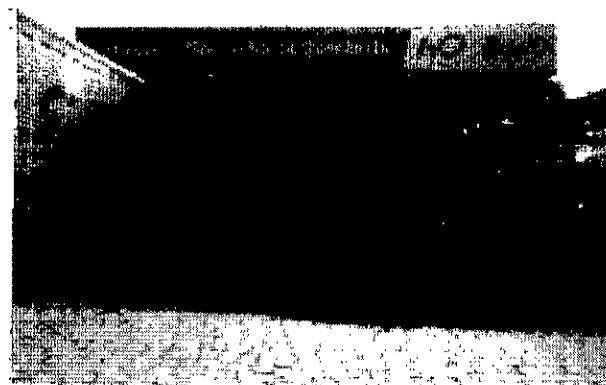

Avaliando Bem

LAUDO:	PTAM	DATA-BASE:	19 de Junho de 2019
--------	------	------------	---------------------

SOLICITANTE:

Robson Antonioli, Pessoa física de direito privado;
Inscrito no CPF nº 019.407.149-90.

Residente na Rua Princesa Izabel, 1057, Jd. Independência- Sarandi, CEP
87113-000.

**OBJETO:**

Sarandi-PR.

IMÓVEL COMERCIAL, Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, município de

OBJETIVO:

Determinação do valor venal para fins judiciais e comerciais.

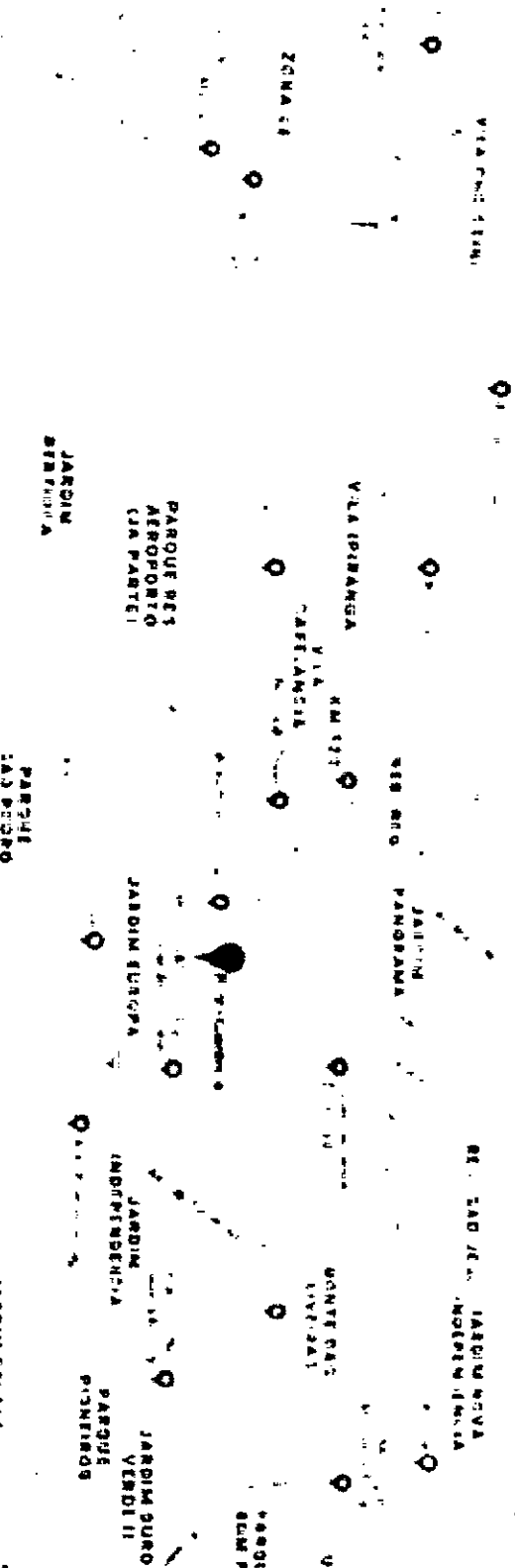
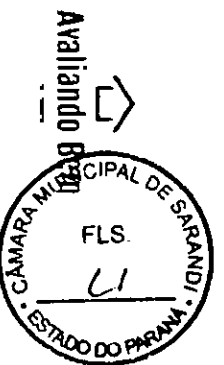
GRAU DE**FUNDAMENTAÇÃO:**

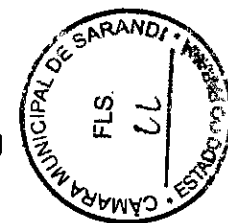
Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

GRAU DE**PRECISÃO**

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011
da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2881/19





SUMÁRIO EXECUTIVO

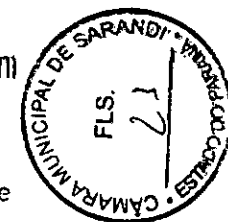
Lucas Vilela Magan, proprietário da Avaliando Bem, foi contratado para determinar o valor venal para fins judiciais do IMÓVEL COMERCIAL, localizados na Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, município de Sarandi-PR.

Trata-se de uma planta comercial de propriedade de Robson Antonioli e sócios e possuindo as seguintes características:

Instalação comercial destinada à locação comercial, com escritório de 2 andares, galpão metálico extenso utilizado no presente momento por oficina mecânica. A propriedade é plana, em região comercial com um bom fluxo de movimento, composta por 1 andar térreo, utilizado como escritório e depósito, com 149,66m² de área construída, conforme anexo 3, no andar superior, existe um depósito com 131,38m², já na parte externa, existe uma cobertura metálica com piso de cimento usinado com 400,33m², estrutura em bom estado, conforme fotos anexadas, o entorno conta com um grande pátio para trânsito de veículos de grande dimensão, posto de gasolina no mesmo pátio, imóvel na beira da rodovia, trazendo grande valorização ao imóvel, tornando o imóvel em análise diferenciado dos demais.

- Área total construída de 704,14 m² e 1724,54 m² de terreno.

2881/19



Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os cálculos avaliatórios para determinação do valor de liquidação forçada foram elaborados com base no Método Evolutivo (Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e Quantificação de Custo para as construções).

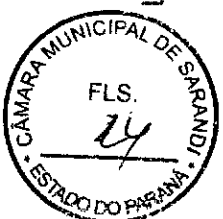
Sendo assim, na data-base de 19 de junho de 2019, concluímos os seguintes valores do IMÓVEL COMERCIAL:

QUADRO DE VALORES

IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	VALOR PARA LIQUIDAÇÃO
ROBSON ANTONIOLLI IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, município de Sarandi-PR	R\$2.025.000,00 (TERRENO + EDIFICAÇÃO) <u>R\$ 520.000,00 (EDIFICAÇÃO)</u>	R\$ 1.741.500,00 (TERRENO + EDIFICAÇÃO)

2881 / 19


Avaliando Bem



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	9
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	10
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	11
5. LOCALIZAÇÃO	14
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	16
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	18
8. INDICADORES GEOGRÁFICOS	19
9. CONCLUSÃO	20
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	21



1) INTRODUÇÃO

A Avaliando Bem, com sede na Avenida Mandacaru, 3369, sala 01, Jardim Paris, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.017.971/0001-14, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca; e
- A vistoria foi realizada em 12 de Julho de 2019.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos encaminhadas pelo cliente e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa;

- Planta Baixa do Imóvel;
- Área total a ser calculada;

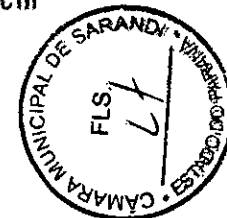
2881/19


Avaliando Bem



A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

• E. C. M. Y. M. M. M.
Assessoria Técnica de Empresas
Prestar Avaliações de Imóveis CNAL 2, 114
CNPJ nº 08.000.000/0001-00



2) PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas.

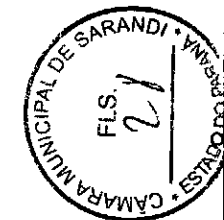
O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais foram dispensados, como forma de gratificação ao requerente;
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.

Dadas as especificidades da finalidade da avaliação, das

características dos bens avaliados e do mercado no qual os mesmos encontram-se inseridos, fica vedada a utilização do presente laudo de avaliação para qualquer outra finalidade diferente da citada no objeto, tais como: seguro, teste de *impairment*, etc.

- O Relatório foi elaborado pela Avaliando Bem e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A Avaliando Bem assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards Council* (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), etc.



3) LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a AVALIANDO BEM utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a AVALIANDO BEM assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*. Sendo assim, a AVALIANDO BEM não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da AVALIANDO BEM.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.

4) METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foram utilizadas as metodologias descritas a seguir:

4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método involutivo, para a determinação do valor do terreno e do método do custo de reprodução das benfeitoras.

MÉTODO INVOLUTIVO - TERRENO

DEFINIÇÃO

Método Involutivo nas avaliações de imóveis é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

A avaliação de imóvel pelo Método Involutivo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao

projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das



características e atributos dos dados pesquisados.

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado para compra e venda do imóvel será obtido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o valor resultante não esteja adequado à situação do mercado imobiliário da região no segmento em estudo, adotamos um fator de comercialização ou a vantagem da coisa feita.

Fator de Comercialização: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo, em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do Fator de Comercialização, podemos mencionar:

- Localização do imóvel;
- Arquitetura e padrão compatível com o local;
- Funcionalidade;
- Equilíbrio econômico do empreendimento;
- Condições de obsolescência;
- Características geoeconômicas da região;
- Retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

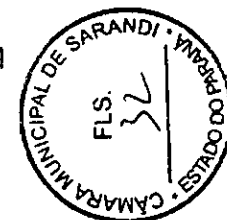
"A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

"Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor."

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1A e 1B.

2881 / 19

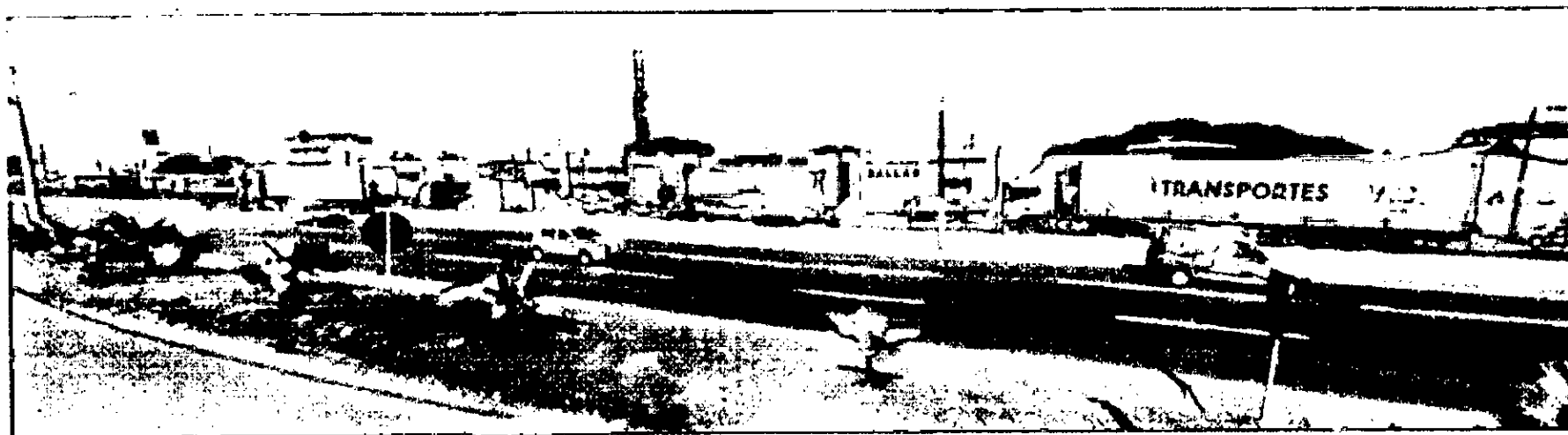

Avaliando Bem



5) LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL 1

ENDEREÇO:	Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa
CIDADE:	Sarandi.
ESTADO:	Paraná.
REFERÊNCIAS:	O Imóvel dista 550 m do Hospital Metropolitano.





6) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO:	Alto.
NÍVEL SOCIOECONÔMICO:	Médio.
USO PREDOMINANTE:	Comércio.
BAIRRO:	Desenvolvido.
MEIO AMBIENTE:	Favorável.

INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

ILUMINAÇÃO:	Existente.
ENERGIA ELÉTRICA:	Existente.
TELEFONE:	Existente.
GÁS:	Existente, não canalizado.
ÁGUA:	Existente.
ESGOTO SANITÁRIO:	Existente.
DRENAGEM PLUVIAL:	Existente.
COLETA DE LIXO:	Existente.
SISTEMA VIÁRIO:	Existente.



SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS:	O local beneficia-se por linhas regulares de ônibus.
COMÉRCIO:	No entorno próximo ao imóvel existe comércio locais no bairro Jardim Europa, próximo a avenidas de grande fluxo.
RECREAÇÃO:	Existem praças, bares e restaurantes.
ENSINO/CULTURA:	Existente, com estabelecimento de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, e ensino Particular e público do 3º grau em Sarandi e Região.
REDE BANCÁRIA:	Existente, com agências das principais instituições financeiras do país localizadas 1,6km do imóvel referido.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

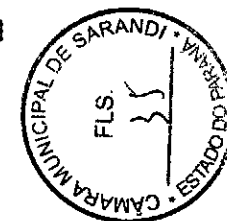
Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa

TOPOGRAFIA:	Plana.
TRAÇADO:	Retilíneo no trecho, com uma pista de rolamento de sentido único.
PAVIMENTAÇÃO:	Asfaltada.
ARBORIZAÇÃO:	Existente.
MOVIMENTO DE PEDESTRES:	Baixo.
MOVIMENTO DE VEÍCULOS:	Alto.
GUIAS E SARJETAS:	Existentes.
SERVIÇOS PÚBLICOS:	Os mesmos existentes na região.

2881/19



Avaliando Bem



7) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1. IMÓVEL 1

TERRENO

DESCRIÇÃO DO TERRENO:	Terreno amplo em paralelepípedo na parte frontal, onde-se tem fluxo de caminhões, carretas e outros veículos de grande porte, com
TOPOGRAFIA:	Plana.
FORMATO:	Regular.
SOLO:	Seco
ÁREA CONSIDERADA:	1724,54 m ²

CONSTRUÇÃO

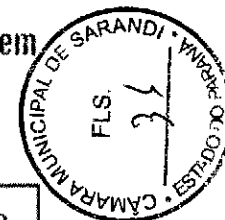
As construções existentes podem ser divididas da seguinte forma:

ESCRITÓRIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:	Estrutura em laje, com 3 depósitos no térreo e 1 no andar superior, 2 banheiros, 3 escritórios, 2 áreas de circulação e um hall de entrada. Todos os cômodos foram dimensionados e anexados ao laudo.
DIVISÃO INTERNA:	O escritório tem 149,66m ² de construção. Os pisos são em cerâmica, com pia e vasos nos banheiros; Pintura interna encontram-se desgastadas.
PADRÃO DE ACABAMENTO:	Baixo
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (REGULAR)

2881 / 19


Avaliando Bem

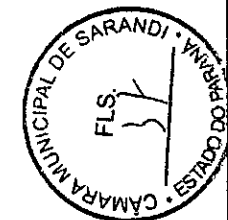


ESTRUTURA METÁLICA EXTERNA

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:	Estrutura metálica em bom estado, com extensão de 400,33m ²
PADRÃO DE ACABAMENTO:	Baixo
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (REGULAR)

2881 / 19


Avaliando Bem



IDADE APARENTE: 14 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 70 anos.

VIDA ÚTIL 56 anos.

REMANESCENTE:

ÁREA TOTAL 704,14m²

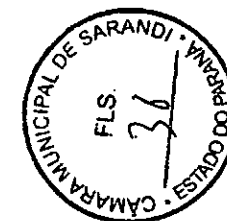
CONSTRUÍDA:

8) INDICADORES GEOGRÁFICOS

Sarandi é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Mesorregião Norte Central Paranaense. A população, de acordo com a estimativa feita pelo IBGE em 2018, era de 95.543 habitantes.

A economia é impulsionado pela construção civil e pelo comércio. Dezenas de loteamentos, condomínios e apartamentos tem expandido os limites geográficos da cidade.

Encontram-se instaladas em Sarandi, dezenas de indústrias de pequeno, médio e grande porte, que geram empregos para toda a região. Se destacam, entre elas, a NOMA do Brasil, uma das maiores empresas do ramo de carrocerias da América Latina, e a CPA Trading, empresa de armazenamento de Etanol. O comércio de Sarandi, embora desfavorecido pela proximidade com a cidade polo Maringá, é forte e está em constante crescimento



9) CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo por solicitação de ROBSON ANTONIOLLI, na data-base de 19 de junho de 2019. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para os IMÓVEL COMERCIAL, localizados na Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, município de Sarandi-PR, os seguintes valores:

IMÓVEL	VALOR DE MERCADO	VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA
SALAS COMERCIAIS		
IMÓVEL COMERCIAL, localizado Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, Sarandi-PR	R\$2.025.000,00 (TERRENO + EDIFICAÇÃO) <u>R\$ 520.000,00 (EDIFICAÇÃO)</u>	R\$ 1.741.500,00 (TERRENO + EDIFICAÇÃO)

O laudo de avaliação foi elaborado sob a forma de Laudo com a certificação dos responsáveis técnicos da AVALIANDO BEM, composto por 21 (vinte uma) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos. A AVALIANDO BEM, empresa especializada em avaliação de bens, representada legalmente pelo seu diretor, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Maringá, 12 de julho de 2019.

2881/19


Avaliando Bem
MOVIMENTO



10) RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. PERFIL DA AVALIAÇÃO BEM

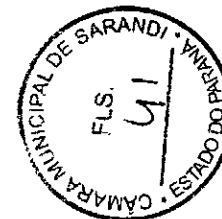
2881/19



Avaliando Bem

ANEXO 1





DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando possui área de 1724,54 m².

Para definirmos o valor do terreno, devemos ter as seguintes informações:

VT (valor do terreno) = VGV (valor de venda do empreendimento) - C (custo da edificação) - L (Lucro esperado da construtora)

Para descobrir o valor do terreno, devemos descobrir primeiro o VGV.

$VGV = \text{Área Edificável} \times \text{Valor de Venda do m}^2$

A área edificável é a área do terreno x O Coeficiente de Aproveitamento de Solo urbano de Uso Misto I (SU-UM/1), são definidos pelo plano diretor da cidade, no caso de Sarandi, é de 5, conforme Art. 40, LEI COMPLEMENTAR N° 312/2015.

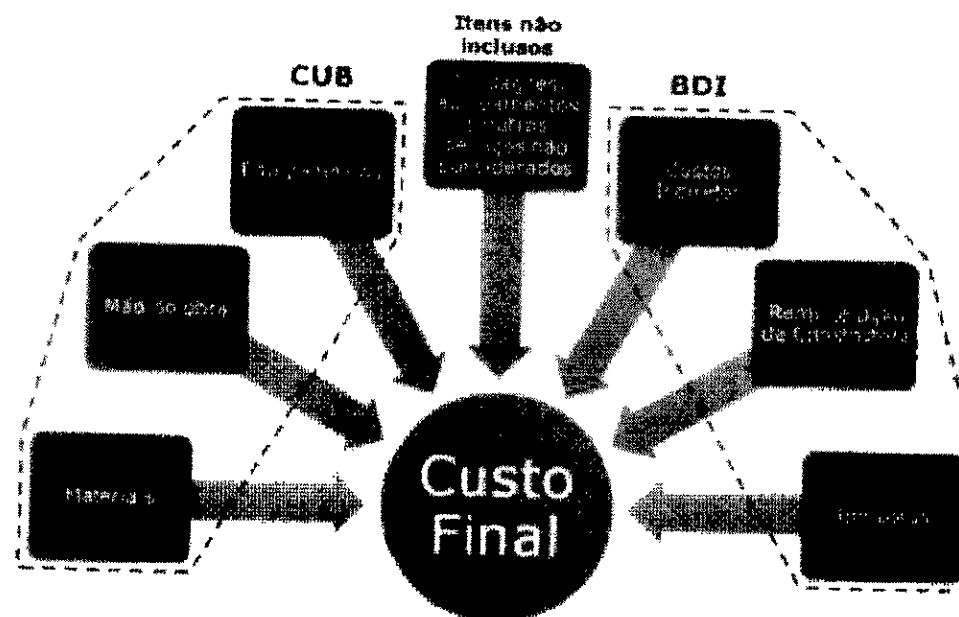
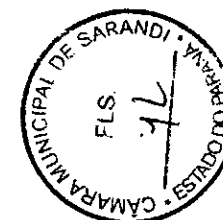
O edifício comercial onde se encontra o objeto da avaliação é sabido que a área construída é de 704,14m², portanto, dispensa-se a necessidade de cálculo para entender o potencial de construção.

Já o valor de venda do m² é definido pelo valor médio do m² de comercialização para uma construção similar. Pegamos edifícios semelhantes no entorno da área, que tem uma média de R\$1.838,43 o metro quadrado, portanto:

$VGV = 704,14 \times 3.157,00 = R\$ 2.222.969,98$ (dois milhões, duzentos e vinte dois mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e oito centavos)

Posteriormente, temos que definir o Custo da edificação, $C = \text{Área edificável} \times \text{Valor do custo do m}^2$ para construção.

Avaliando Bem



O valor do custo é definido pelo SINDUSCON-PR, GI- Galpão Industrial, juntamente com informações de construtoras e incorporadoras locais, que na data do presente parecer técnico se encontra em R\$860,07 m² (sem desoneração), sendo assim:

$C = 704,14 \times 860,07 \text{ m}^2 = \text{R\$}605.609,68$ (seiscentos e cinco mil, seiscentos e nove reais e sessenta e oito centavos).

Por fim, o Lucro esperado pela construtora, correspondente a aproximadamente 5% do VGV, que seria R\$ 111.148,49 (cento e onze mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos).

Definido todos os fatores, podemos identificar o valor do terreno:

Valor do Terreno = Valor da Venda (VGV) - Custo - Lucro =

Valor do Terreno = $2.222.969,98 - 605.609,68 - 111.148,49 = \text{R\$}1.506.211,81$ (um milhão, quinhentos e seis mil, duzentos e onze reais e oitenta e um centavos).



2881/19



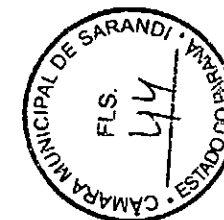
VALOR FINAL DO TERRENO AVALIANDO

R\$ 1.505.000,00* - MILHÃO, QUINHENTOS E CINCO MIL REAIS

*Valor arredondado

Definido o valor do terreno, temos que considerar uma variação mínima e máxima sobre o valor do imóvel:

- Limite inferior: 10% a menos = R\$1.655.500,00
- Limite superior: 10% a mais = R\$1.354.500,0



DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Area construída: 704,14 m²

Tendo em vista que a construção do imóvel avaliando tem uma formatação diferenciada dos demais imóveis na região, foi determinado que o valor da edificação será definido pelo Custo Unitário Básico (CUB).

Considerando também que a categoria do imóvel é o GI- Galpão Industrial, de acordo com a ABNT NBR 12.721-2006, o custo de construção dessa unidade no Estado do Paraná em Agosto de 2019 é R\$60,07 m² (sem desoneração).

Portanto, para definirmos a edificação, utilizaremos a seguinte formula:

- Edificação= Custo X Fator de correção

- Custo = (Area edificada X CUB) x Fator de correção=

$704,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$}860,07 = \text{R\$}605.609,68 \times 14,20\% = \text{R\$}519.613,10$

*O FATOR DE CORREÇÃO É DETERMINADO PELA TABELA DE ROSS HEIDECK, QUE SE ENCONTRA NO ANEXO.

VALOR FINAL DA EDIFICAÇÃO AVALIANDO

R\$ 520.000,00 - QUINHENTOS E VINTE MIL.*

*VALOR ARREDONDADO



VALORES FINAIS

CONTA	VALORES
Terreno (sem arredondamento)	R\$ 1.506.211,81
Construções e Benfeitorias (sem arredondamento)	R\$ 519.613,10
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
TOTAL	R\$ 2.025.824,91
Arredondado	R\$ 2.025.000,00

VALORES DE LIQUIDAÇÃO (GARANTIA)*

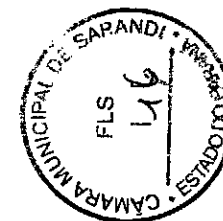
Valor de Mercado	R\$ 2.025.000,00
Prazo para Comercialização	3 anos
Fator para Liquidação Forçada	0,86
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 1.741.500,00

*Entende-se como liquidação forçada, situações onde o imóvel referido sofre penhoração.

Depreciação Física - TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Coeficiente de Depreciação

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,01	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,30	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,10	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,30	28,30	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,00	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	49,30	52,20	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	51,50	54,20	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	53,70	56,30	56,30	61,10	68,10	77,50	88,20
66	54,80	55,90	58,40	58,40	63,00	69,60	78,60	88,80
68	57,10	58,20	60,60	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	60,50	62,80	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	63,30	65,00	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	65,30	67,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	67,70	69,60	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	72,70	71,90	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,70	74,30	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	75,30	76,70	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,80	79,10	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,50	81,60	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	83,20	84,10	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,90	86,70	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,60	89,30	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,40	91,90	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,20	94,60	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,10	97,30	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





CONCLUSÃO DE VALORES DO LAUDO COM BASE NO MÉTODO EVOLUTIVO:

VALOR DO TERRENO + VALOR DA ÁREA EDIFICADA = VALOR VENAL

R\$1.505.000,00 + R\$520.000,00 =

R\$2.025.000,00 (DOIS MILHOES E VINTE CINCO MIL REAIS)

Considerando que o objeto desta avaliação é somente a area construída, o valor no qual o solicitante deve considerar é de : R\$520.000,00.
Podendo este valor variar em 5% pra cima ou pra baixo.

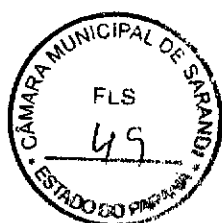
PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - EDIFICAÇÕES - SARANDI- PR

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - LEGENDA

- A Novo
- B Entre novo e regular
- C Regular
- D Entre regular e reparos simples
- E Reparos simples
- F Entre reparos simples e importantes
- G Reparos importantes
- H Entre reparos importantes e sem valor



2881/19



Avaliando Bem
INICIATIVA DE GOVERNO

ANEXO 2

2881/19

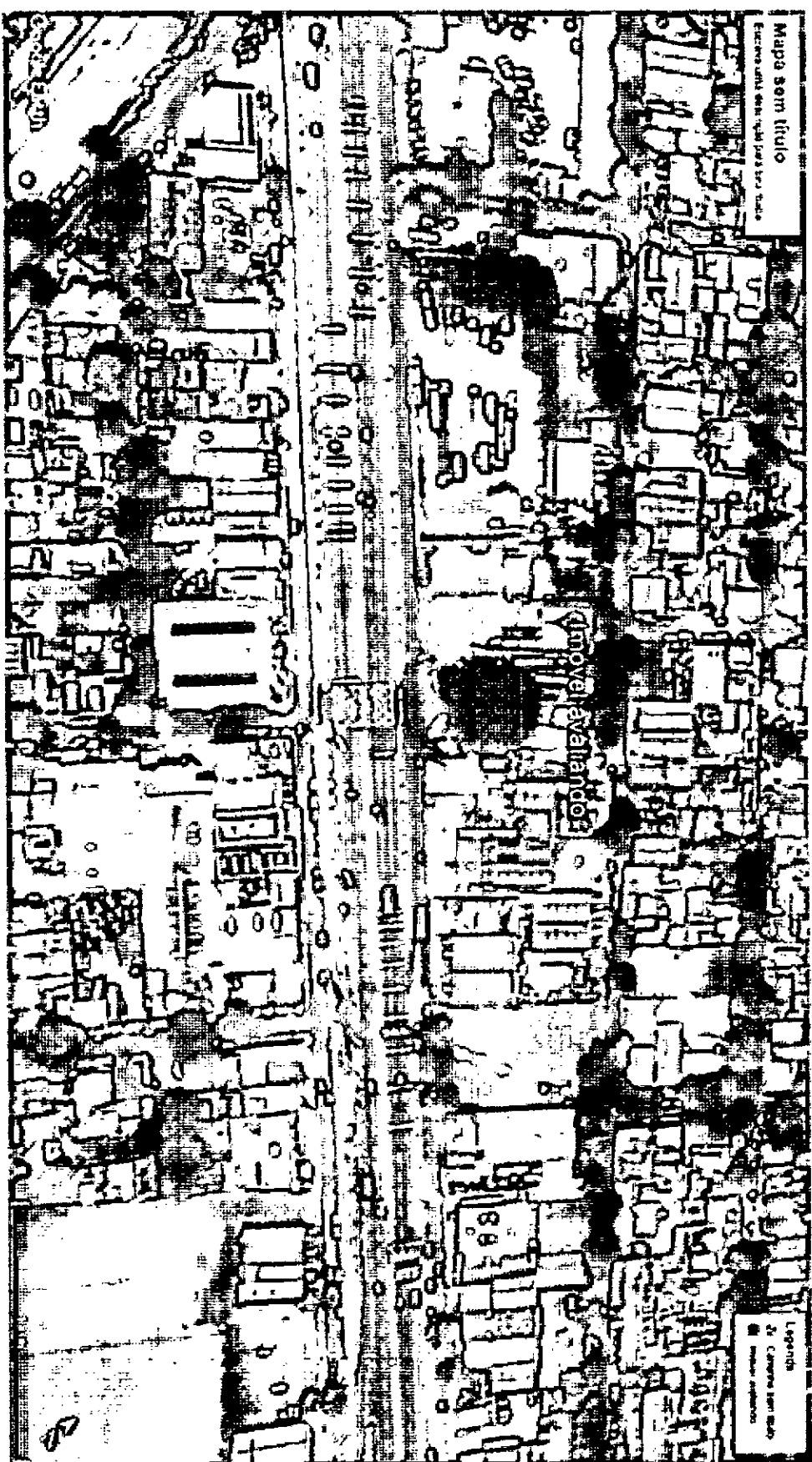
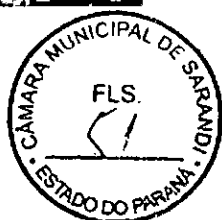
Avaliando Bem



Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa

2881 / 19

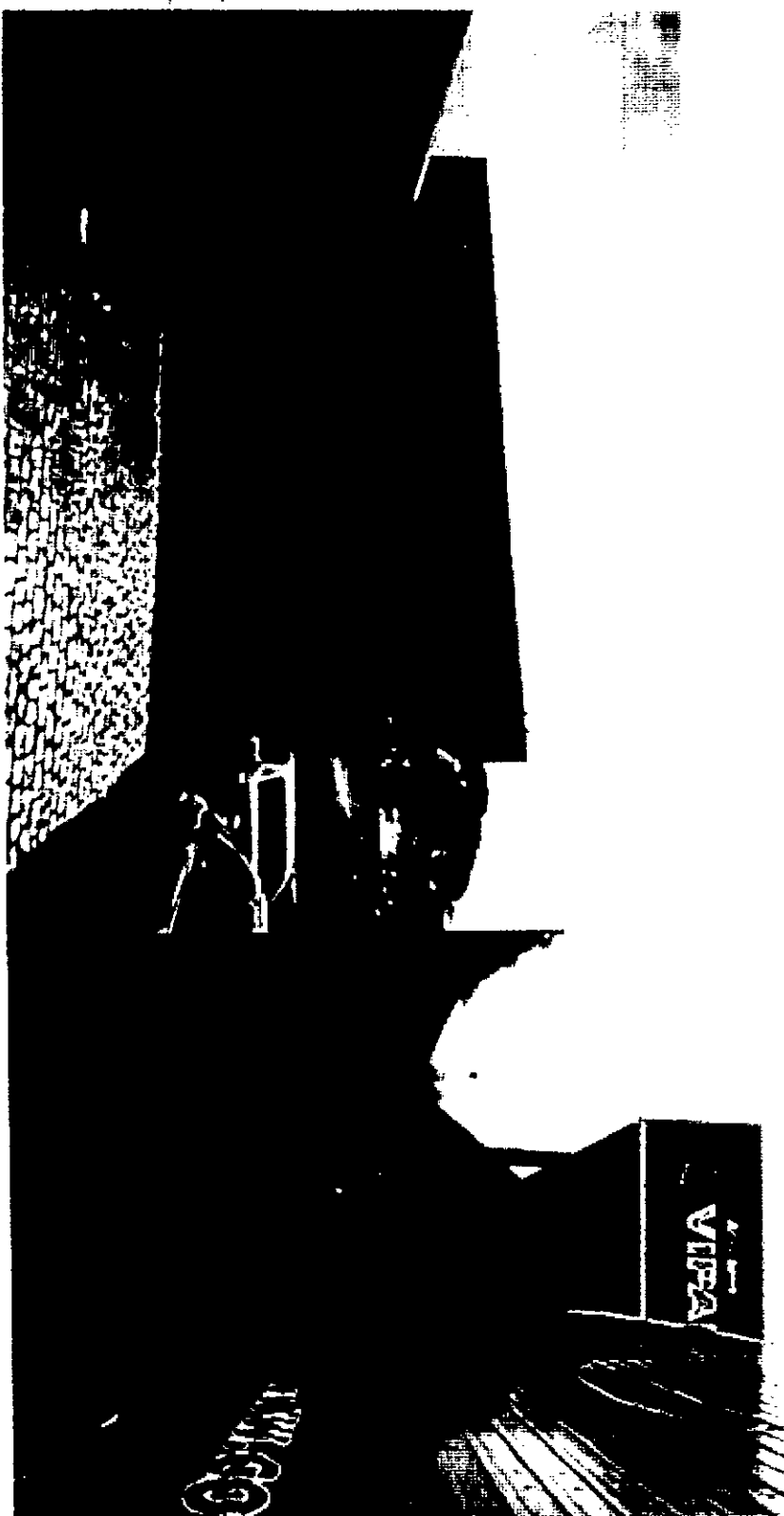
Avaliando Bem



2881 / 19

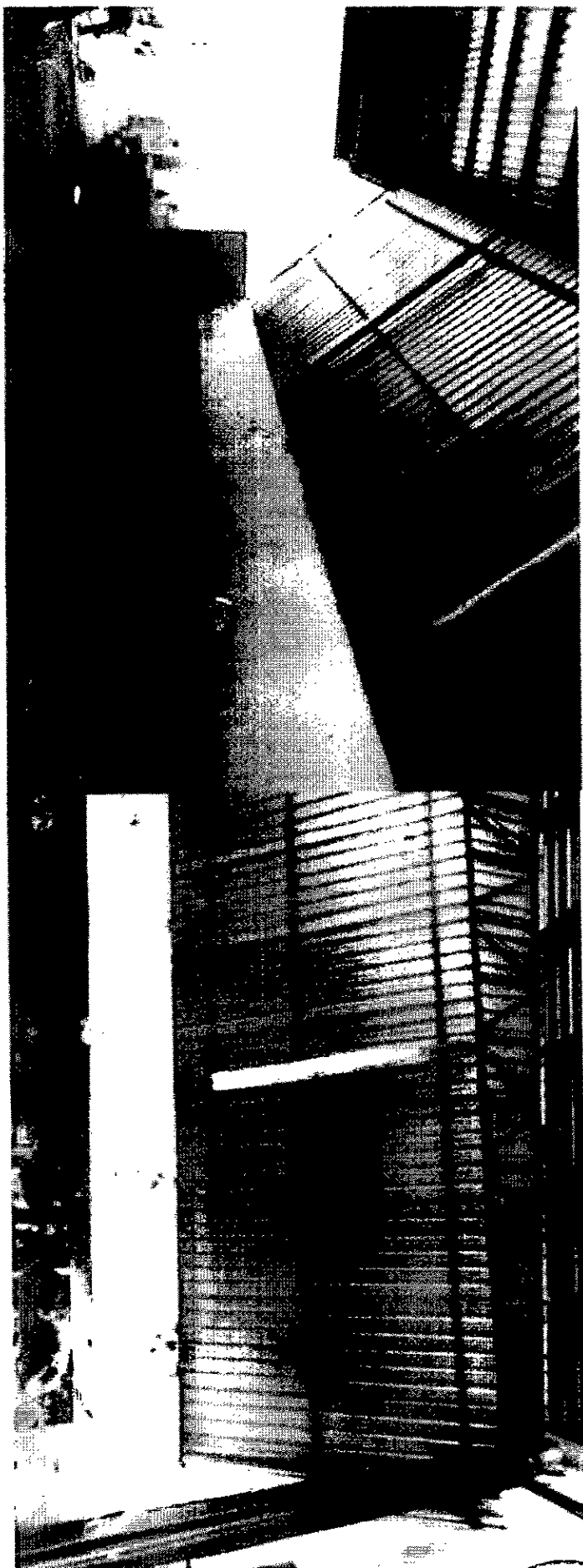


FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO





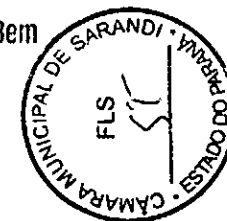
2881/19



Avaliando Bem

5281/19



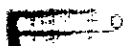
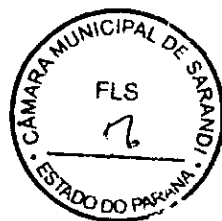


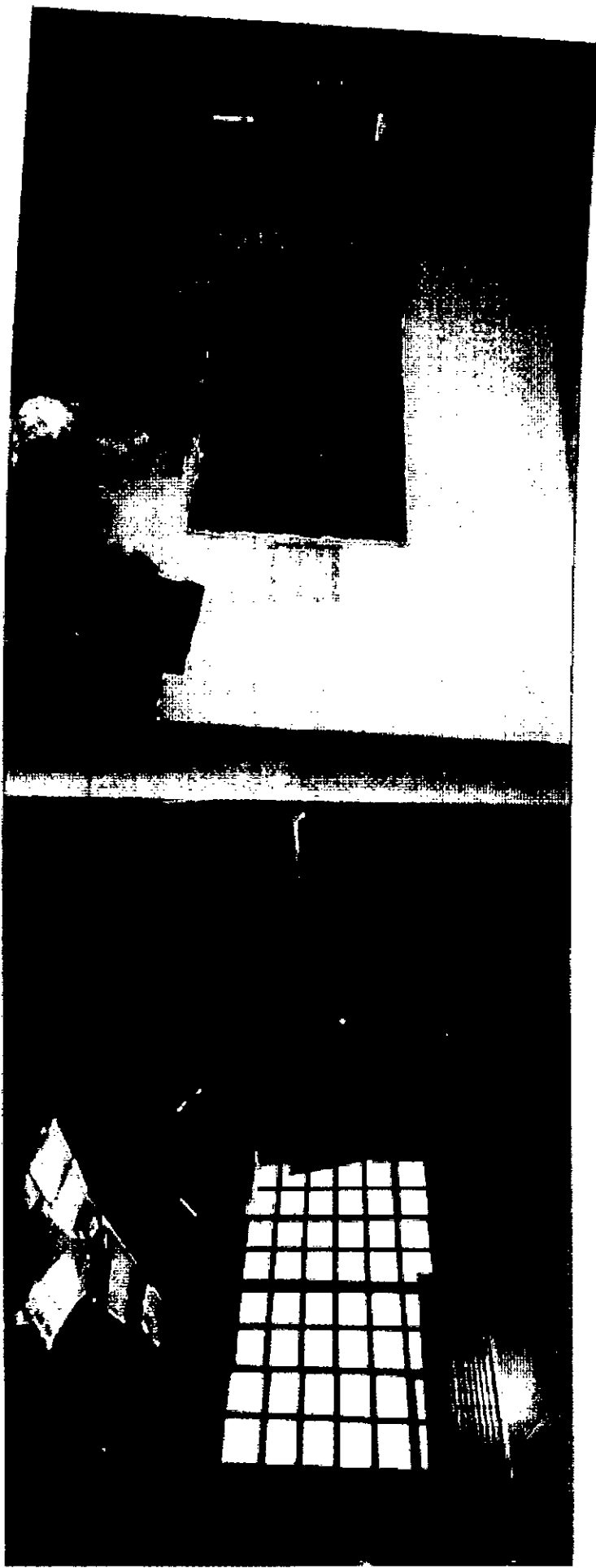
SALAS INTERNAS



2881/19

Avaliando Bem





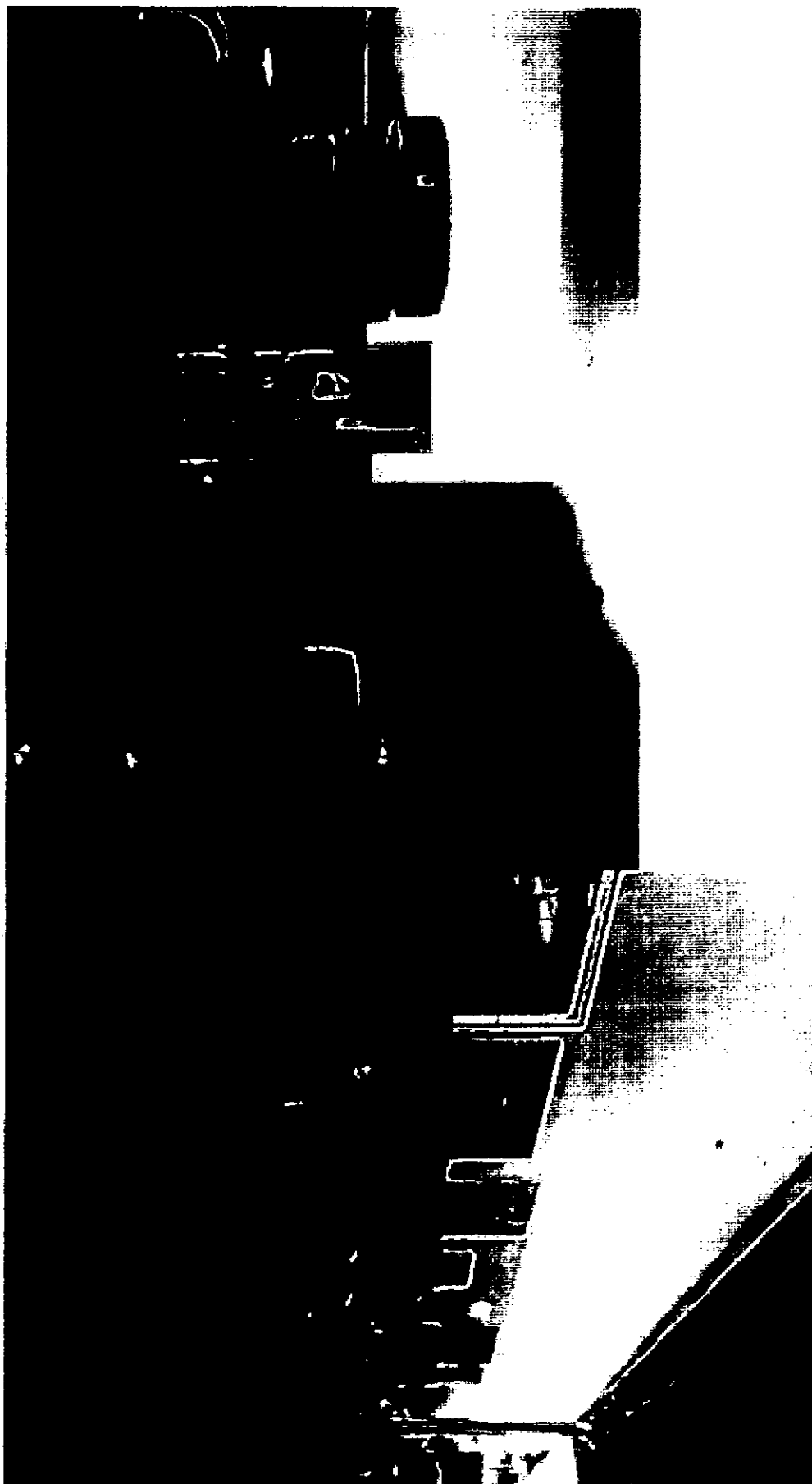
Avaliando Bem



2881 / 10

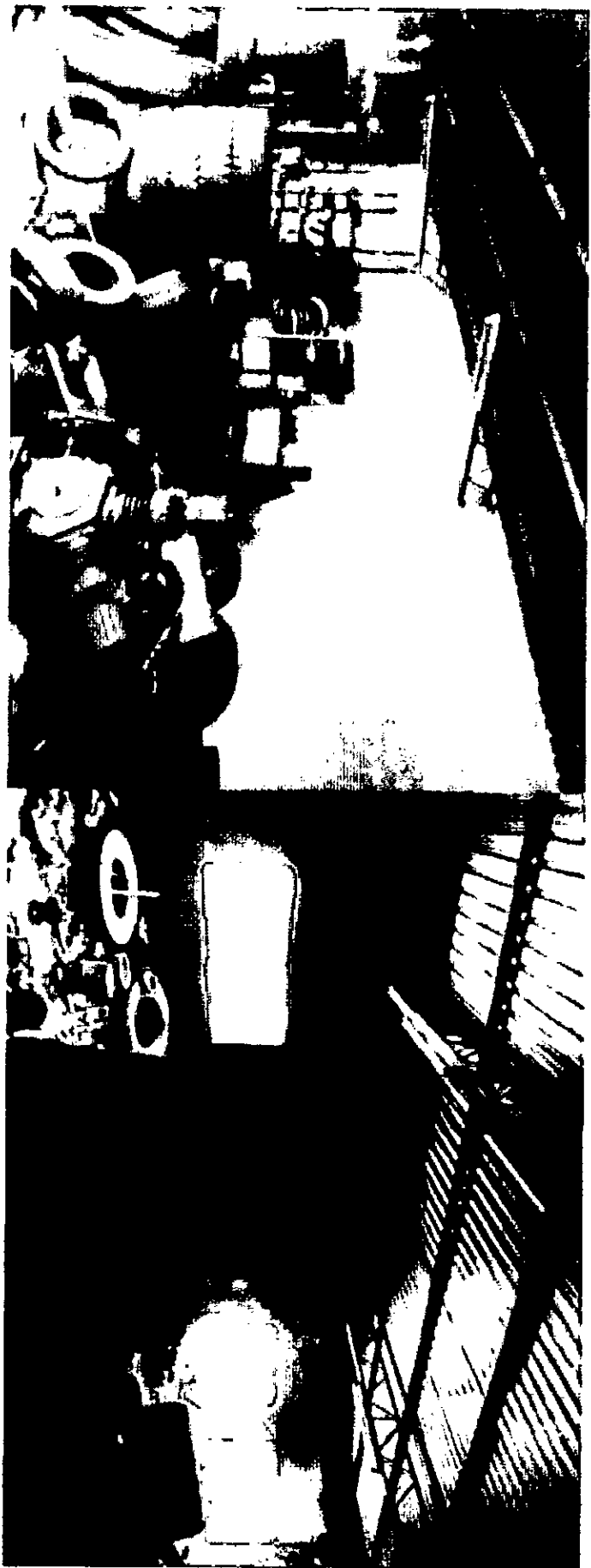
2881/19

Avaliando Bem

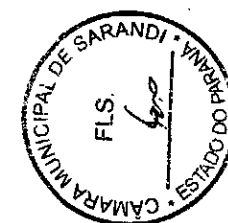


2881/19

Avaliando Bem



2881/19



AMOSTRAS CONSIDERADAS PARA CÁLCULO DO M² DE VENDA

AMOSTRA 01 - GALPÃO



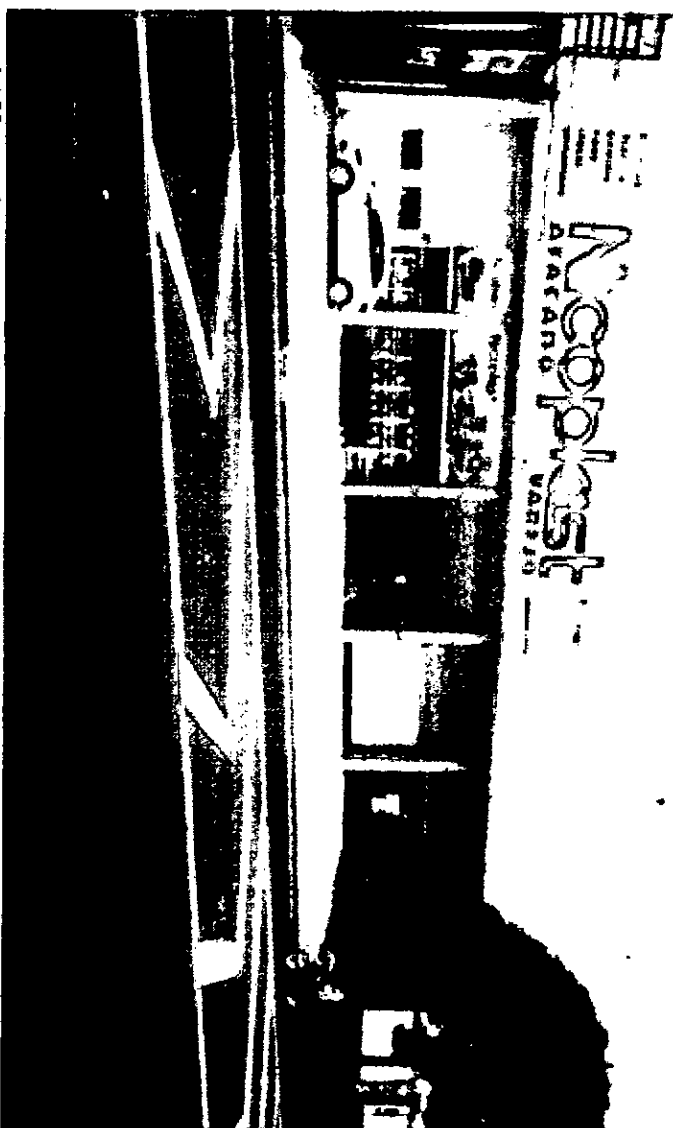
<http://www.sub100.com.br/imoveis/68110000196/sala-micro-es-comerciais-para-venda/id-nova-europa-sarandi-pr#.XUNZluhK1IU>

Localização: Av. Ademar Bornia, 975 Jardim Europa- Sarandi -PR

Valor: R\$ 1.100.00,00

Metragem: 600m²

Avaliando Bem



<http://www.scribd.com/doc/1770695/8010003199/download> or prajayindia@centro.sarandipr.org JUNZIOBKJUL

Localização: R. Antonio Volpato, 1212 -Centro- Sarandi -PR

Valor: R\$ 2.400.000,00

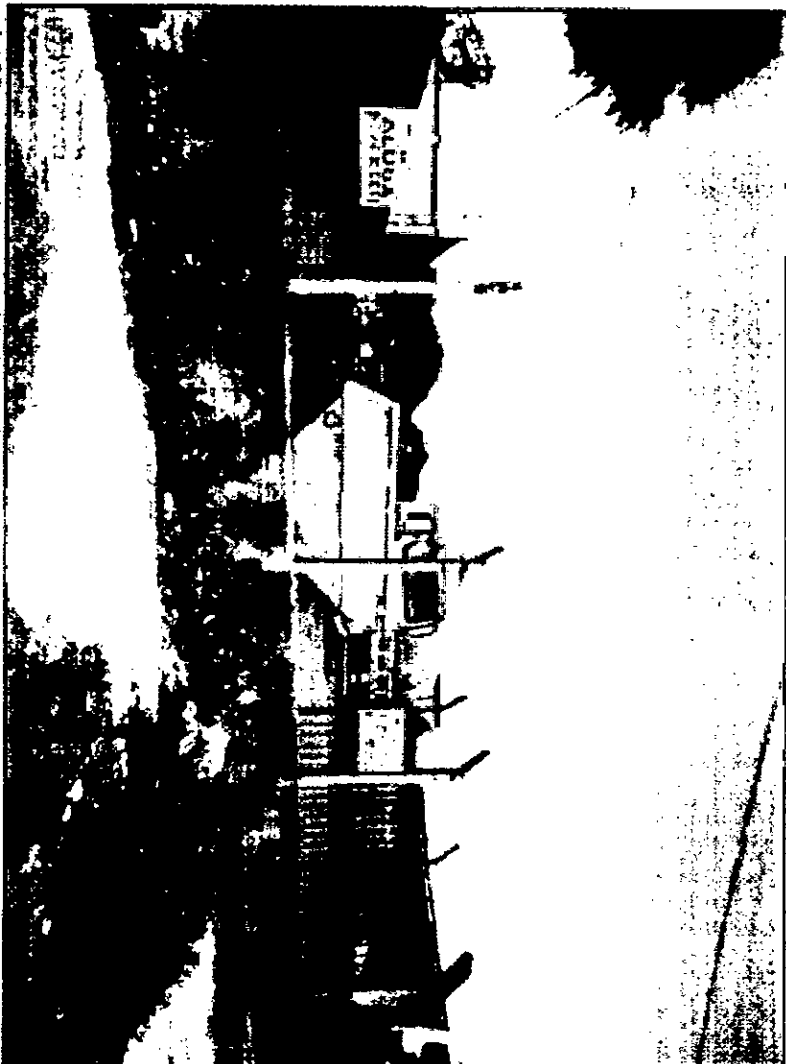
Metragem: 1.100,00m²

288 / 19

Avaliando Bem



AMOSTRA 03 - GALPÃO




<http://www.sub100.com.br/imoveis/8010003204/barraca-pouco-py-a-venda/centro-sarandi-pr#XUNZMhkIU>

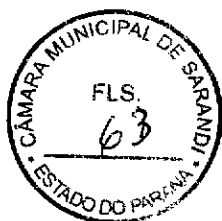
Localização: R. Antonio Volpato, 1978 - Centro - Sarandi-PR

Valor: R\$ 2.700.000,00

Metragem: 2.151,00m²

2881/19



Avaliando Bem

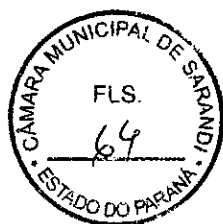



Avaliando Bem

ANEXO 3

2081 / 19

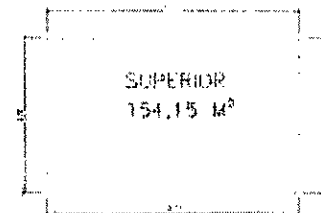
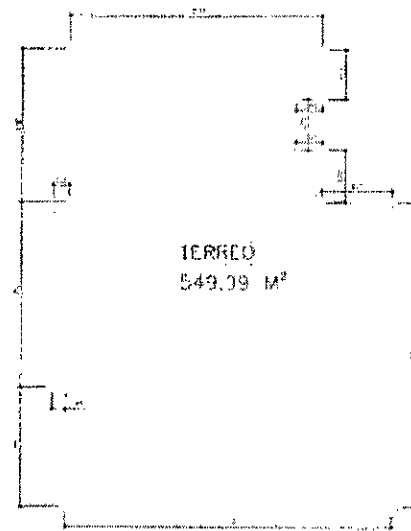

Avaliando Bem



PLANTAS DO IMÓVEL



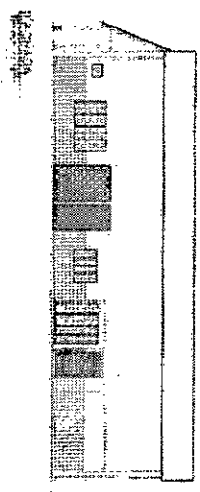
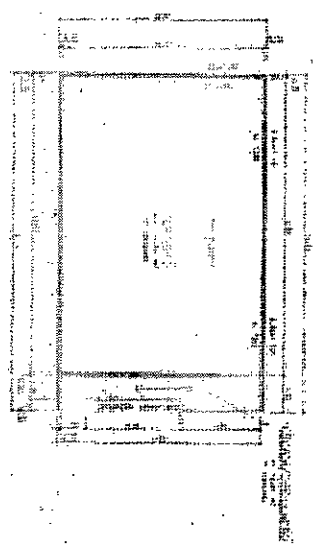
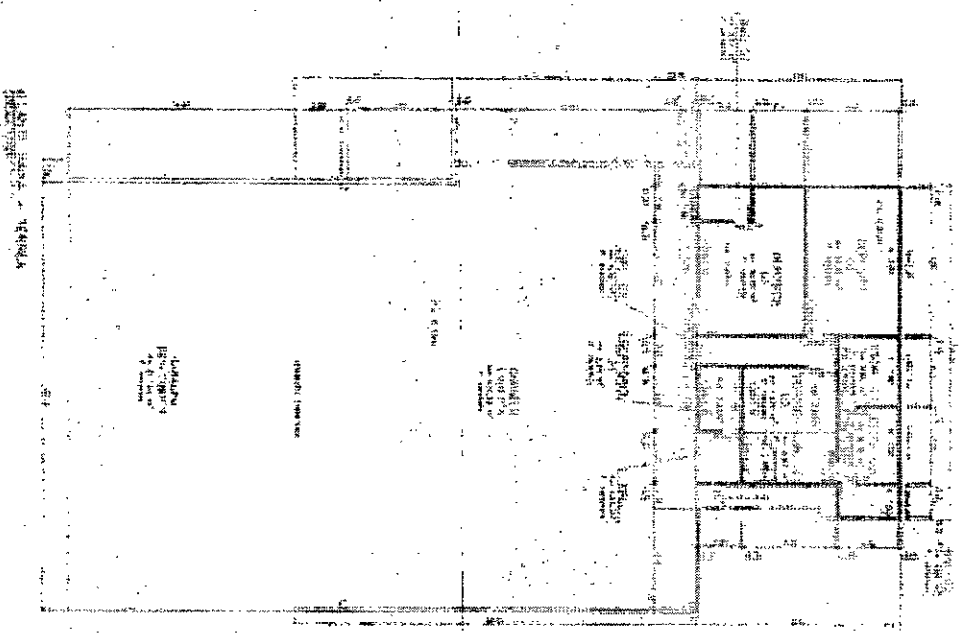
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA



LEGENDA DE ÁREAS
12-20-1728

2881/19

Avaliando Bem



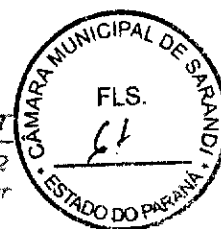
2881/19



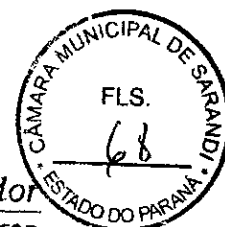
Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: ldsiqueira@yahoo.com.br



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MECADOLÓGICA



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsdunqueira@yahoo.com.br

Sumário

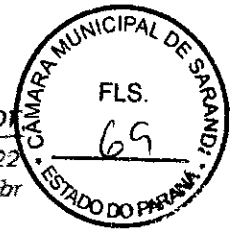
1. PRELIMINARES
2. OBJETIVO
3. VISTORIA
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
5. LOCALIZAÇÃO
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
8. CLASSIFICAÇÃO PADRÃO DO IMÓVEL
9. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO
10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS
11. MÉTODOS HOSS HEIDECK E CUB PARANÁ
12. CÁLCULOS PARA AS BENFEITORIAS
13. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO
14. CONCLUSÃO
15. PLANTA BAIXA DO IMÓVEL
16. IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS NO LOTE
17. COMPROVANTE DE ENDEREÇO
18. MATRÍCULAS
19. MATERIAL FOTOGRÁFICO
20. CONSIDERAÇÕES
21. FONTE DE PESQUISAS
22. ENCERRAMENTO



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

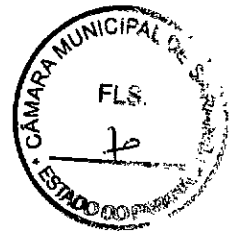
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsdsiqueira@yahoo.com.br



1. PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Cumprimento em atender à solicitação do Sr. Robson Antonioli, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade sob nº 6.336.648-0 e CPF/MF sob nº 019.407.149-90, a proceder uma Avaliação Técnica Mercadológica no Imóvel localizado a Av. Ademar Bornia, nº 841, Jardim Europa, Lote 256-A - CEP: 87.113-000, na cidade de Sarandi – PR, assumindo o compromisso de, bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide ora focalizada, o que o faz por meio do presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.



 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá – Paraná - E-mail: lsdunqueira@yahoo.com.br

2. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado nas Benfeitorias do Lote 256-A, localizado a Av. Bornia, nº 841, como referência a Oficina e Borracharia Querência, na cidade de Sarandi – Paraná.

2881/19



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87 047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br

3. VISTORIA

Durante a vistoria realizada em 04/07/2019, fomos recebidos pelo Sr. Robson Antonioli, portador do CPF nº 019.407.149-90, que acompanhou os Sr.(s) Peritos Avaliadores Lucas Vilela Magan, Dulcinei Leonardelli e Luiz Carlos Siqueira a desenvolver os devidos levantamentos no imóvel.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Número do Lote das Benfeitorias: nº 256-A

Metragens do Terreno Parte ideal das Benfeitorias: 1.724,5430 m²

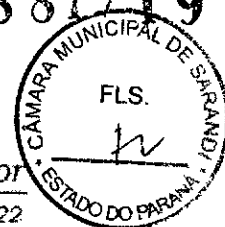
Metragens das Benfeitorias Avaliando: Área Construída 699,14 m²

Metragens das Benfeitorias: Área sem cobertura: 217,94 m² - Piso concreto

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel está localizado na Av. Ademar Bornia, nº 841, Jardim Europa, anexo a Rodov. BR 376 – Km 415 - CEP: 87.113-000 cidade de Sarandi – Paraná.





Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E SERVIÇOS PÚBLICOS

O local apresenta características de Eixo de Comércio e Serviços Uso MISTO 1, pertence a Zona SU-UM/1. A região é caracterizada pela construções Residenciais e comerciais e servida dos principais melhoramentos urbanos, como:

- Asfalto; • Guias e sarjetas; • Rede de água; • Rede de Esgoto; • Rede telefônica; • Rede de energia elétrica; • Iluminação Pública; • Rede de dados (internet); • TV a cabo; • Coleta de Lixo e servida por várias linhas de ônibus.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno onde localiza-se as Benfeitorias do Imóvel margeia a Rodovia BR 376 – Km 415, frente a Av. Bornia, nº 841, Jardim Europa.

DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito foram construídos 1 barracão em estrutura metálica medindo 400,33 m², anexo ao barracão um prédio comercial, sendo na parte térreo 144,66 m² de área construída, no Pavimento Superior 154,15 m² e um piso em cimento usinado sem cobertura na área frontal com 217,94 m² de área.

O Prédio comercial possui a seguinte disposição interna:

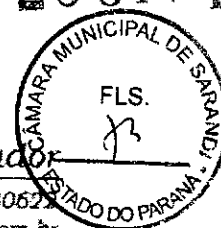
- No pavimento térreo temos três depósitos, dois escritórios, um almoxarifado, uma sala recepção e dois banheiros.
- No pavimento Superior temos uma área em Alvenaria, com a finalidade de depósito, sendo piso na laje com acabamento em concreto, sem paredes de divisão, contendo três janelas, uma porta de correr e telhado com estrutura e telhas metálicas.
- No barracão temos uma área para Garagem coberta, aberto nas laterais, composta por pilares em estrutura metálica e coberto por telhas galvanizadas.
- Na parte frontal do barracão temos uma extensão da Garagem em concreto usinado.

Todos os detalhes dos acabamentos podem ser visualizados no material fotográfico em anexo onde ilustram o padrão construtivo e detalhes de acabamento.



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá – Paraná E-mail: lcsdsiqueira@yahoo.com.br



8. CLASSIFICAÇÃO PADRÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Diretriz da Prefeitura Municipal de Sarandi, o imóvel avaliado pertence ao: Grupo Zonas de uso Misto, residencial ou comercial (zonas de incorporação) casas, Apartamentos, lojas, escritórios de Padrão Médio dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

9. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO

A metodologia usada na Avaliação será o MÉTODO EVOLUTIVO de dados de mercado. Quando não se encontram amostras similares ao Imóvel avaliando com as mesmas características e semelhanças.

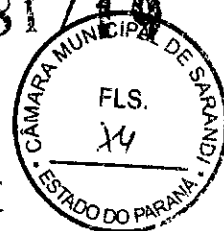
O processo AVALIATÓRIO NAS EDIFICAÇÕES será determinado através do CUB PARANÁ, onde o valor da Edificação é encontrado multiplicando a área edificada pelo valor médio do m² do mês vigente do CUB.

Considerando também seu estado de conservação e % de vida útil do imóvel, que para identifica-lo usaremos a Tabela ROSS HEIDECK que auxiliará na identificação do valor das benfeitorias.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor de mercado de um imóvel, possui sua maior valorização depois de concluídas todas as etapas de construção, obtenção de todas as licenças e regularizações e antes da entrada de seus primeiros moradores. Esta é a fase denominada "Imóvel Novo".

Tendo em vista que a depreciação é um fator muito importante na determinação do valor de um bem, diversos métodos foram desenvolvidos na intenção de simplificar o trabalho do avaliador, dentre os quais se destaca o método de Ross-Heideck, largamente utilizado.



 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br

Relação de escalas dos Estados de Conservação do Imóvel

Na **1ª TABELA**, encontramos os vários “ESTADOS DE CONSERVAÇÃO” ou **IDADE EM % DE VIDA** como:

(A) Novo, (B) Entre novo e regular, (C) Regular, (D) Entre regular e reparos simples, (E) Reparos simples, (F) Entre reparos simples e importantes, (G) Reparos importantes, (H) Entre reparos importantes e sem valor.

Classificados pelos códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**. Critério de Heideck.

(D) Entre regular e reparos simples - Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

Para identificarmos a Vida Útil dos Imóveis, será estabelecido o processo *Bureau of Internal Revenue*.

LOTE 256-A

Barracão e anexo Prédio Comercial Tipo Pavimento térreo + Pavimento Superior, em Alvenaria e cobertura em estrutura metálica com telhas de zinco.

Nessa Categoria de imóvel a Vida Útil do mesmo é de: 70 Anos.

Imóvel construído em: 2005.

Idade atual: 14 Anos.

Metragem Total: 699,14 metros quadrados de construção e 217,94 m² em piso de concreto Usinado, parte sem cobertura do imóvel.

Para chegarmos a IDADE EM % DE VIDA (x) será aplicado a Regra de Três Simples.

$$70 \text{ ----- } 100 \qquad 70.x = 100 \times 14 = 1,400$$

$$45 \text{ ----- } (x) \qquad x = 1,400 / 70 = 20,00$$

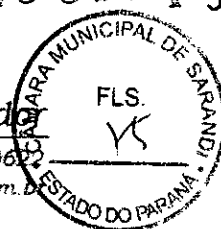
Podemos afirmar que, um Prédio Comercial anexo um barracão, ambos em Alvenaria e estrutura metálica com 14 anos de Construído, já atingiu 20% de sua vida útil.



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br



NA 2ª TABELA "ESTADO DE CONSERVAÇÃO"

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2.00%	1.62	1.05	1.51	9.03	18.90	39.30	51.10	75.40
4.00%	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
6.00%	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
8.00%	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
10.00%	5.50	5.53	7.86	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
12.00%	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
14.00%	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.60	56.40	77.20
16.00%	9.28	9.31	11.60	16.50	25.70	39.40	57.00	77.50
18.00%	10.60	10.60	12.90	17.60	26.80	40.30	57.60	77.80
20.00%	12.00	12.00	14.20	18.70	27.90	41.80	58.30	78.20
22.00%	13.40	13.40	15.60	20.00	29.10	42.20	59.00	78.50
24.00%	14.90	14.90	17.00	21.00	30.30	43.10	59.60	78.90
26.00%	16.40	16.40	18.60	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
28.00%	17.90	17.90	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
30.00%	19.50	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
32.00%	21.10	21.10	23.10	27.50	35.40	47.10	62.60	80.40
34.00%	22.80	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
36.00%	24.50	24.50	26.40	30.60	38.10	49.50	64.20	81.30
38.00%	26.20	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
40.00%	28.00	28.00	29.90	33.60	41.00	51.90	65.90	82.10
42.00%	29.90	29.90	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
44.00%	31.70	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10
46.00%	33.60	33.60	35.20	38.90	45.60	55.60	68.50	83.50
48.00%	35.60	35.60	37.10	40.70	47.20	56.90	69.40	84.00
50.00%	37.50	37.50	39.10	42.40	48.80	58.20	70.40	84.50
52.00%	39.50	39.50	41.90	44.00	50.50	59.60	71.30	85.00

11. Métodos Hoss Heideck e Tabela CUB – Paraná

Classificação do Imóvel:

CSL8-N - Edifício comercial, c/ lojas e salas, padrão normal: Garagem, pavimento. Térreo e 8 pavimentos - tipo.

Preço do Metro Quadrado CUB – Referência mês: Junho/2019

Sem desoneração: R\$ 1.515,63

2881/19


Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliado

 Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
 CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br

Tabela será usada para benfeitorias do Lote Pavimento Térreo e Superior

Tabela de Benfeitorias do Lote Pavimento Térreo e Superior

Descrição da Benfeitoria Valor Unitário (R\$) Valor Total (R\$)

PAVIMENTO TÉRREO

PAVIMENTO SUPERIOR

CUB (m³) Valor Unitário (R\$)

CUB (m³) Valor Unitário (R\$)

VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)

VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)

VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)

VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)

Tabela será usada para benfeitorias do Galpão Cobertura da Garagem

Descrição da Benfeitoria Valor Unitário (R\$) Valor Total (R\$)

GALPÃO COBERTURA DA GARAGEM

VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)

12. CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PAVIMENTO TÉRREO E SUPERIOR)
Cálculo valor do Cub (-) menos valor (%) Estado Conservação

- VC (Valor CUB) – EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 1.515,63 – 19,10 % =

- VC (Valor CUB) – EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 1.226,14

- VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias) = R\$ 1.226,14 (m²)

CÁLCULO PARA BENFEITORIAS DO PAVIMENTO TÉRREO E SUPERIOR

- Metragem das Benfeitorias x Valor do Metro Quadrado (m²)

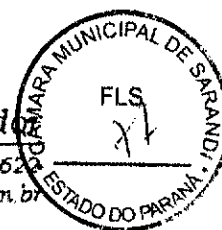
- MT = (298,81 m²) x R\$ 1.226,14 = R\$ 366.382,89

- Benfeitorias Pavimento Térreo e Superior = R\$ 366.382,89



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, n° 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030624
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br



12.1 CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (Galpão Cobertura da Garagem)

Cálculo valor do Cub (-) menos valor (%) Estado Conservação

- VC (Valor CUB) – EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 836,32 – 19,10 % =
- VC (Valor CUB) – EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 676,58
- VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias) = **R\$ 676,58 (m²)**

CÁLCULO PARA BENFEITORIAS DA COBERTURA GARAGEM

- Metragem das Benfeitorias x Valor do Metro Quadrado (m²)
- MT = (400,33 m²) x R\$ 676,58 = R\$ 270.855,27
- Benfeitorias da Cobertura Garagem = **R\$ 270.855,27**

12.2 CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (Piso Frontal sem Cobertura)

O PREÇO PARA O (M³) DO CONCRETO USINADO NA REGIÃO É DE: R\$ 280,00

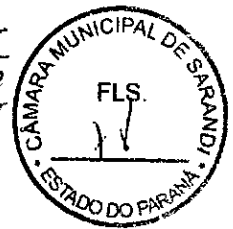
Para identificarmos a área (m³) multiplicaremos largura x comprimento x Altura
= LARGURA (10 m²) x COMPRIMENTO (21,794 m²) x ALTURA (0,10 cm) =
= 10 x 21,794 x 0,10 = **R\$ 21,94 m³**

- VC (Valor m³) – EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 280,00 – 19,10 % =
- R\$ 280,00 – 19,10 % EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 226,52
- VALOR DO M³ = **R\$ 226,52 (m³)**
- Metragem do Piso x Valor do Metro Quadrado (m³)
- MP = (21,94 m³) x R\$ 226,52 = R\$ 4.969,84
- Valor do Piso sem cobertura = **R\$ 4.969,84**



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsdiqueira@yahoo.com.br



13. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO

Soma das Benfeitorias

(Pav. Térreo e Sup.) + (Cobertura Garagem) + (Piso Frontal sem cobertura) =
= R\$ 366.382,89 + R\$ 270.855,27 + R\$ 4.969,84 = R\$ 642.208,00

Arredondamento: Variável de 1% = R\$ 645.000,00

VALOR FINAL DAS BENFEITORIAS

VALOR MÉDIO ESTIMADO DAS BENFEITORIAS = R\$ R\$ 645.000,00

Limite Inferior: R\$ 677.200,00

Limite Superior: R\$ 612.750,00

14. CONCLUSÕES

Apresenta o signatário a seguir as conclusões alcançadas no presente Laudo Oficial, consubstanciadas em todo o exposto:

RESUMO DO VALOR

As Benfeitorias edificadas no Lote de nº 256-A, localizado frente a Av. Borna, nº 841, Jardim Europa, anexo a Rodov. BR 376 – Km 415 - CEP: 87.113-000 na cidade de Sarandi – Paraná, é do nosso conhecimento como Perito Avaliador que o Imóvel acima Avaliado obteve dentro dos nossos levantamentos o preço estimado em R\$ 645.000,00, podendo ter variações entre o Limite Superior com preço de R\$ 677.200,00 e no Limite Inferior com preço de R\$ 612.750,00.

➤ O presente Laudo Oficial é emitido pelo Perito Avaliador, Luiz Carlos Siqueira, com o objetivo de fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel, para fins de referência e não para fins de garantia de valor.

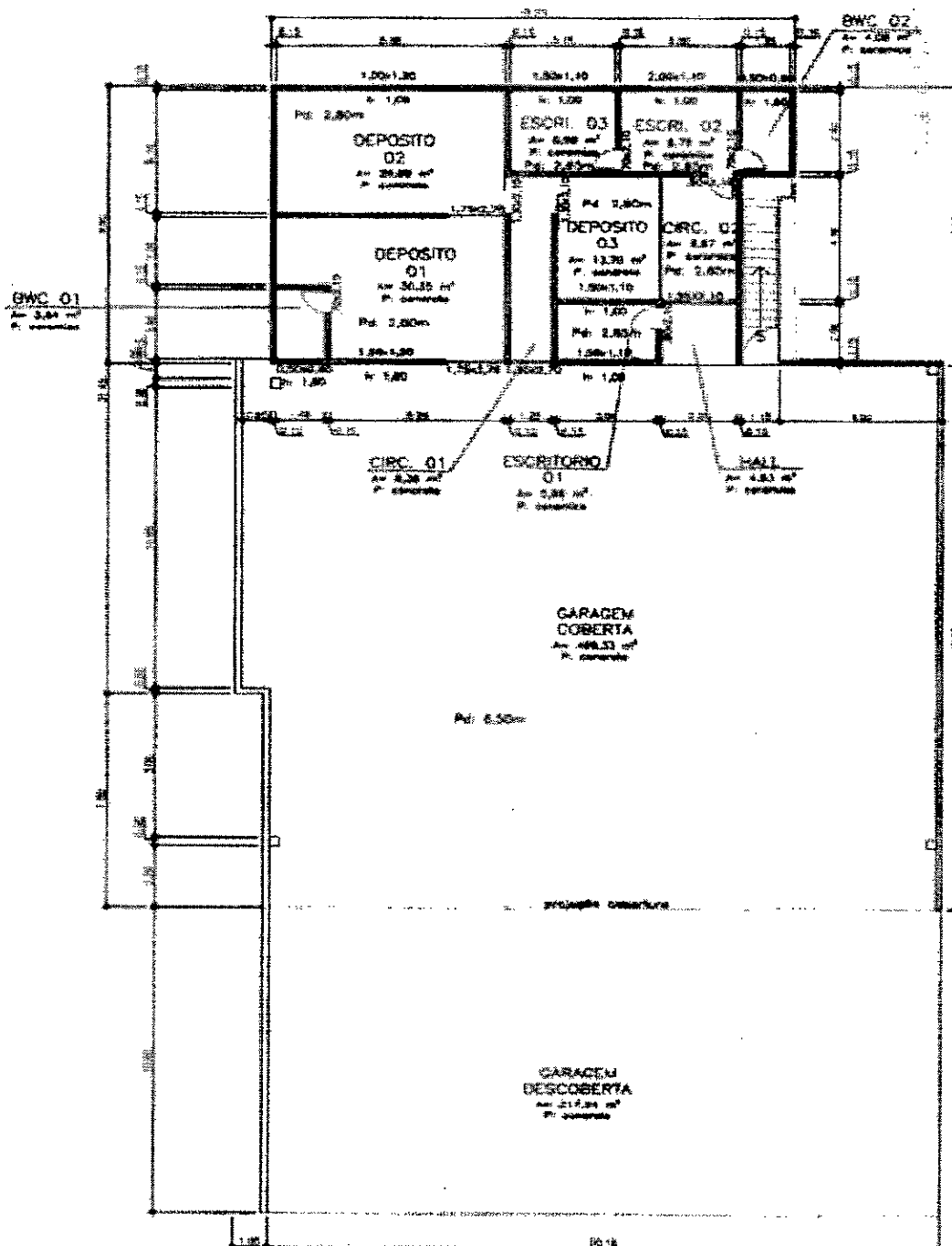


Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsdiqueira@yahoo.com.br



15. PLANTA DO IMÓVEL



PLANTA BAIXA – TERRELA
ESCALA 1/125

2001/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

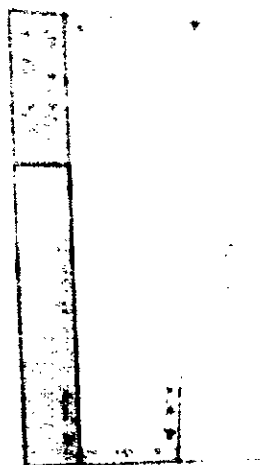
Rua Gilson Ricardo G de Castro, n° 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: ldsiqueira@yahoo.com.br



16. IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS NO LOTE

Local das Benfeitorias ➡



LOTE 256

17. COMPROVANTE DO ENDEREÇO

OBRA:		CIDADE: SARANDI-PR	
AUTO POSTO QUERÊNCIA		ENDEREÇO: BR 376-KM 415	
		LOTE 256 E 254	
PROPRIETÁRIO:		PARA USO DO C.B	
ANTONIO BERNARDI E OUTROS			
PRANCHA	PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO		
04/05	AUTO MECÂNICA, OFICINA		
	TRANSPORTADORA		
	LOJA DE ACESSÓRIOS		
ESCALA:	RESPONSÁVEL TÉCNICO	DESENHO	
INDICADA	eng. CARLOS EDUARDO SIQUEIRA - CREA 24.385-4/PR	PLOTTER	

2881 / 19



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622

CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br



18. MATRÍCULAS

“ AS MATRÍCULAS NÃO FORAM DISPONIBILIZADAS PELOS PROPRIETÁRIOS PARA O LAUDO ”

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAJ 023528 – CRECI F030606
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br

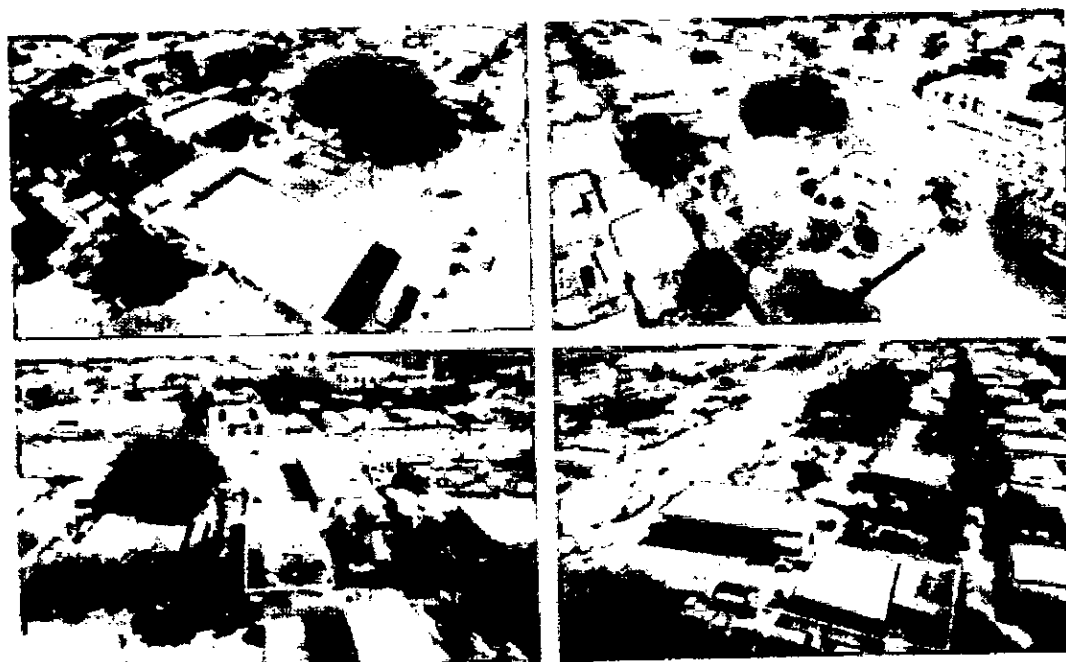


19. MATERIAL FOTOGRÁFICO


Parte Frontal do Imóvel



Vista Aérea do Imóvel



2881/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, n.º 220 – Bairro J. Liberdade / CNAJ 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 – Maringá – Paraná E-mail: ldsiqueira@yahoo.com.br



MATERIAL FOTOGRÁFICO


Vista Aérea do Imóvel



Vista Aérea do Imóvel



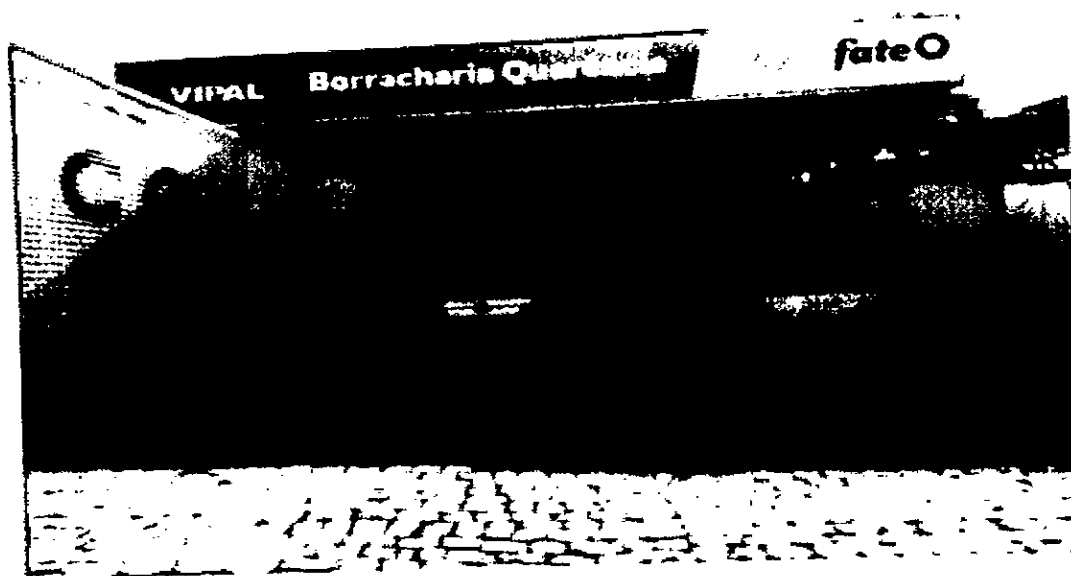
2381/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Rua Gilson Ricardo G de Castro, n° 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: ldsiqueira@yahoo.com.br

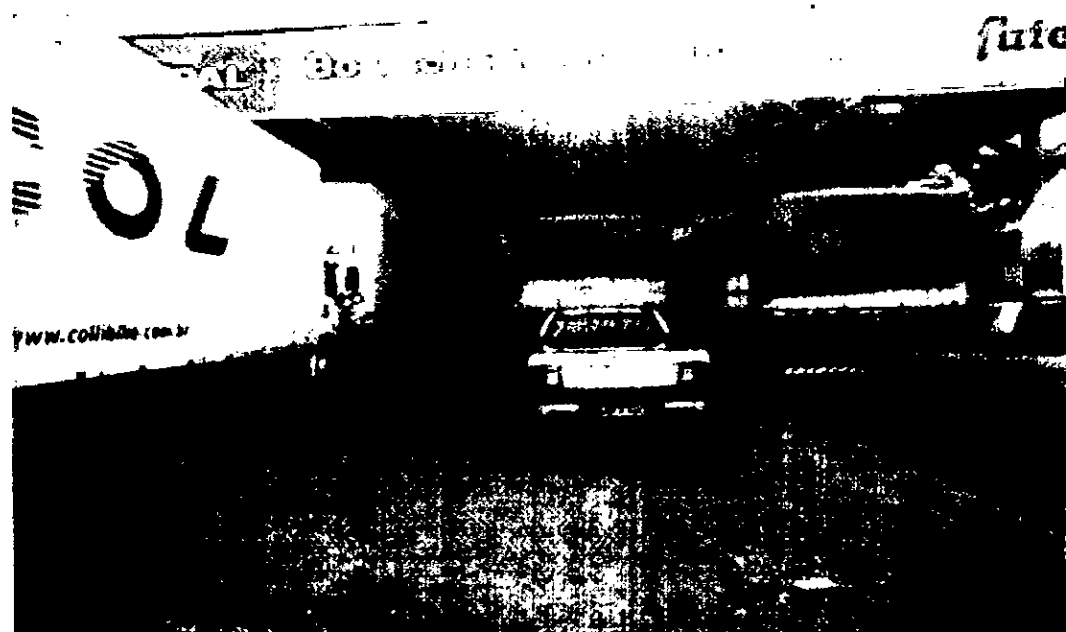


MATERIAL FOTOGRÁFICO

Imagens Frontal do Imóvel



Imagens Frontal do Imóvel



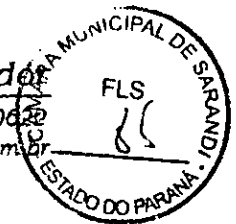
2881/19



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

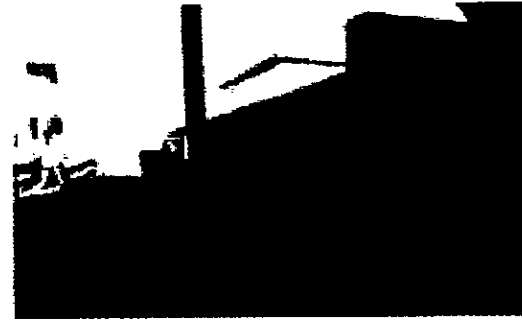
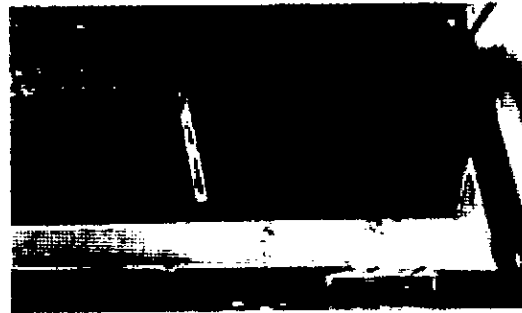
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: ldsiqueira@yahoo.com.br



MATERIAL FOTOGRÁFICO

Imagens do Pátio



Imagens do Pátio



2881/19



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

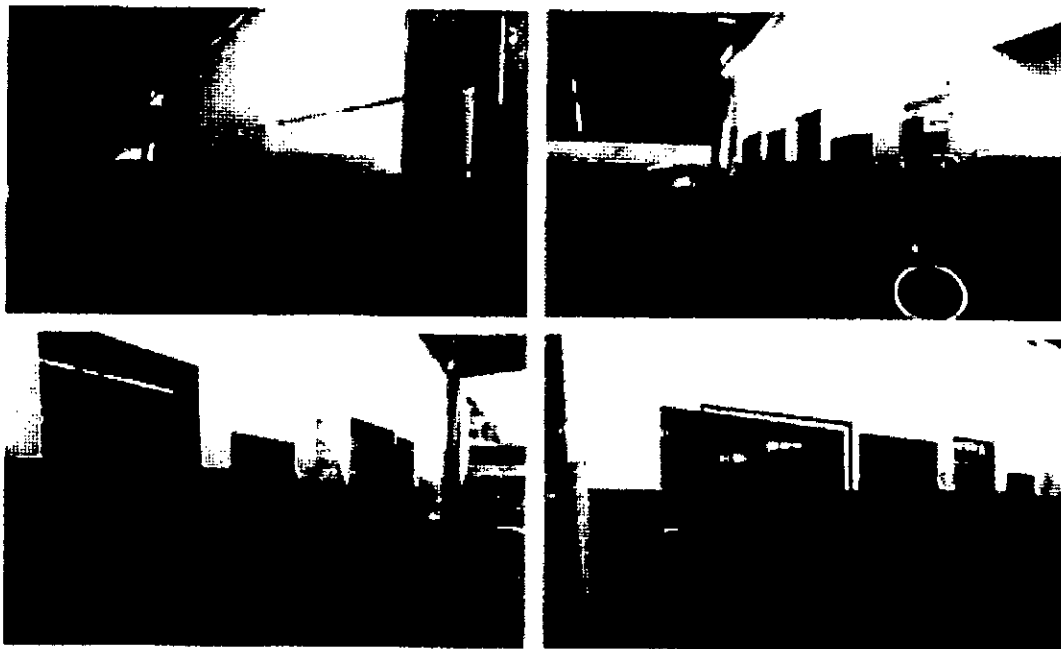
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br



MATERIAL FOTOGRÁFICO

Imagens do Pátio



Corredores laterais



 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, n° 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná E-mail: lsdriqueira@yahoo.com.br



MATERIAL FOTOGRÁFICO

Imagens dos Depósitos



Escritório e Almoxarifado



2881/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

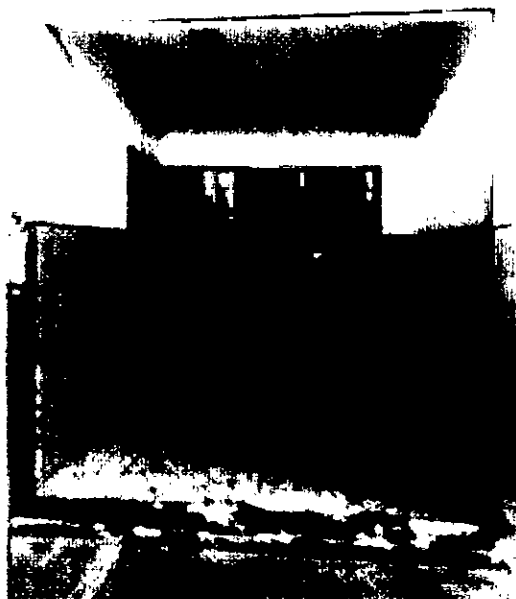
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, n° 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br



MATERIAL FOTOGRÁFICO


Entrada e recepção

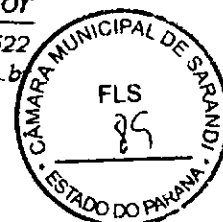


Escritório



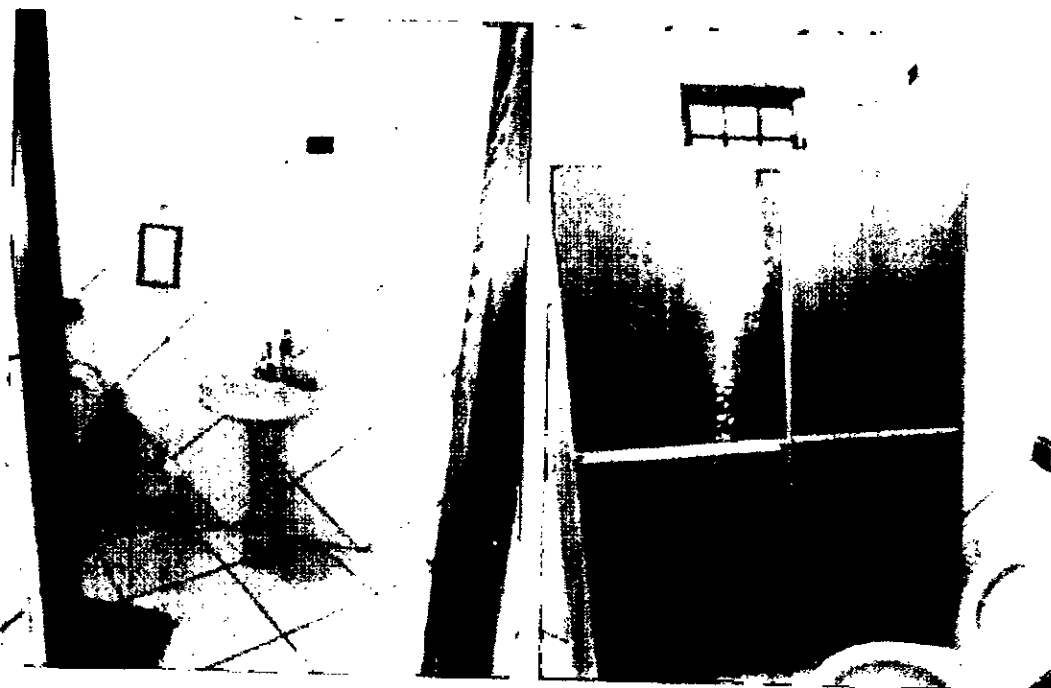
2881/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, n.º 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI P030622
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná
E-mail: lsdiqueira@yahoo.com.br

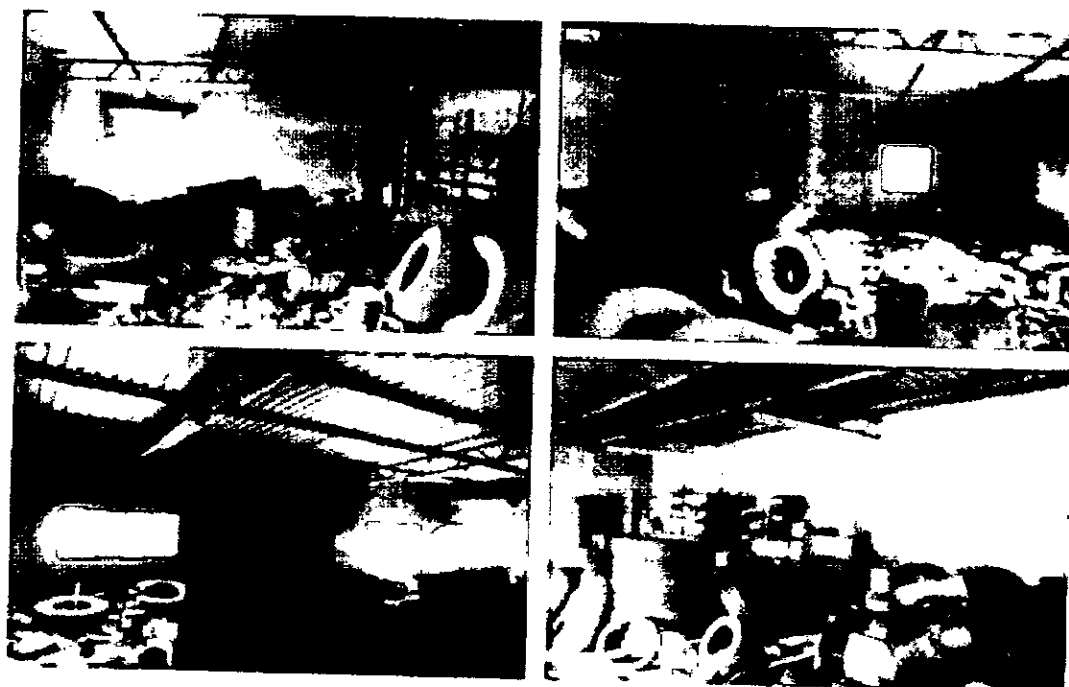


MATERIAL FOTOGRÁFICO


WC Interno



Depósito do Pavimento Superior

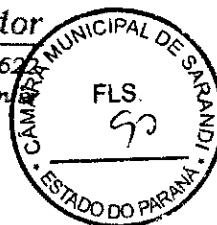


2881/19

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

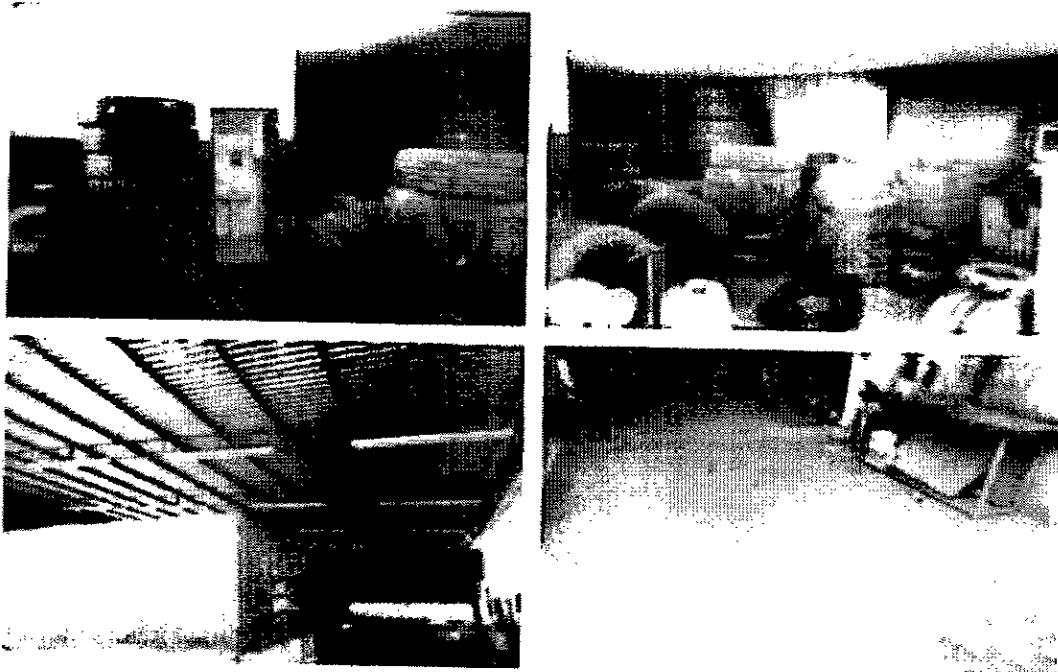
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F03062
CEP: 87.047-270 - Maringá – Paraná

E-mail: ldsiqueira@yahoo.com



MATERIAL FOTOGRÁFICO

Borracaria



20. CONSIDERAÇÕES

O presente Laudo de Avaliação Técnica Mercadológica atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulaamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A análise obedece aos critérios mercadológicos da Normas Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

 **Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030522
CEP: 87.047-270 - Maringá - Paraná

E-mail: lsd@siqueira@yahoo.com.br



21. FONTE DE PESQUISAS

QUADRO INFORMATIVO

Fonte das Pesquisas para o desenvolvimento da Avaliação Mercadológica

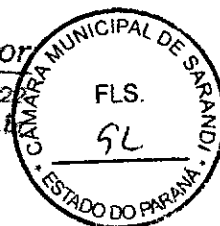
FONTE DE PESQUISAS

- **Prefeitura Municipal de Sarandi:** relatório de ficha técnica, características do imóvel, uso e ocupação do Solo, zoneamento, eixo de comércio e serviços e informações gerais do lote.
- **Secretaria de Planejamento Prefeitura Municipal Sarandi:** Dinâmica da planta baixa do imóvel e informações gerais.
- **Google Earth e Wikimapia:** Levantamento de mapa e localizadores.
- **Cálculos Aritméticos:** Sinduscon PR – Seconci – CUB-PR.
- **Cálculos de Estados de conservação e Vida útil do Imóvel:** Tabela Ross Heideck - Bureau of Internal Revenue
- **Unimóveis:** Universidade Corporativa do Sindmóveis – RS
- **Lei 6.530/78** – Regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis (Resolução 1066/2007 do Cofeci)
- **NBR 14.653-2** – Avaliação de Imóveis urbanos, e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2381/19



Luiz Carlos Siqueira – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador
Rua Gilson Ricardo G. de Castro, nº 220 – Bairro J. Liberdade / CNAI 023528 – CRECI F030622
CEP. 87.047-270 - Maringá - Paraná
E-mail: lsdunqueira@yahoo.com.br



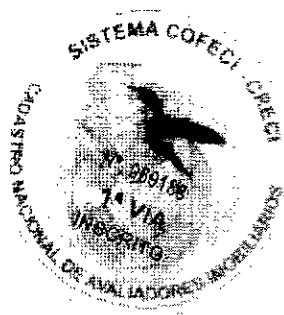
22. ENCERRAMENTO

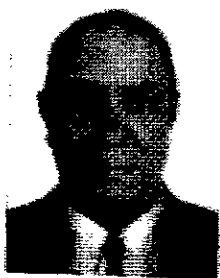
Encerramos o presente Laudo de Avaliação de imóvel que consta de 26 (Vinte e seis) folhas deste papel, todas impressas de um só lado, sendo todas as folhas do presente Laudo rubricadas, exceto a primeira e esta última, datadas e assinadas e mais 3 (três) vias.

Maringá, 25 de Julho de 2.019

LUIZ CARLOS SIQUEIRA

Corretor Imobiliário e Perito Avaliador







**SISTEMA
COFECI-CRECI**
CORRETORES IMOBILIÁRIOS

Nome: LUIZ CARLOS SIQUEIRA
CNAI: 023528
CRECI 6ª Região/PR
Inscrição no CRECI: 030622

Contatos:
Endereço: R GILSON RICARDO G DE CASTRO 220
Bairro: J. LIBERDADE
Cidade: MARINGÁ - PR
CEP: 87047270
Telefone: (44) 3046-4560
Celular: (44) 99812-4350
E-Mail: LSDSIQUEIRA@YAHOO.COM.BR



2881/19



NEGOCIOS E
INTERMEDIACOES



COFECI
Consórcio Federal
de Crédito Imobiliário

2881/19

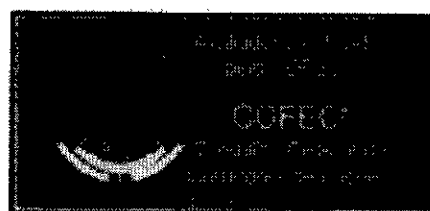


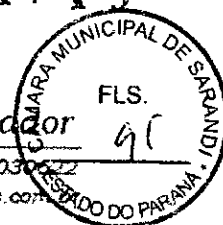
Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, nº 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI F030222
E-mail: dulcinei@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica





SUMÁRIO

01.	Introdução
02.	Objetivo
03.	Identificação do Imóvel
04.	Confrontações
05.	Características Técnicas das Edificações
06.	Localização do Imóvel
07.	Zoneamento e Eixo Comercial
08.	Informações Gerais do Terreno
09.	Quadro estrutural das Edificações
10.	Melhoramentos Urbanos da região
11.	Identificação do Imóvel Avaliando
12.	Visão Aérea do Imóvel no Bairro J. Europa
13.	Classificação Padrão do Imóvel
14.	Vistoria do Imóvel
15.	Metodologia Avaliatória
16.	Tabelas Hoss Heideck e Cub - Paraná
17.	Determinação do Valor das Benfeitorias
18.	Valor final do Imóvel Avaliado
19.	Conclusão
20.	Matrícula
21.	Comprovante de endereço do Imóvel
22.	Levantamento Fotográfico
23.	Considerações
24.	Fonte de Pesquisas
25.	Encerramento

2881/19



Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI P030622

E-mail: duci@creci.org.br

Site: www.g3negociacoes.com.br



1. Introdução

Visa o presente parecer atender à solicitação do Sr. Robson Antonioli, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade sob n° 6.336.648-0 e CPF/MF sob n° 019.407.149-90, a proceder uma Avaliação Técnica Mercadológica em um Imóvel no Lote 256-A, localizado na Av. Ademar Bornia, 841, Jardim Europa, CEP: 87.113-000 na cidade de Sarandi - PR.

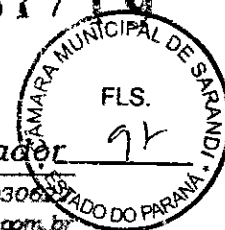
Este parecer AVALIATÓRIO atende aos requisitos da Lei n° 6.530/78 que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, e a resolução n° 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de imóveis. A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade Técnica.

2881/10



Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI F03068
E-mail: dulcinei@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



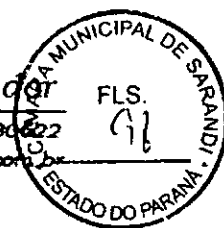
2. Objetivo.

- Proceder Avaliação Mercadológica Para Determinação do Valor de Mercado nas Benfeitorias do Imóvel (Acessórios, Oficina e Borracharia Posto Querência).



Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6095 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI P030622
E-mail: duizineis@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



3. Identificação do Imóvel

Lote das Benfeitorias Avaliando: n° 256-A

Benfeitorias: Barracão Borracharia e Oficina Querência

Proprietário: Antonio Bernardi e Outros

Rodov. BR 376 Km 415 - frente para Av. Ademar Bornia, n° 841, Jardim Europa.

Matrícula n° (Informações não cedidas ao Perito Avaliador)

Metragens do Terreno Parte ideal das Benfeitorias: 1.724,5430 m²

Metragens das Benfeitorias Avaliando: Área Construída 699,14 m²

Metragens das Benfeitorias Avaliando: Área s/cobertura: 217,94 m² - Piso concreto

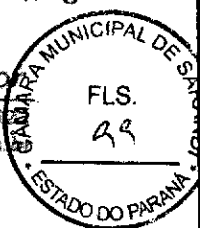
Registro de Imóveis - Livro n° xx - Registro Geral (Sem informações)

1° Ofício da Comarca de Sarandi - Paraná (Sem informações)

4. Confrontações:

O Imóvel está localizado na Av. Ademar Bornia, n° 841, Jardim Europa, na cidade de Sarandi. O bem imóvel em Avaliação trata-se de uma construção em Alvenaria, agregado ao mesmo um barracão em estrutura metálica, ambos parte ideal construída no Pátio do Posto Querência sobre o Lote n° 256-A com as seguintes medidas e confrontações; a esquerda com o Lote n° 256-REM de 17.512,1141 m², a direita com o Lote 256-B de 3.511,3429 m², perfazendo testada com a Avenida Ademar Bornia e fundos com a Rua Vereador José Fernandes.



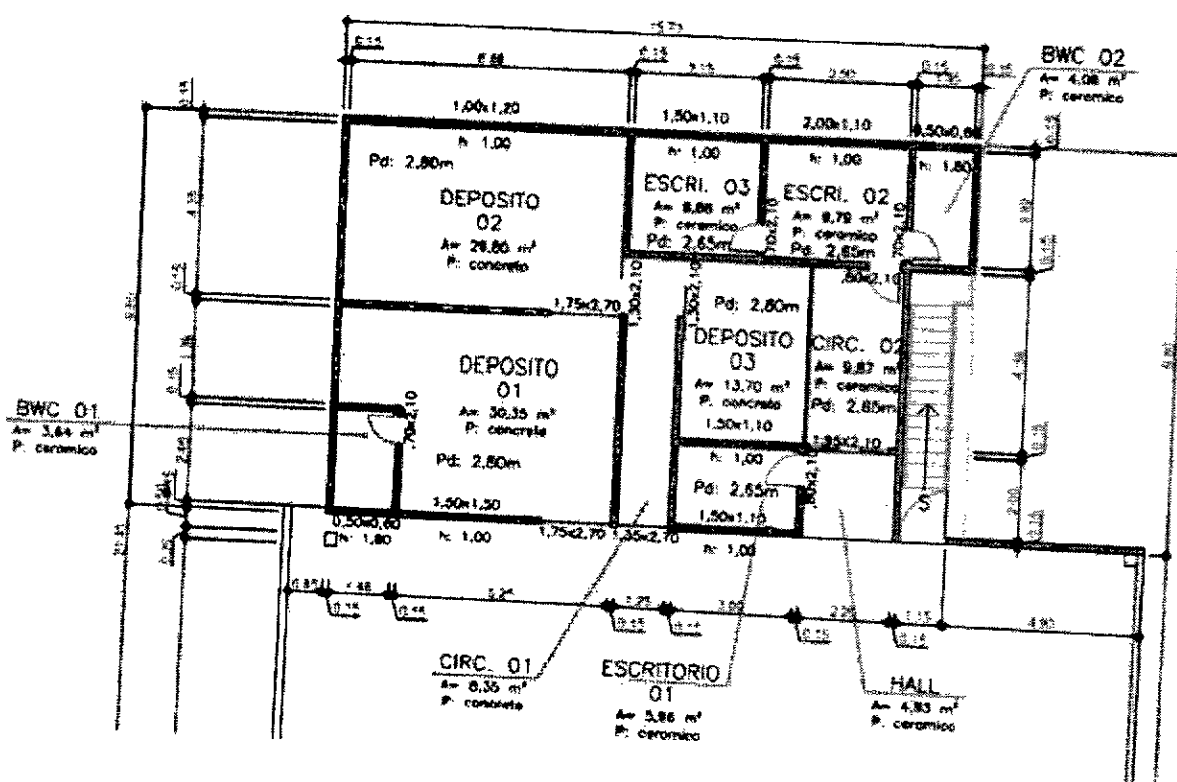


5. Características Técnicas das Edificação:

Planta Pavimento Térreo

Área Construída: 144,66 m²

Procedi na presente planta a construção de um prédio Comercial de Alvenaria em concreto armado, térreo + pavimento superior extendendo com uma cobertura de garagem em estrutura metálica. Na planta térrea abaixo o layout se define em três depósitos, dois escritórios, um almoxarifado, uma sala recepção e dois banheiros.

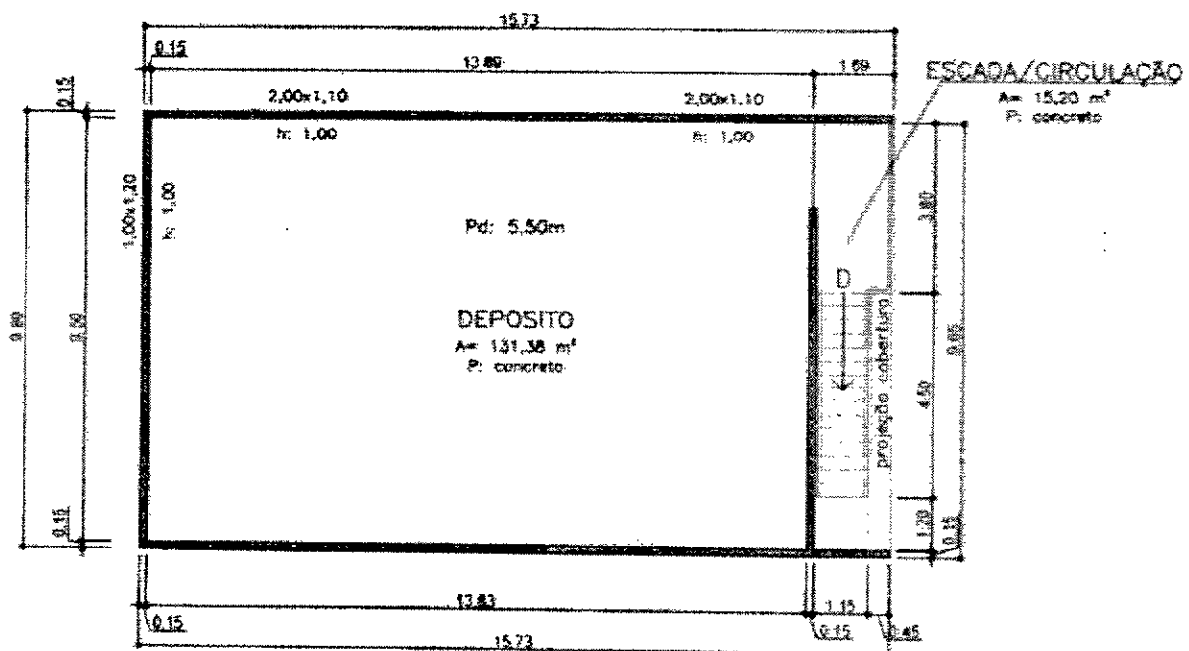




Planta Pavimento Superior

Área Construída: 154,15 m²

Procedi na presente planta do Pavimento superior a construção de uma área em Alvenaria, com a finalidade de depósito, sendo piso na laje com acabamento em concreto, sem paredes de divisão, contendo três janelas, uma porta de correr e telhado com estrutura e telhas metálicas.



PLANTA BAIXA - SUPERIOR
ESCALA 1/125

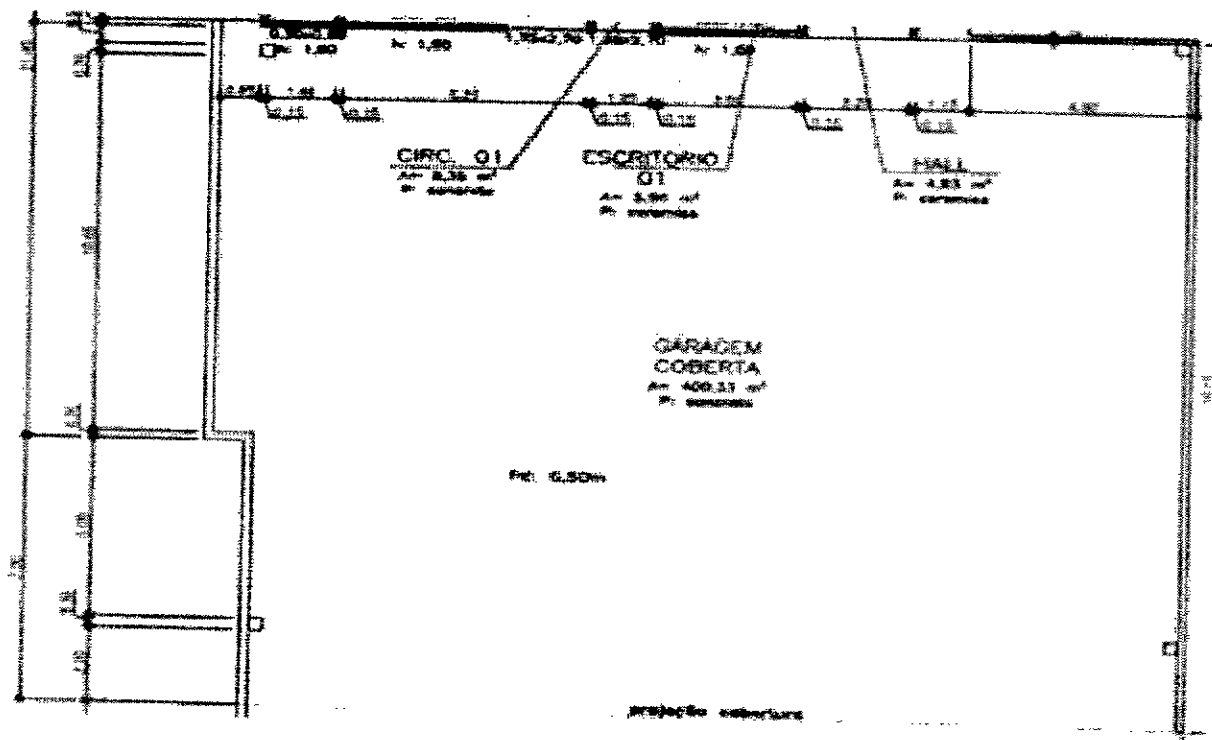
ESCALA 1/125

PARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS.
101
ESTADO DO PARANA


Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87.015-280 - CNAJ 023528 / CRECI P030422
E-mail: dulcinei@creci.org.br

ESTADO DO PARANÁ

Procedi na presente planta a construção de uma área para Garagem coberta, aberto nas laterais, composta por pilares em estrutura metálica, coberto por telhas galvanizadas e piso em concreto usinado.

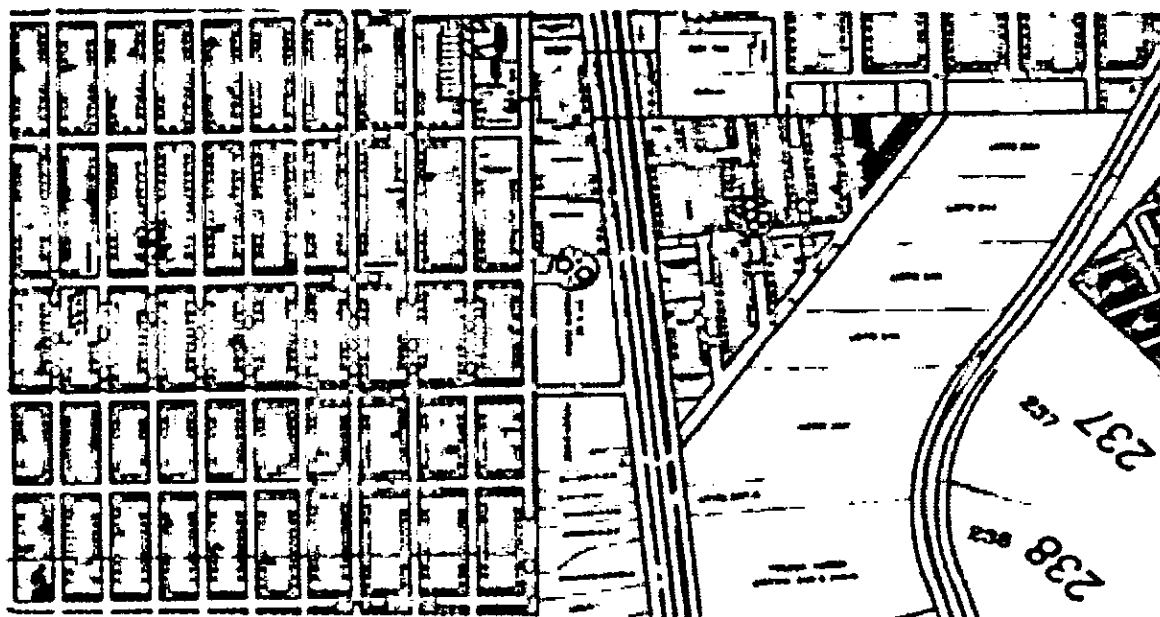


2881/19

 **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B Maringá – PR CEP 87 015-280 - CNAI 023328 / CRECI PO30043
E-mail: dulainei@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

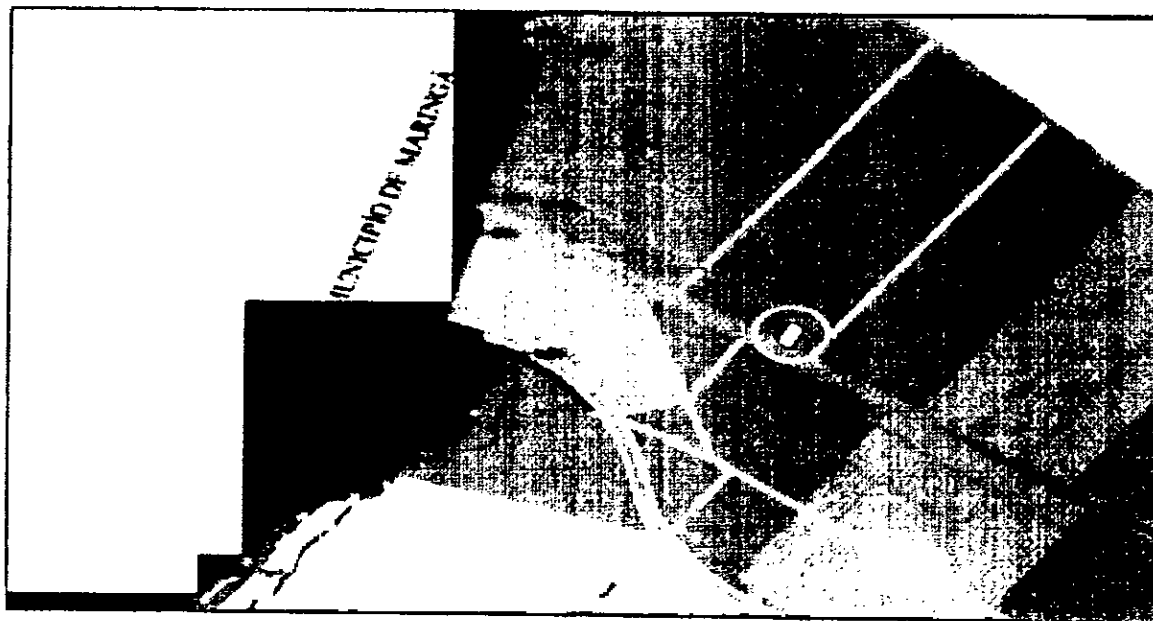


6. Localização do Imóvel



O Imóvel está localizado na Av. Ademar Bornia, n° 841, Jardim Europa, anexo a Rodov. BR 376 – Km 415 – CEP: 87.113-000 cidade de Sarandi – Paraná.

7. Zoneamento e Eixo comercial



2881/19



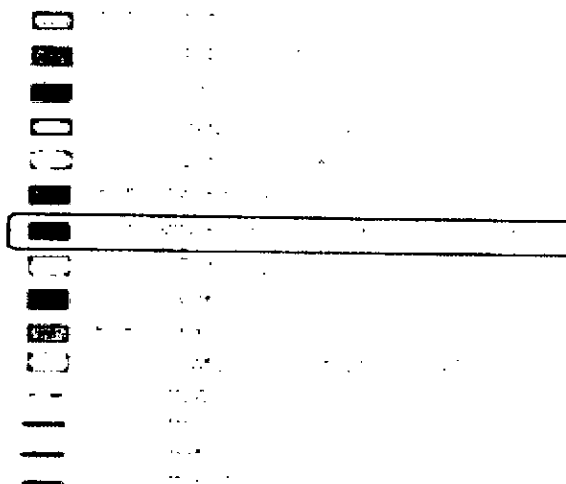
Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6995 – Zona 03, Sala B – Maringá – PR CEP 87.015-280 - CNAJ 023528 / CRECI P030692
E-mail: chulaine@creci.org.br Site: www.g3negocios.com.br



O Imóvel pertence a Zona SU-UM/1 e Eixo de Comércio e Serviços Uso Misto 1

➤ ZONEAMENTO (SU-UM/1)
SOLO URBANO DE USO MISTO 1



8. Informações Gerais do Terreno

Cadastro Imobiliário Lote 256-A - Meio de Quadra

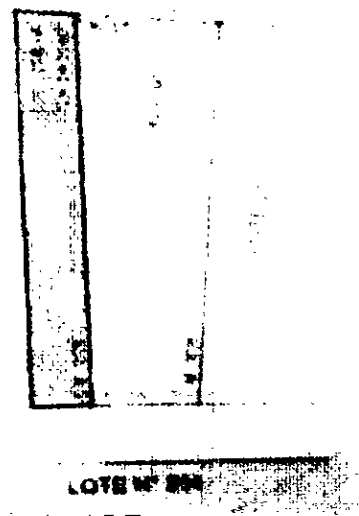
Inscrição Imobiliário: (Sem informações)

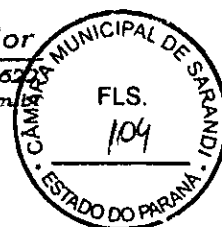
Área do Lote: 1.724,5430 m²

Topografia do Lote: Plana

Situação de Unidade: Frente

Número de Pavimentos: Térreo + 1 Pavimento Superior e Garagem Coberta





9. Quadro estrutural das Edificações

Lote 256-A (CNS-AR-01-01-0001-01-0001)

Metragem: 149,66 m²

Tipo da Construção: Prédio Com. Alvenaria

Posicionamento: Conjugada

Estrutura: Concreto e paredes em Alvenaria

Revestimento Externo: Reboco

Instalação Sanitária: Interna Simples

Piso: Cerâmica mosaico padrão normal

Fator Padrão: Médio

Alinhamento: Recuada

Cobertura: Laje

Instalação Elétrica: Embutida

Forro: Laje

Pintura Externa/interna: Plástica/PVA

Estado de Conservação: Bom. "Necessitando passar por simples reparos."

Lote 256-A (CNS-AR-01-01-0001-01-0001)

Metragem: 154,15 m²

Tipo da Construção: Depósito

Posicionamento: Conjugada

Estrutura: Concreto e paredes em Alvenaria

Revestimento Externo: Reboco

Instalação Sanitária: Interna Simples

Piso: Concreto

Fator Padrão: Médio

Alinhamento: Alinhada

Cobertura: Estrutura metálica

Instalação Elétrica: Aparente

Forro: Sem/telha metálica.

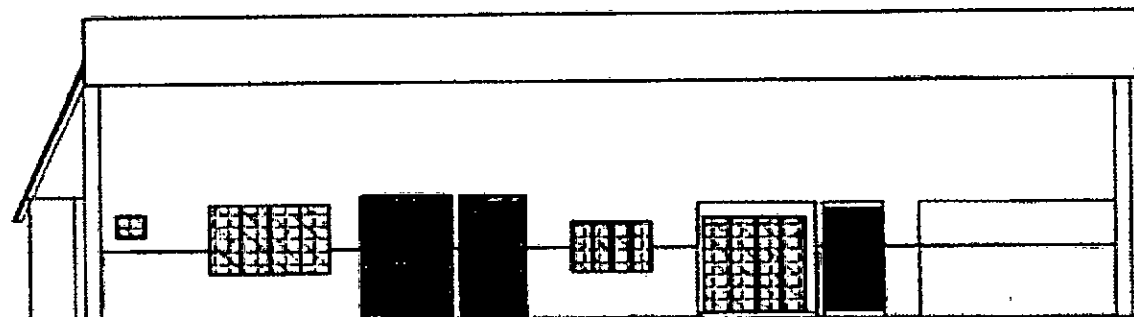
Pintura Externa/interna: Sem/no reboco.

Estado de Conservação: "Necessitando passar por simples reparos."


10. Melhoramentos Urbanos da região

A região do Imóvel Avaliando é servido dos principais Melhoramentos Urbanos Municipais, como: • Asfalto; • Guias e Sarjetas; • Calçadas; • Rede de água; • Rede de Esgoto; • Rede Telefônica; • Rede de energia elétrica; • Iluminação Pública; • Arborização; • Rede de Dados (Internet); • TV a Cabo; • Coleta de Lixo; • Limpeza Pública; • Passeio Público; • Sinalização Viária e servida por várias Linhas de ônibus Urbanos.

Fachada do Imóvel



FACHADA
ESCALA 1/125

 **g3 Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
 Av. Brasil, nº 6993 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87 015-280 CNAI 023528 / CRECI P037822
 E-mail: duclane@pred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



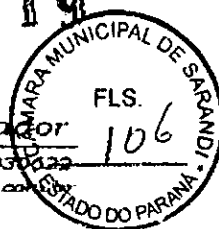
11. Identificação do Imóvel Avaliado

Posição do Imóvel no Terreno



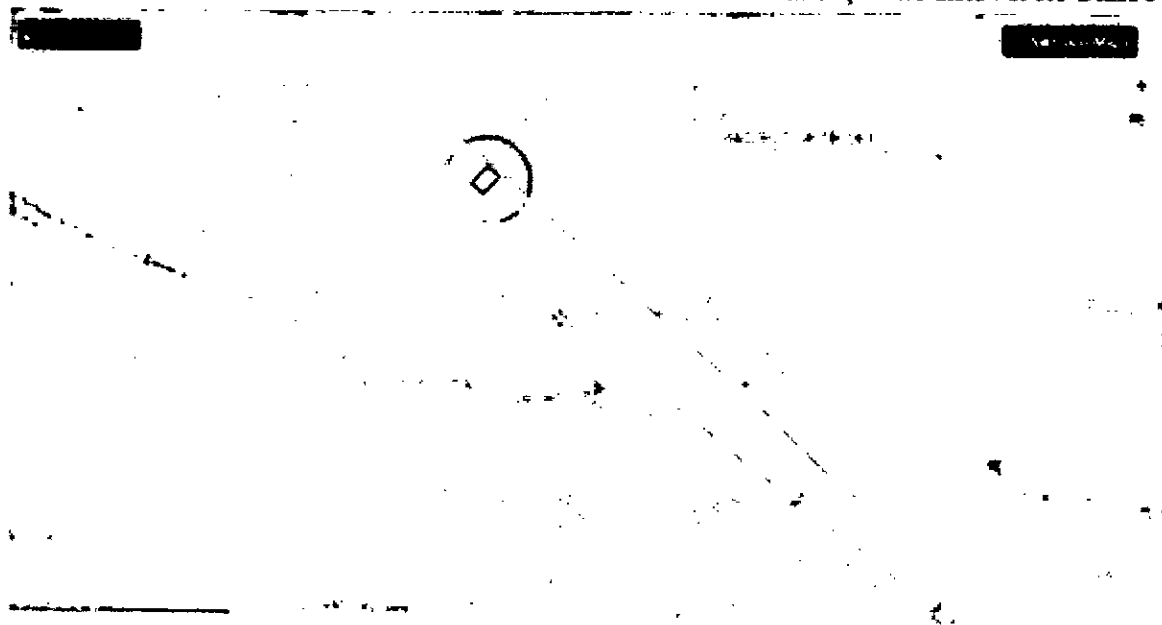
Visão Aérea do Terreno





12. Visão aérea do Imóvel no Bairro - Jardim Europa

Identificação do Imóvel no Bairro



13. Classificação Padrão do Imóvel

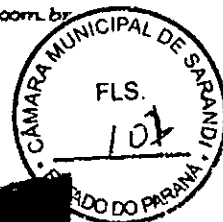
De acordo com as Diretrizes Municipais o imóvel em análise pertence a um Grupo de Zoneamento de Solo Urbano de uso Misto, especificamente (SU-UM/1) Zona urbana mista 1. Local de ocupações com percentual construtivo amplo, migrando entre urbanização residencial e comercial.

Com Forte atuação comercial, a região do Jardim Europa se destaca por conta da infraestrutura Municipal completa e melhoramentos urbanos que dão condições para que o Bairro consiga abrigar o grande fluxo de pessoas e a circulação de veículos. A classificação do Imóvel Avaliando nesta zona possui vocação legal e a predominância Comercial, intercalando com o mercado empresarial de variados seguimentos de negócio.

14. Vistoria do Imóvel

A Vistoria, medições e levantamento fotográfico do Imóvel em Análise foram realizados na tarde do dia 04 de Julho de 2019 com início às 14:00 horas, finalizando a vistoria às 16:00 horas. Compareceram no local como acompanhantes das partes os Senhores; Robson Antonioli e os Peritos Avaliadores Sr. Dulcinei Leonardelli, Lucas Vilela Magan e Luiz Carlos Siqueira.

Vista Frontal do Imóvel



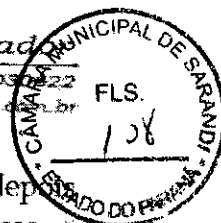
15. Metodologia Avaliatória

A metodologia de Análise utilizada na Avaliação desse Imóvel será o MÉTODO EVOLUTIVO de dados de mercado pela Norma Avaliatória em Imóveis Urbanos. Quando não se encontram amostras similares ao Imóvel avaliando com as mesmas características considerando raio de atuação, localização, bairros ao entorno, aspectos físicos, acessos e valores relativamente semelhantes.

Nesse caso será considerado o processo de AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO, onde o valor da Edificação é encontrado multiplicando a área edificada pelo valor médio do m² do mês vigente do CUB - PARANÁ, considerando seu estado de conservação e % de vida útil. Para isso usaremos a Tabela ROSS HEIDECK para auxiliar na identificação do valor das benfeitorias.

16. Tabelas Hoss Heideck e Cub - Paraná

- O método que será utilizado para identificarmos os valores das benfeitorias será o CUB-PARANÁ.
- Os percentuais para determinar o estado de conservação e vida útil do imóvel será através da Tabela Ross Heidecke.



De forma geral, o valor de mercado de um imóvel, possui sua maior valorização depois de concluídas todas as etapas de construção, obtenção de todas as licenças e regularizações e antes da entrada de seus primeiros moradores. Esta é a fase denominada "Imóvel Novo". Com o passar do tempo e diversos outros fatores, o valor do imóvel tende a diminuir, podendo chegar à zero ou até mesmo atingir valor negativo. Este fenômeno é denominado depreciação. De acordo com a norma ABNT NBR 14653-1:2001, a depreciação é a perda de valor de um bem, devido à modificação em seu estado ou qualidade, ocasionada por:

Decrepitude (desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção), deterioração (desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados), mutilação (retirada de sistemas ou componentes originais existentes) e obsolescência (superação tecnológica ou funcional). Tendo em vista que a depreciação é um fator muito importante na determinação do valor de um bem, diversos métodos foram desenvolvidos na intenção de simplificar o trabalho do avaliador, dentre os quais se destaca o método de Ross-Heideck, largamente utilizado. A Tabela Ross Heideck aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado que se encontra.

Para o imóvel em análise foi constatado que o mesmo se encontra na escala "C" da Tabela de Estado de conservação.

Relação de escalas dos Estados de Conservação do Imóvel

Na 1ª TABELA, encontramos os vários "estados de conservação" ou **IDADE EM % DE VIDA** como:

- (A) Novo,
- (B) Entre novo e regular,
- (C) Regular,
- (D) Entre regular e reparos simples,
- (E) Reparos simples,
- (F) Entre reparos simples e importantes,
- (G) Reparos importantes,
- (H) Entre reparos importantes e sem valor.

Classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H. Critério de Heideck.



CRITÉRIO DE HEIDECK

Tabela de Ross Heideck - Depreciação Física - Fator K

Estado de
Conservação

Condições Físicas

Classificação

C

REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. *Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.*

D ----- Deficiente

Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**. Aplicaremos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA (X)** do imóvel avaliando.

BENFEITORIAS NO LOTE 256-A - MEIO DE QUADRA

Prédio Comercial Tipo: Alvenaria Térreo + Pav. Superior

Vida Útil: 70 Anos (Vide Tabela)

Data de construção do Imóvel: Ano de 2005.

Idade do mesmo (ano atual): 14 Anos.

Metragem: 699,14 metros quadrados

- Para chegarmos a IDADE EM % DE VIDA (x)
- Aplicaremos a Regra de Três Simples.

$$70 \text{ ————— } 100 \quad 70 \cdot x = 100 \times 14 = 1.400$$

$$14 \text{ ————— } (x) \quad x = 1.400 / 70 = \boxed{20,00}$$

Assim podemos afirmar que, um Prédio Comercial em Alvenaria com 14 anos de Construído, já atingiu 20,00% de sua vida útil.

Aplica-se o percentual (%) na Tabela Ross Heideck.

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF. ESCRITÓRIOS	70 anos
GALEÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILÓS	75 anos

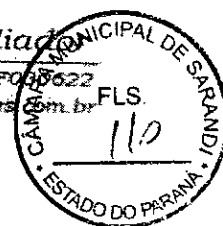


Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI F038622

E-mail: dulcinei@creci.org.br

Site: www.g3negociacoes.com.br



NA 2ª TABELA "ESTADO DE CONSERVAÇÃO"

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2.00%	1.02	1.05	3.51	9.03	18.95	38.35	53.10	75.40
4.00%	2.05	2.11	6.55	16.05	31.55	54.55	75.75	
6.00%	3.18	3.21	9.62	21.00	36.70	54.30	75.00	
8.00%	4.32	4.35	12.73	26.10	41.50	56.10	76.30	
10.00%	5.50	5.53	15.85	31.20	46.60	58.00	76.50	
12.00%	6.72	6.75	18.97	36.30	51.60	60.00	76.50	
14.00%	7.90	7.93	22.08	41.40	56.60	62.00	77.20	
16.00%	9.28	9.31	25.20	46.50	61.70	64.00	77.50	
18.00%	10.60	10.63	28.30	51.60	66.70	66.00	77.50	
20.00%	12.00	12.03	31.40	56.70	71.80	68.00	77.50	
22.00%	13.40	13.43	34.50	61.80	76.80	70.00	78.20	
24.00%	14.80	14.83	37.60	66.90	81.90	72.00	78.50	
26.00%	16.20	16.23	40.70	72.00	86.90	74.00	78.50	
28.00%	17.60	17.63	43.80	77.10	92.00	76.00	79.50	
30.00%	19.00	19.03	46.90	82.20	97.00	78.00	80.00	
32.00%	20.40	20.43	50.00	87.30	102.00	80.00	80.40	
34.00%	21.80	21.83	53.10	92.40	107.00	82.00	80.80	
36.00%	23.20	23.23	56.20	97.50	112.00	84.00	81.30	
38.00%	24.60	24.63	59.30	102.60	117.00	86.00	81.70	
40.00%	26.00	26.03	62.40	107.70	122.00	88.00	82.10	
42.00%	27.40	27.43	65.50	112.80	127.00	90.00	82.60	
44.00%	28.80	28.83	68.60	117.90	132.00	92.00	83.10	
46.00%	30.20	30.23	71.70	123.00	137.00	94.00	83.50	
48.00%	31.60	31.63	74.80	128.10	142.00	96.00	84.00	
50.00%	33.00	33.03	77.90	133.20	147.00	98.00	84.50	
52.00%	34.40	34.43	81.00	138.30	152.00	100.00	85.00	

Tabela CUB - Paraná

CAL8-N - Edifício comercial andares-livres, padrão normal: Garagem, pavimento. Térreo e 8 pavimentos - tipo.

CAL8-A - Edifício comercial andares-livres, padrão alto: Garagem, pavimento. Térreo e 8 pavimentos - tipo.

CSL8-N - Edifício comercial, c/ lojas e salas, padrão normal: Garagem, pavimento. Térreo e 8 pavimentos - tipo.

CSL8-A - Edifício comercial, c/ lojas e salas, padrão alto: Garagem, pavimento. Térreo e 8 pavimentos - tipo.

CSL16-N - Edifício comercial, c/ lojas e salas, padrão normal: Garagem, pavimento. Térreo e 16 pavimentos - tipo.

CSL16-A - Edifício comercial, c/ lojas e salas, padrão alto: Garagem, pavimento. Térreo e 16 pavimentos - tipo.

2881/19


Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

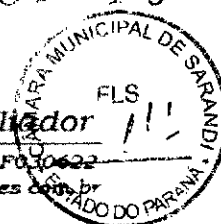
 Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87.015-280 - CNAJ 023528 / CRECI F030622
 E-mail: danielneves@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

Preço do Metro Quadrado CUB – Referência mês: Junho/2019
***Tabela será usada para benfeitorias do Lote Pavimento Térreo e Superior**

Tabela Comparativa

Custos Unitários Básicos de Construção

Junho/2019

CUB-PR SEM DESONERAÇÃO

Valores em R\$ - Referência Mensal

Descrição	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
CUB-PR	1.515,63	1.515,63	1.515,63	1.515,63
EC (Valor % E. Conservação)	14,20%	214,21	1.515,63	1.515,63
VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias)				

Preço do Metro Quadrado CUB – Referência mês: Junho/2019
***Tabela será usada para benfeitorias do Galpão Cobertura Garagem**
CUB-PR CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO
Galpão Industrial - GI

Valores em R\$ - Referência Mensal

CUB-PR	1.515,63
--------	----------

17. Determinação do Valor das Benfeitorias (Pavimento Térreo e Superior)
Cálculo valor do Cub (-) menos valor (%) Estado Conservação

- VC (Valor CUB) - EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 1.515,63 - 14,20% =

- VC (Valor CUB) - EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 1.300,41

 - VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias) = **R\$ 1.300,41 (m²)**
CÁLCULO PARA BENFEITORIAS DO PAV. TÉRREO E SUPERIOR



- Metragem das Benfeitorias x Valor do Metro Quadrado (m²)
- MT = (298,81 m²) x R\$ 1.300,41 = R\$ 388.574,51
- Benfeitorias Pavimento Térreo e Superior = R\$ 388.574,51

17.1 Determinação do Valor das Benfeitorias – Cobertura Garagem

Cálculo valor do Cub (-) menos valor (%) Estado Conservação

- VC (Valor CUB) - EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 836,32 - 14,20% =
- VC (Valor CUB) - EC (Valor % E. Conservação) = R\$ 717,56
- VALOR DO CUB (m² das Benfeitorias) = R\$ 717,56 (m²)

CÁLCULO PARA BENFEITORIAS DA COBERTURA GARAGEM

- Metragem das Benfeitorias x Valor do Metro Quadrado (m²)
- MT = (400,33 m²) x R\$ 717,56 = R\$ 287.260,79
- Benfeitorias da Cobertura Garagem = R\$ 287.260,79

18. Valor final do Imóvel Avaliado

Soma das Benfeitorias

(Pav. Térreo e Sup.) + (Cobertura Garagem) =

- R\$ 388.574,51 + R\$ 287.260,79 = R\$ 675.835,30

Arredondamento: Variável de 1% = R\$ 680.000,00

VALOR FINAL DAS BENFEITORIAS

É do nosso entender como Perito Avaliador que o valor de mercado para o Imóvel é de:
Valor Médio estimado: R\$ 680.000,00 (Seiscentos e Oitenta mil reais)
Valor Superior: R\$ 748.000,00
Valor Inferior: R\$ 612.000,00
* Considerado Variação de 1 a 10% para margem de erro.

GN **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
 Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI P030322
 E-mail: duilaine@creci.org.br Site: www.g3negocios.com.br



19. Conclusão:

Para o Imóvel Avaliado (Benfeitorias no Lote 256-A), chegamos à Conclusão dentro de nossos levantamentos que o preço real da Avaliação obteve valor Estimado de R\$ 680.000,00, podendo flutuar entre R\$ 748.000,00 para Valor Superior, até R\$ 612.000,00 de Valor Inferior.


20. Matrículas:

"Não disponibilizados pelos Proprietários"

21. Comprovante de Endereço do Imóvel

OBRA:		CIDADE: SARANDI-PR	
AUTO POSTO QUERENCIA		ENDEREÇO: BR 376-KM 415	
		LOTE 756 E 754	
PROPRIETÁRIO:		PARA USO DO C.B.	
ANTONIO BERNARDI E OUTROS			
PRANCHA	PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO		
04/05	AUTO MECÂNICA, OFICINA		
	TRANSPORTADORA		
	LOJA DE ACESSÓRIOS		
ESCALA:	RESPONSÁVEL TÉCNICO	DESENHO	
INDICADA	eng. CARL LUIS BERNARDI JUNIOR CREA: 21.385-07/PR	PLOTTER	

2881/19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Av. Brasil, nº 6995 - Zona 03, Sala B - Maringá - PR - CEP: 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI F03042
E-mail: duclaine@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



22. Levantamento Fotográfico 1|2



2881/19

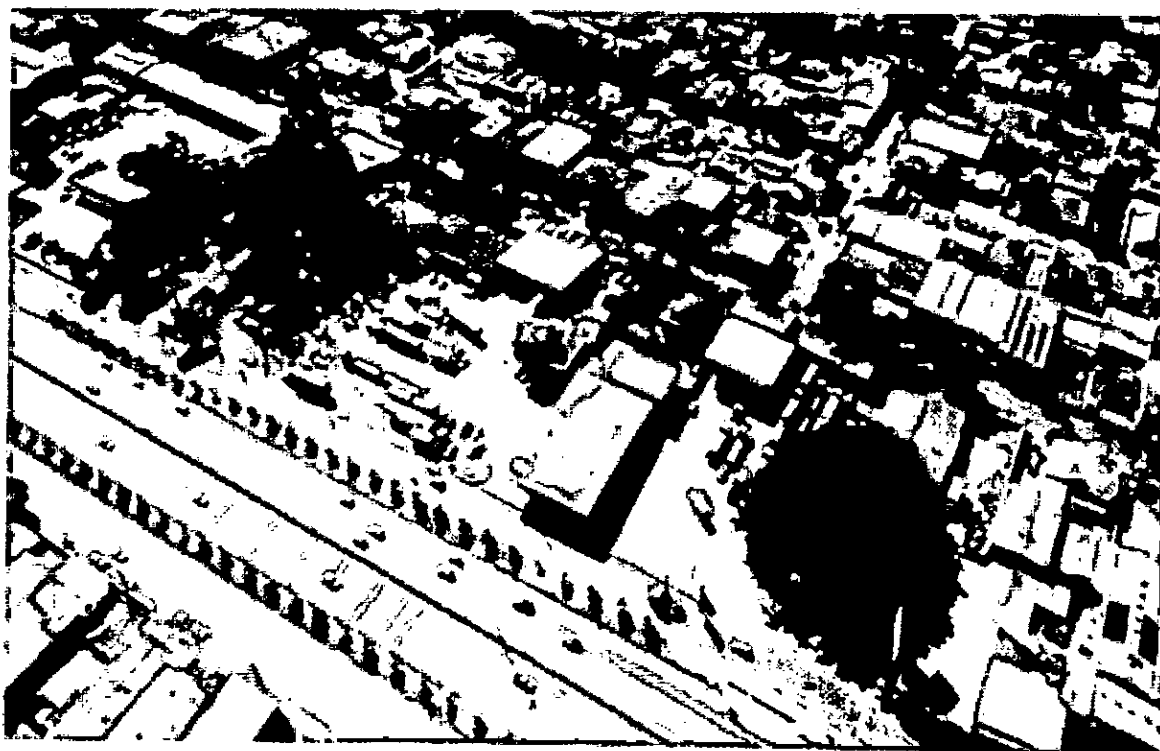
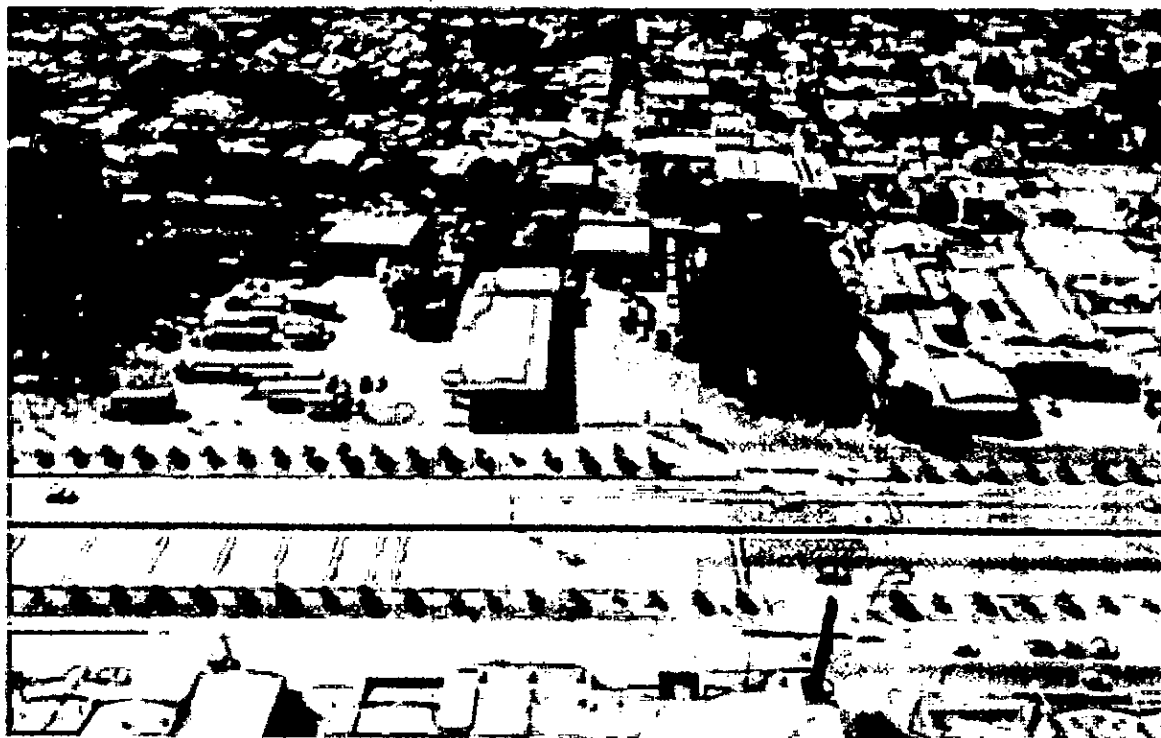


Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avalia

Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI FO 06622
E-mail: dulcinai@creci.org.br Site: www.p3negociacoes.com.br



Imagens: 3 | 4

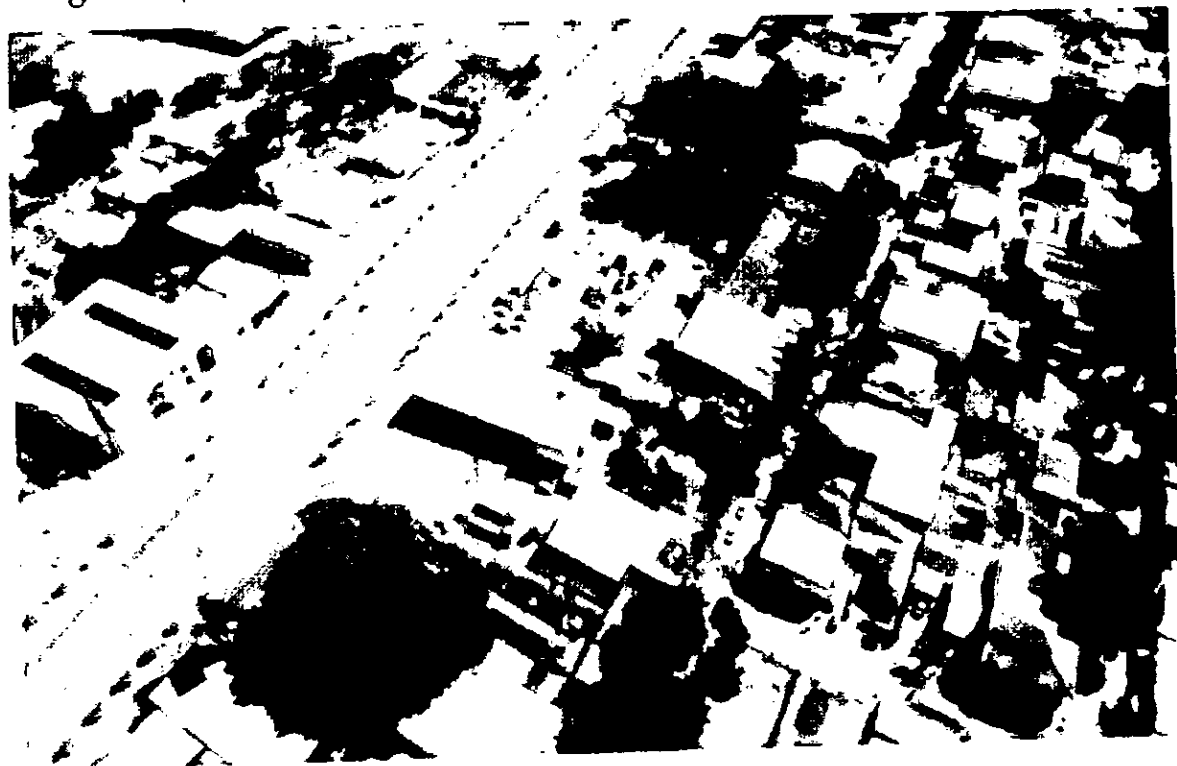


2001/19

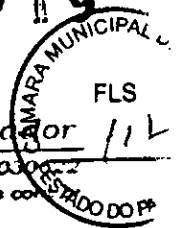
Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perto Avaliador
Av. Ene J. nº 6995 - Zona OS, Sala B - Maringá - PR CEP 87 015-280 - CNAI 023325 / CRECI P0300022
E-mail: daniel@pda.org.br Site: www.g3negocios.com.br



Imagens: 5 | 6



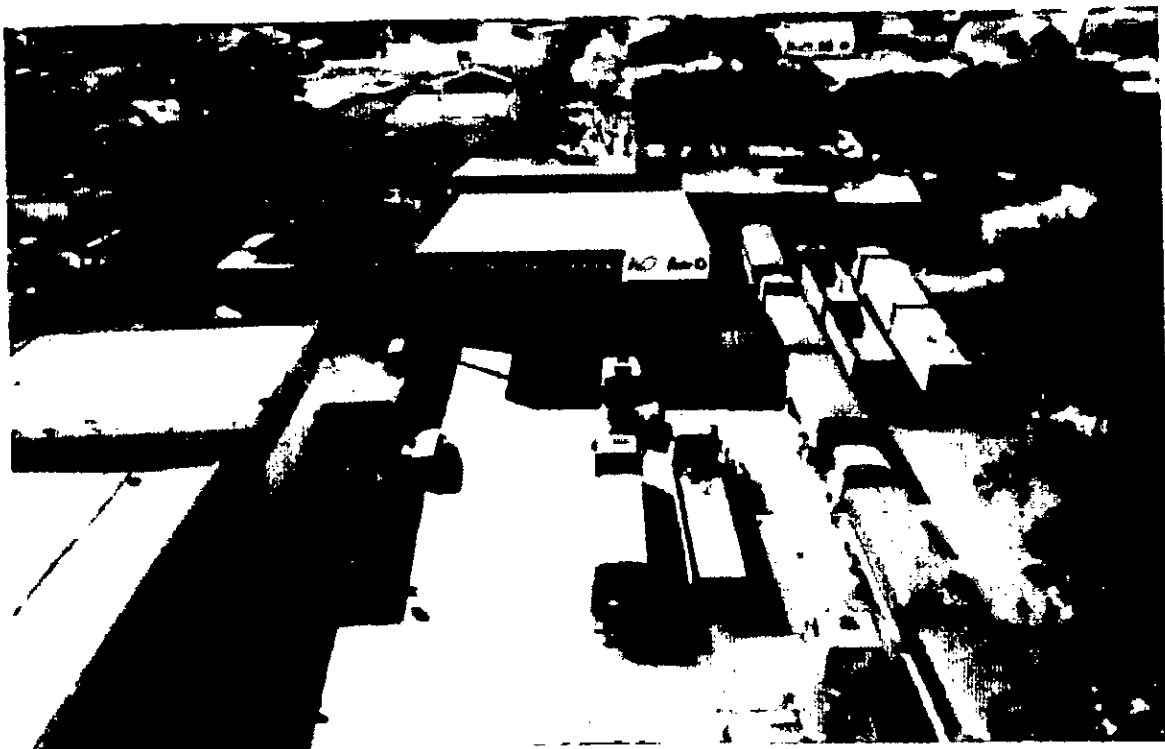
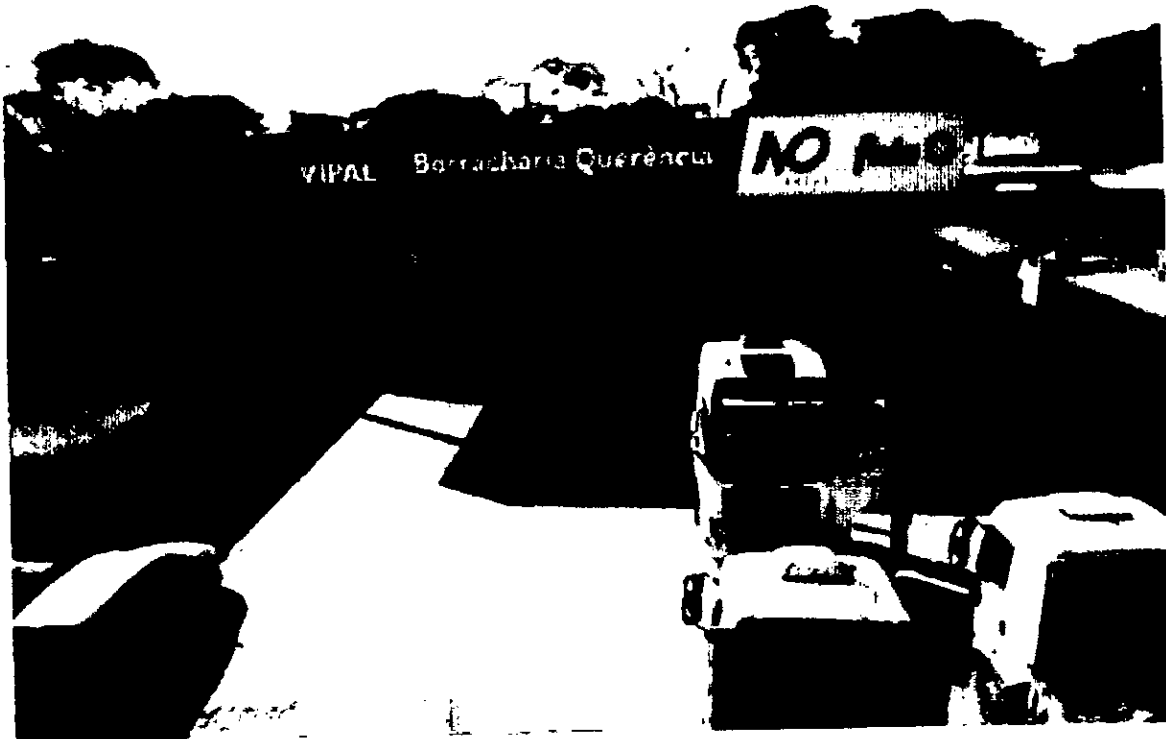
2881/19



 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI FO 04.22
E-mail: dulaine@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

Imagens: 7|8

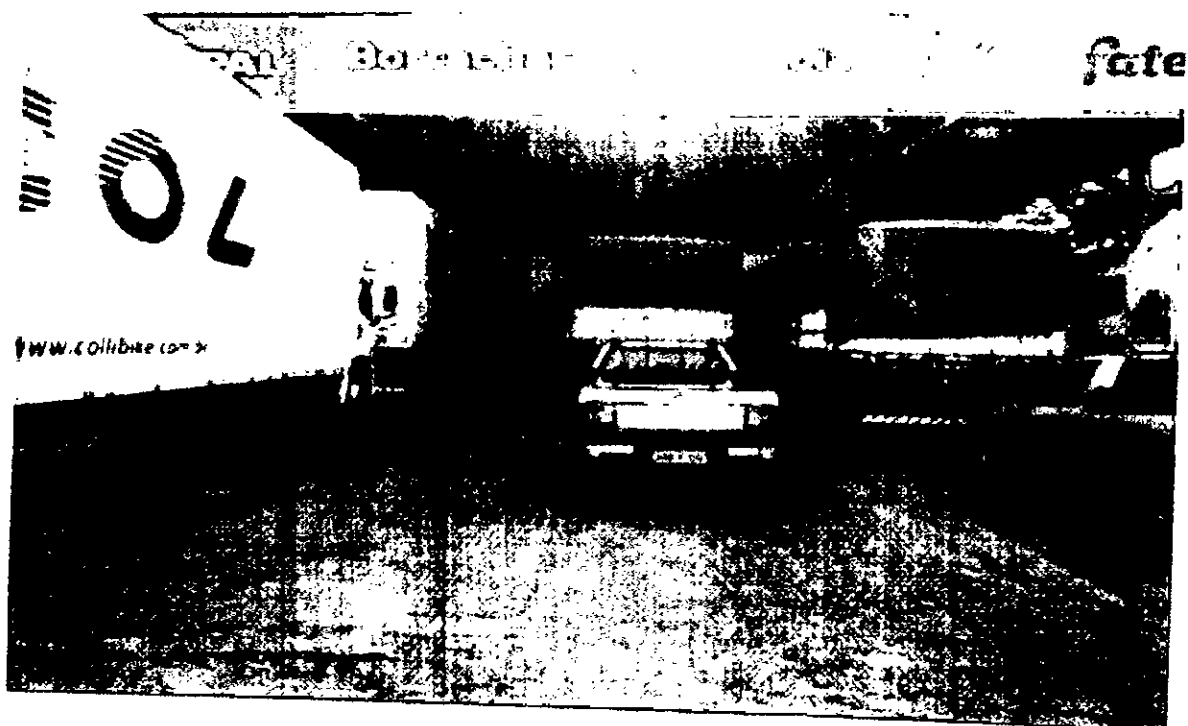


2001/19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Av. Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI 830622
E-mail: dulcinei@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 9|10

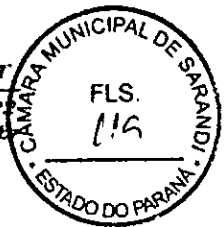


2881/19

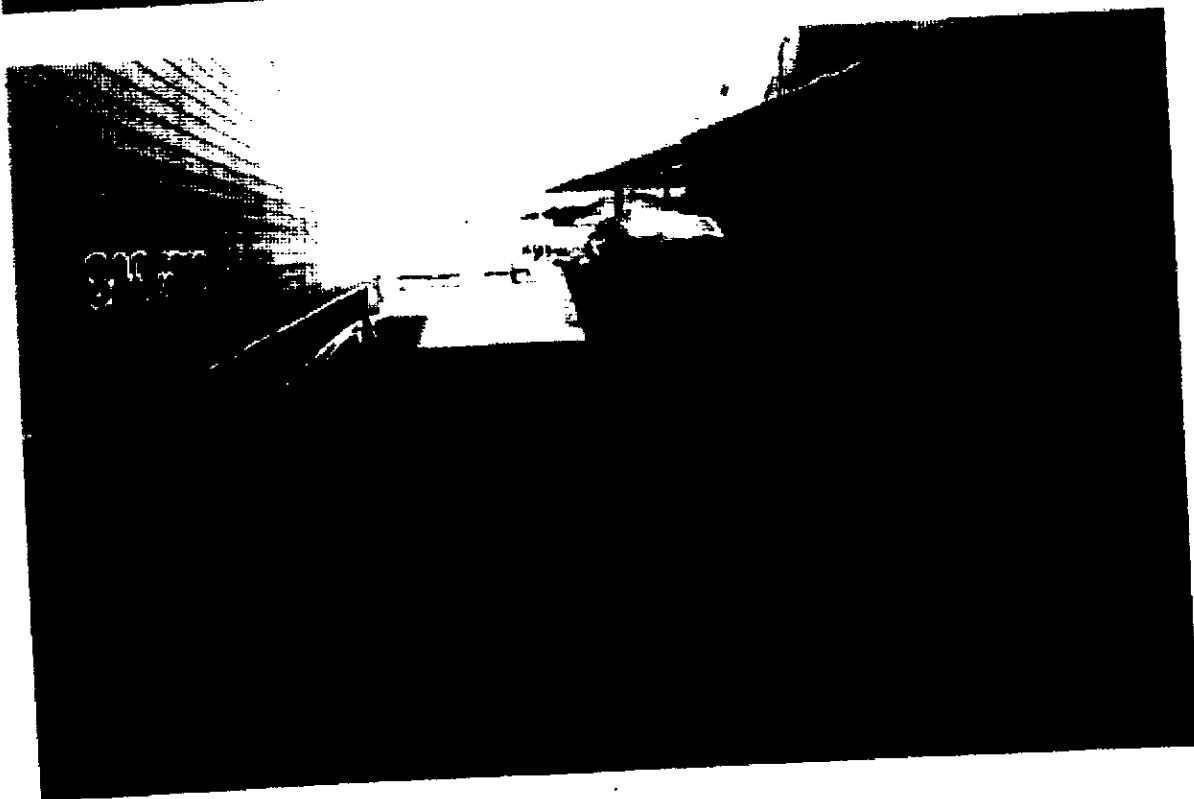


Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87.015-260 - CNAI 023528 / CRECI P030628
E-mail: dulcinei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



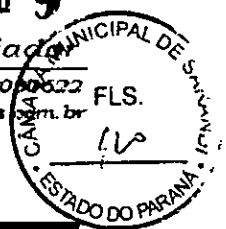
Imagens: 11 | 12



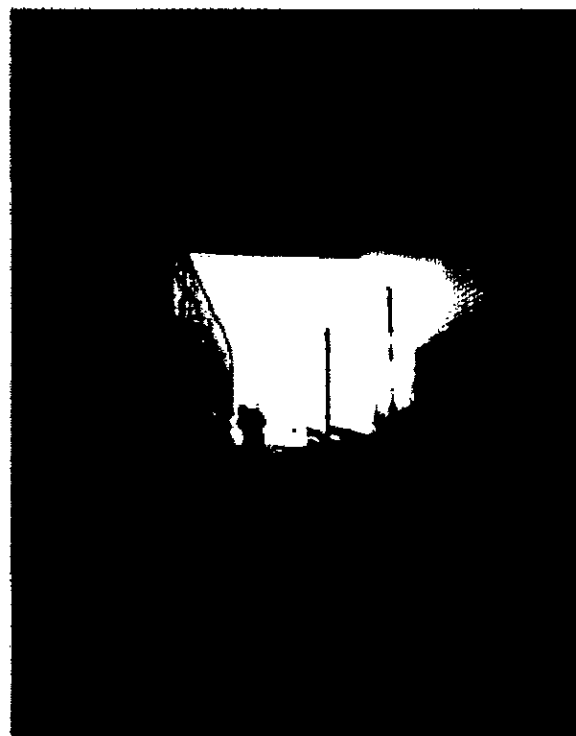
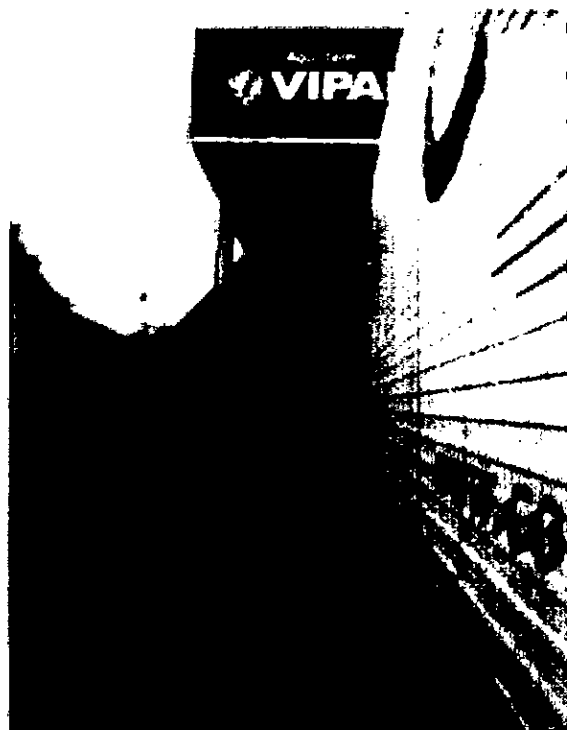
2881/19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI F000622
E-mail: duclinei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 13 | 14



2881/19

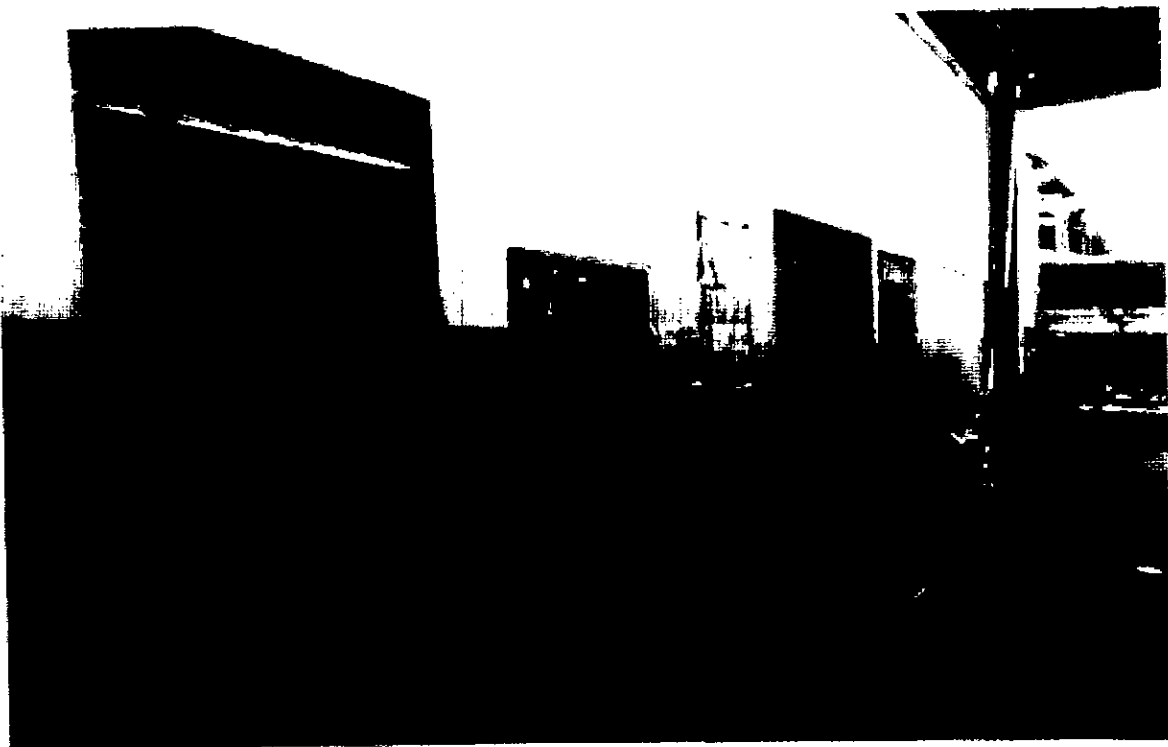
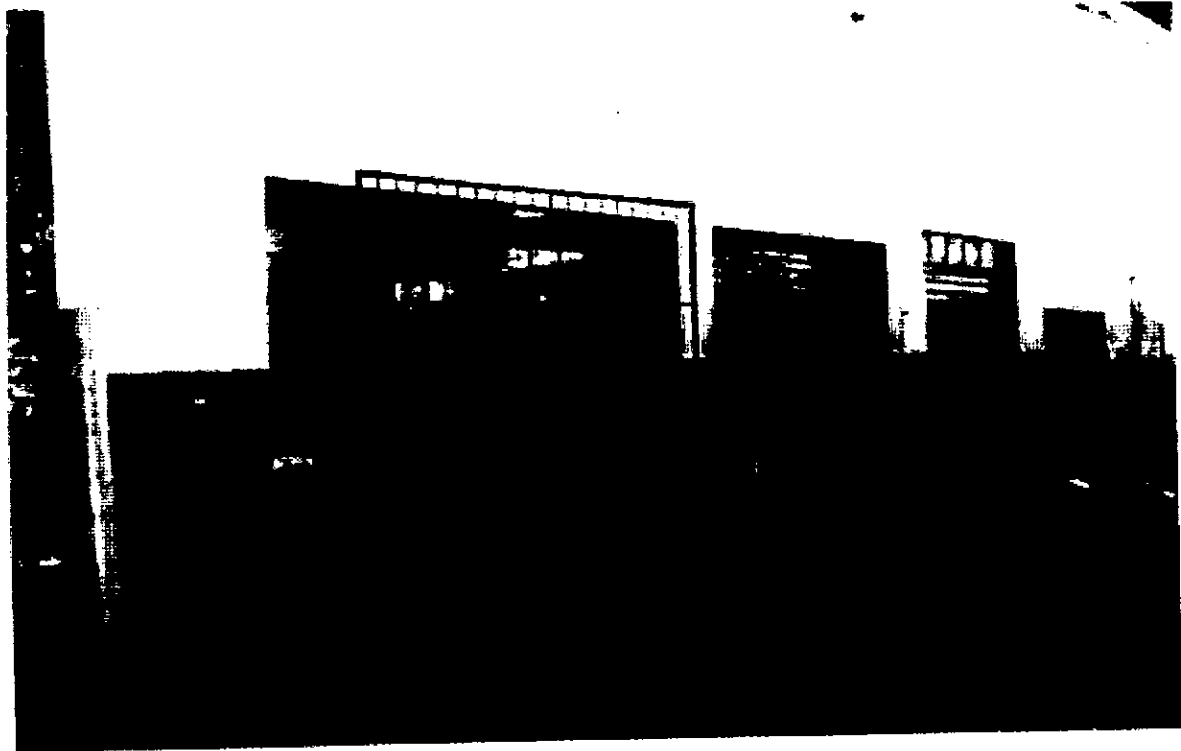


Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, n° 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87.015-250 - CNAI 023528 / CRECI P030622
E-mail: dulcinei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



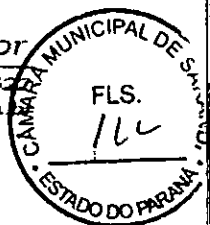
Imagens: 15|16



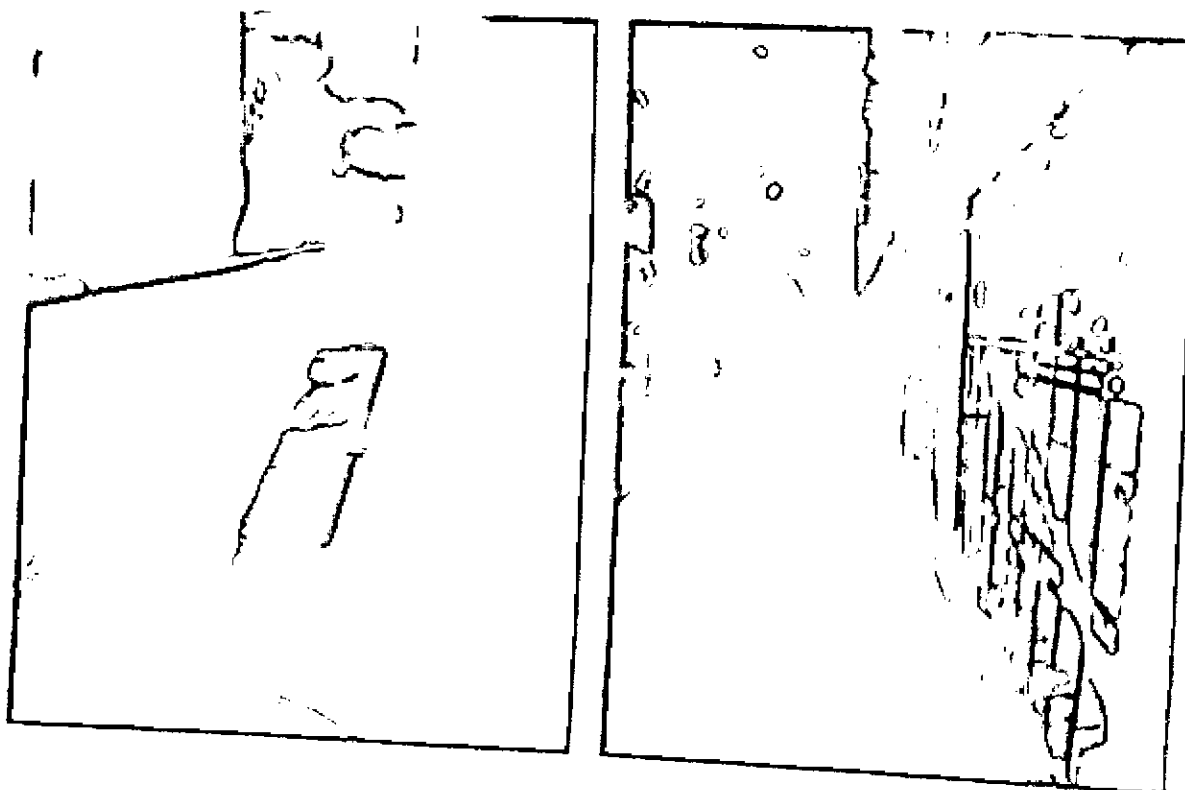
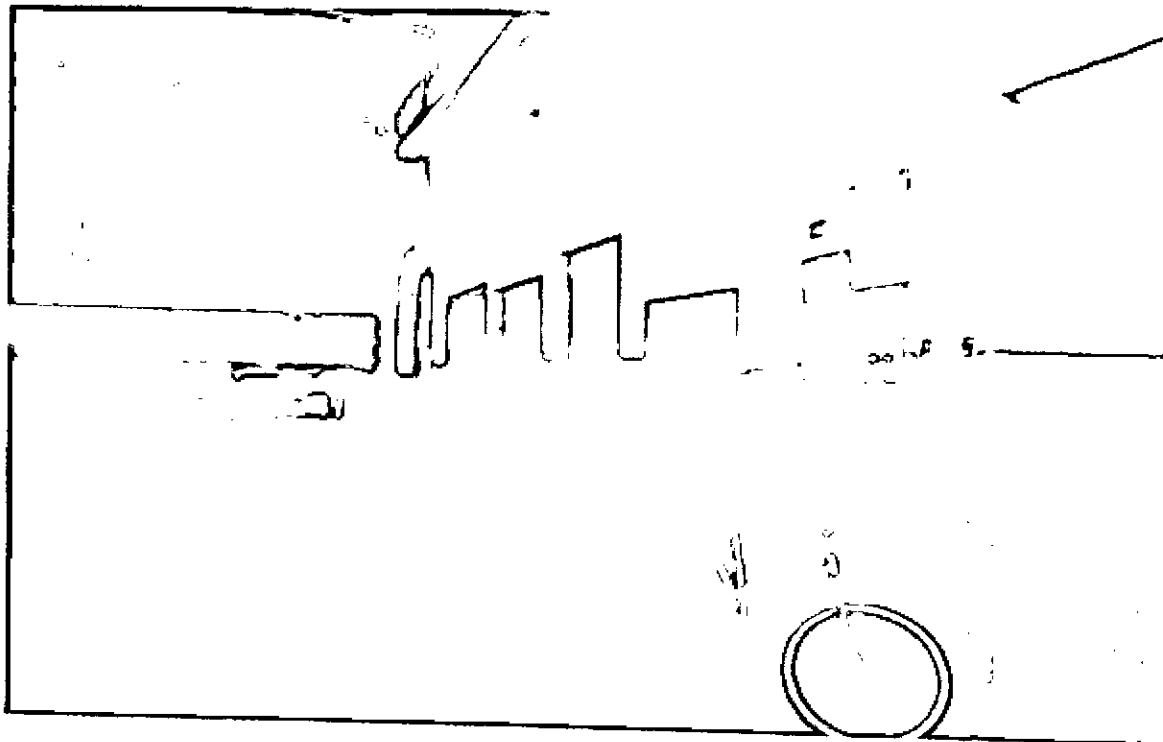
2881/19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

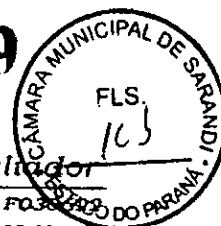
Avenida Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP 87 015-280 - CNAI 028528 / CRECI F03062
E-mail: duclainei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 17|18



2881 / 19



Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87 015-280 - CNAJ 023528 / CRECI F0387403
E-mail: dulaine@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

Imagens: 19 | 20



2581/19

 **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador FL**

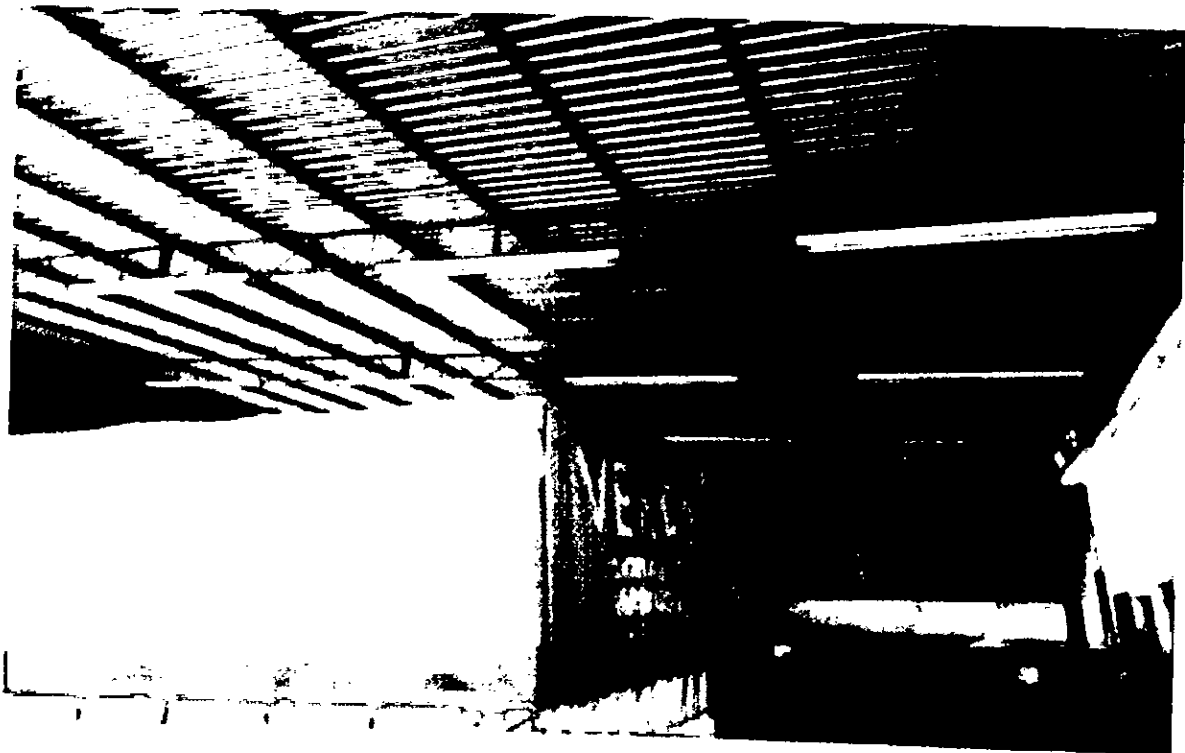
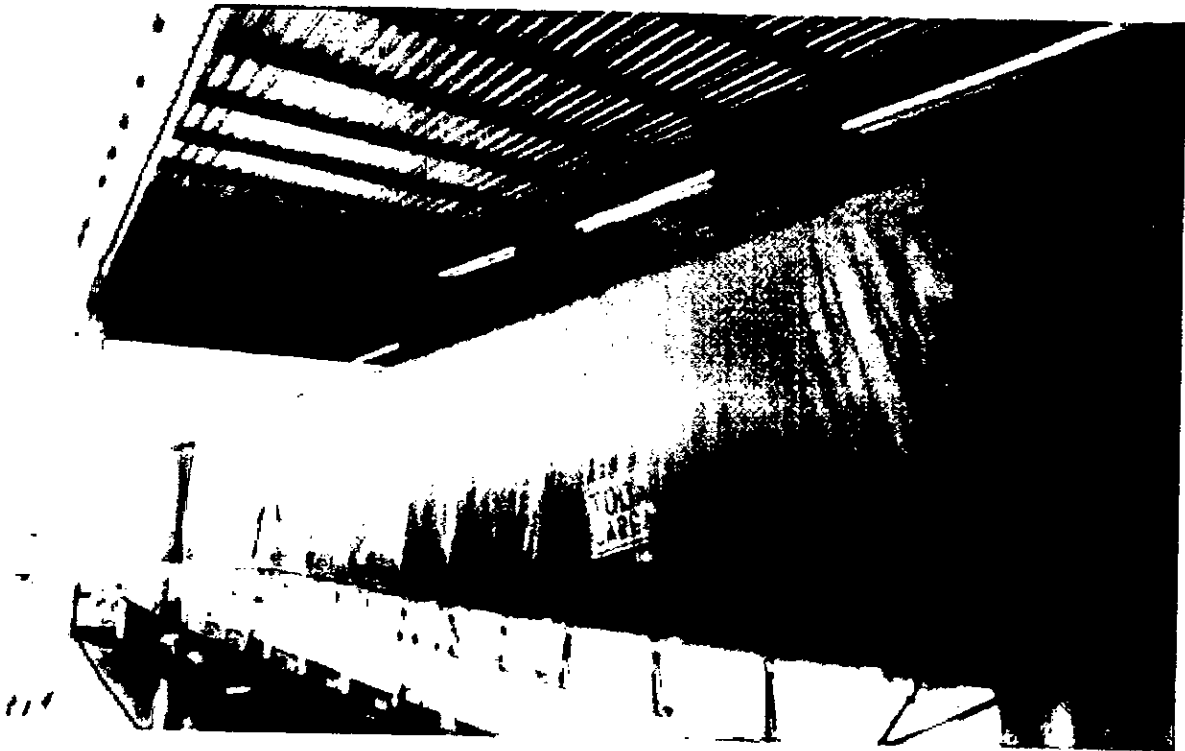
Av. Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87 015-280

CNAI 023528 / CRECI F 20622

Site www.g3negocios.com.br



Imagens: 21 | 22



2881 / 19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI F030677

E-mail: dulcinei@creci.org.br

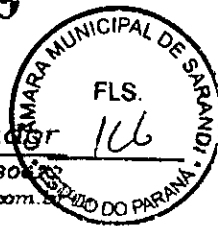
Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 23 | 24



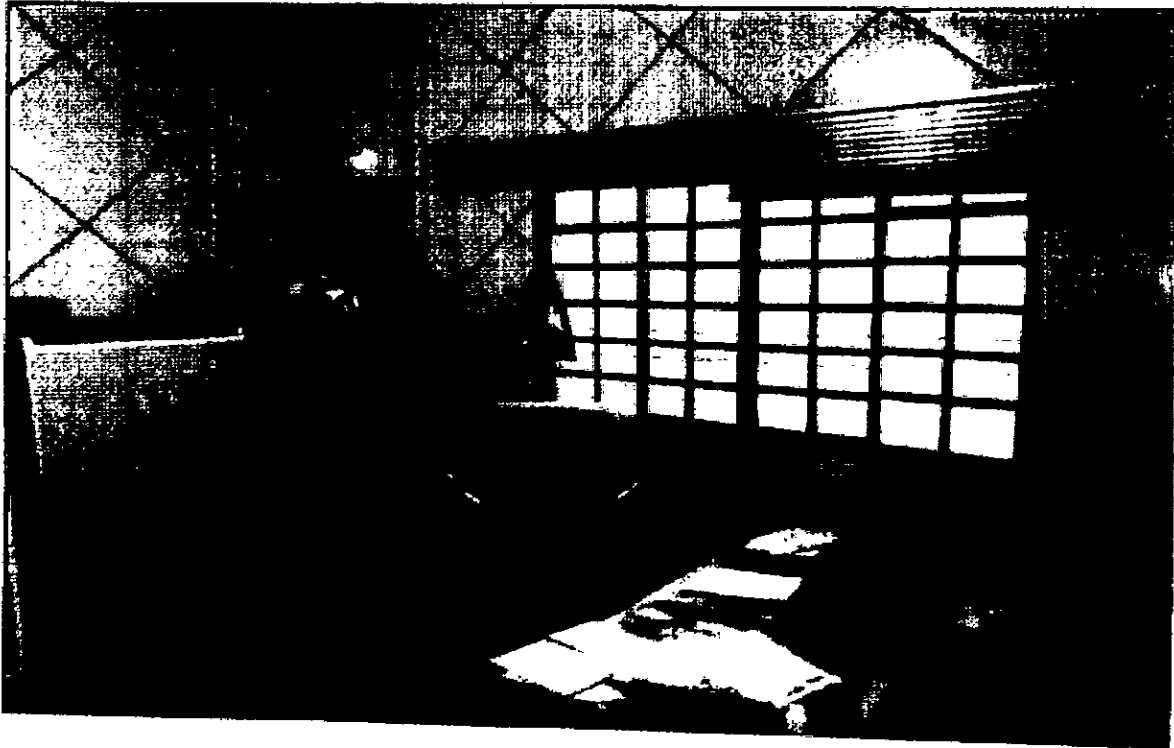
2881/19




 **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6993 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP: 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI P030720
E-mail: dulcinea@precis.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

Imagens: 25 | 26

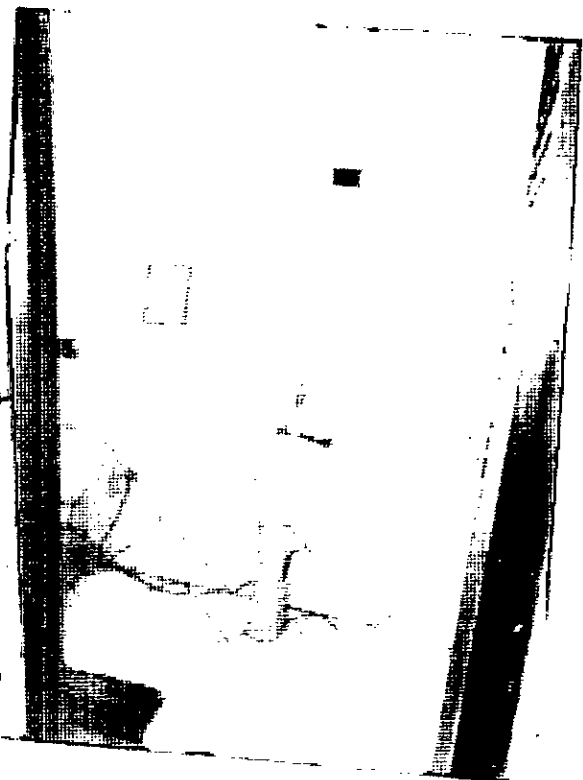
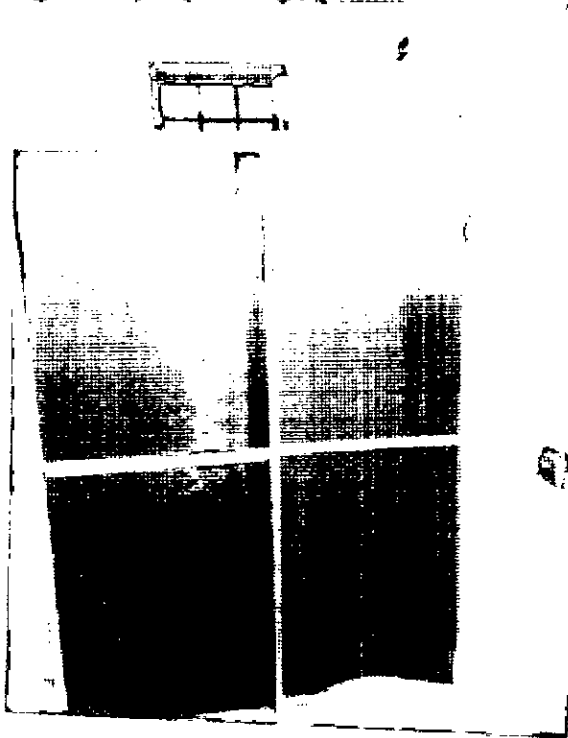


2881 / 19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP. 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI P030428
E-mail: cheloinei@g3rei.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 27 | 28



2881/19

 **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI F0300
E-mail: dulainei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



Imagens: 29|30



2881/19

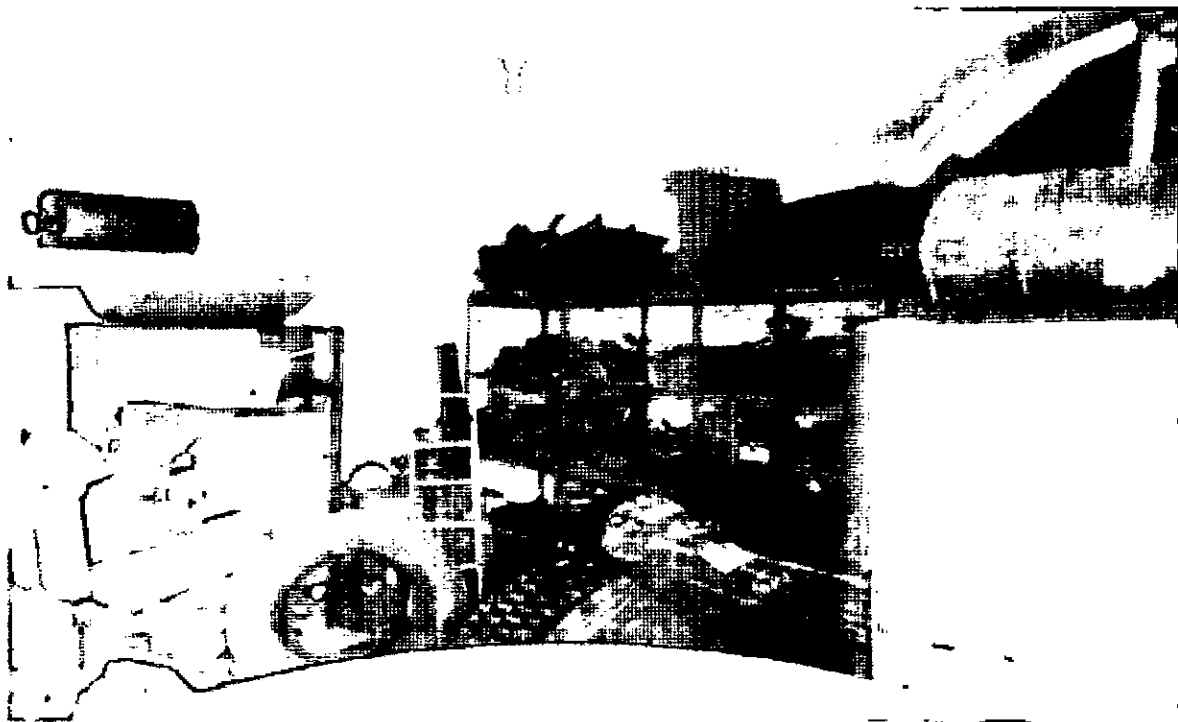


Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

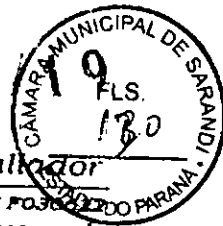
Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR. CEP. 87.015-280 - CNAI 023528 / CRECI F030852
E-mail: dulcinei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br




Imagens: 31 | 32

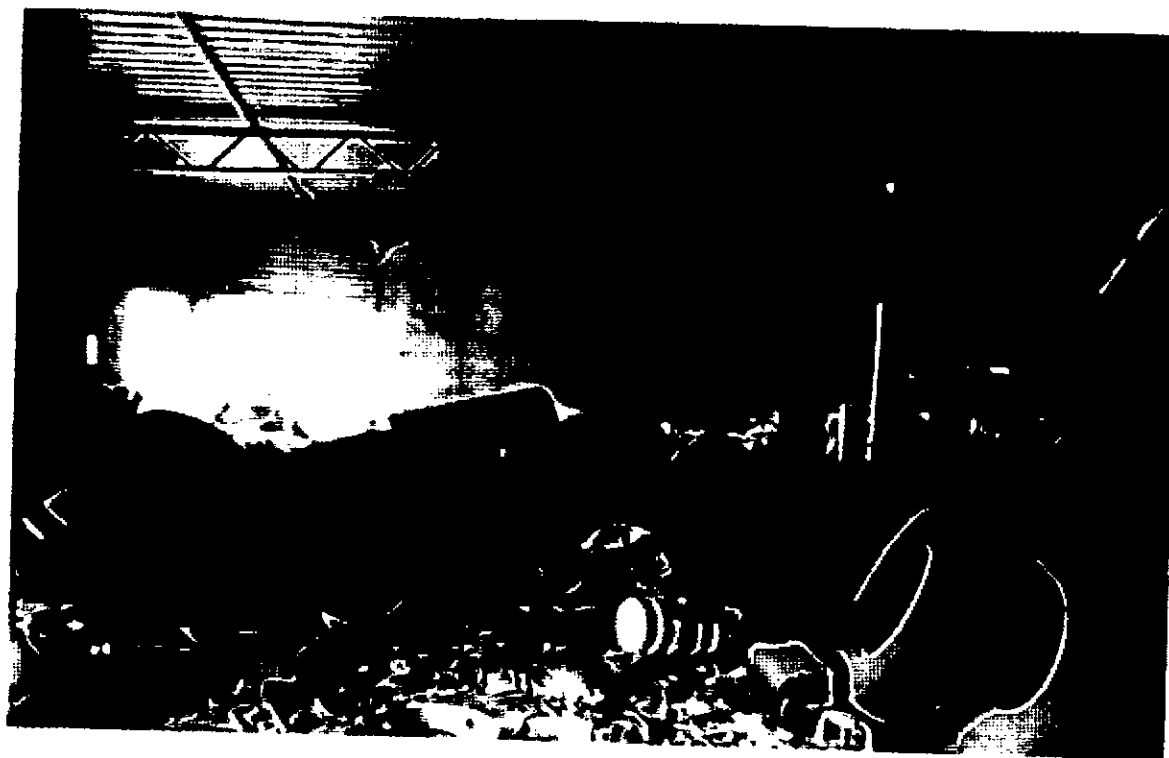
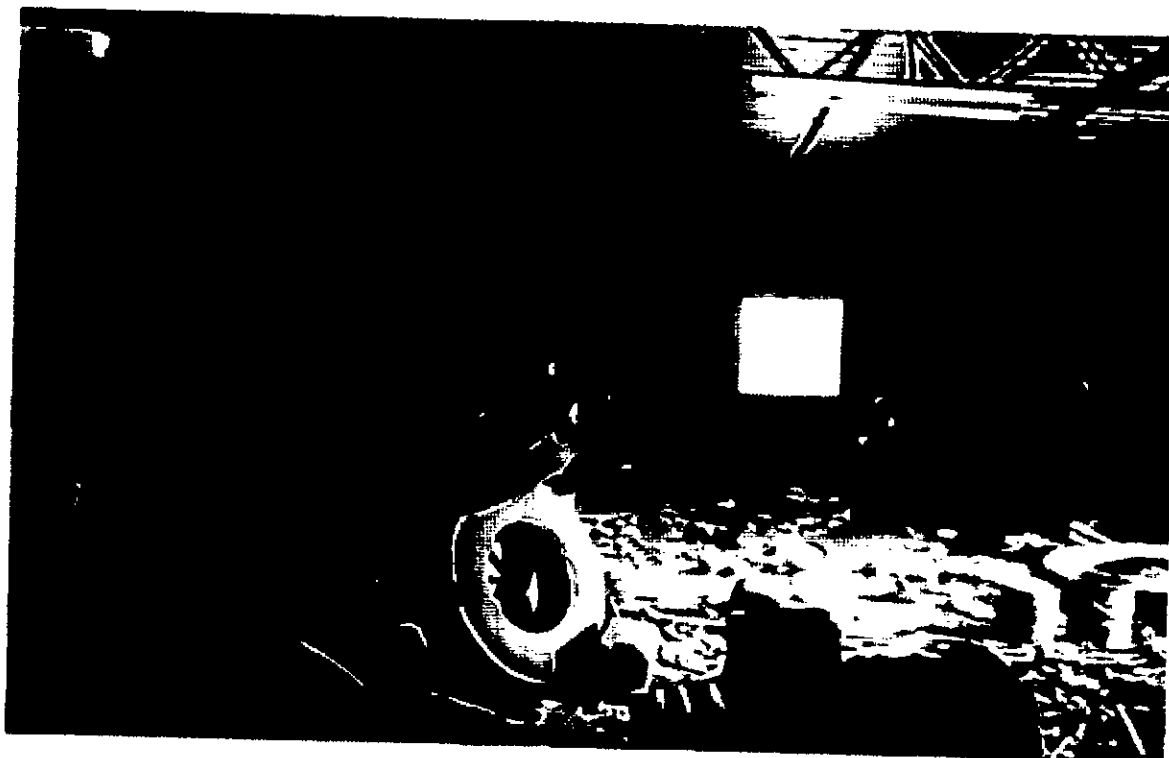


2881



 **Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**
Av. Brasil, nº 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR CEP 87 015-280 - CNAJ 023528 / CRECI F030420/00 PARANÁ
E-mail: dulainei@cred.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br

Imagens: 33 | 34



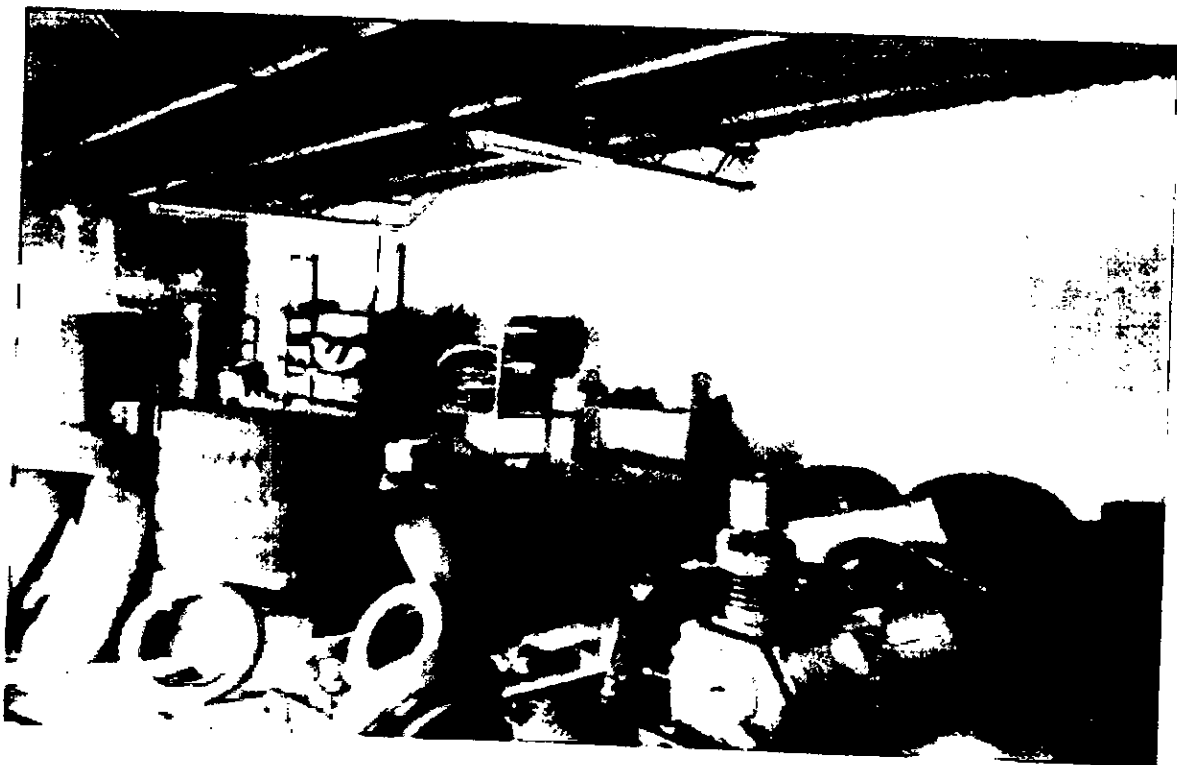
2881/19

 **Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador**

Av. Brasil, n° 6995 - Zona 05, Sala B Maringá PR CEP 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI F035522
E-mail: dulane@g3negocios.org.br Site: www.g3negocios.org.br



Imagens: 35 | 36



2881/19



Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, nº 6995 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR, CEP: 87.015-280 - CNAJ 023526 / CRECI F030432
E-mail: duidruel@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



23. Considerações

O presente Laudo de Avaliação Técnica Mercadológica atende aos requisitos da Lei nº. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº. 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A análise obedece aos critérios mercadológicos das Normas Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

**24. Fonte de Pesquisas:**

**QUADRO INFORMATIVO - Fonte das Pesquisas para o
desenvolvimento da Avaliação Mercadológica**

FONTE DE PESQUISAS

- **Prefeitura Municipal de Sarandi:** relatório de ficha técnica, características do imóvel, uso e ocupação do Solo, zoneamento, eixo de comércio e serviços e informações gerais do lote.
- **Secretaria de Planejamento Prefeitura Municipal de Sarandi:** Dinâmica da planta baixa do imóvel e informações gerais.
- **Google Earth e Wikimapia:** Levantamento de mapa e localizadores.
- **Serviços de registro de Imóveis 1º Ofício:** Matrículas não Fornecidas.
- **Levantamento Imobiliário e Corretores locais:** Informações Locais.
- **Cálculos Aritméticos:** Sinduscon PR – Seconci – CUB-PR.
- **Cálculos de Estados de conservação e Vida útil do Imóvel:** Tabela Ross Heideck - Bureau of Internal Revenue
- **Unimóveis:** Universidade Corporativa do Sindmóveis – RS
- **Lei 6.530/78** – Regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis (Resolução 1066/2007 do Cofeci)
- **NBR 14.653-2** – Avaliação de Imóveis urbanos, e aos requisitos de responsabilidade técnica.

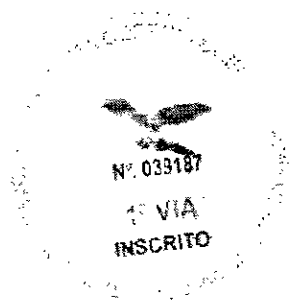
2.888.719

68 Negócios e Intermediações - Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

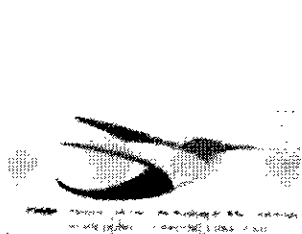
Av. Edson, nº 695 - Zona 05, Sala B - Maringá - PR CEP 87.015-280 - CNAI 023523, CRECI F030672
E-mail: dulcinei@creci.org.br Site: www.g3negocios.com.br

25. Encerramento

O presente parecer de Avaliação Mercadológica é composto de 43 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo Perito Avaliador que subscrevem esta última.



Maringá (PR), 23 de Julho de 2019



DULCINEI LEONARDELLI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI F-31853 - PR



COFECI-CRECI

Nome: DULCINEI LEONARDELLI
CNAI: 026201
CRECI 6ª Região/PR
Inscrição no CRECI: 031853



Contatos:

Endereço: RUA MIGUEL BELAI FILHO 509 CASA A
Bairro: JARDIM EVEREST
Cidade: MARINGÁ - PR
CEP: 87075810
Telefone: (44) 3023-2108
Celular: (44) 99911-6420
E-Mail: dulcinei.leonardelli@gmail.com
E-Mail: dulcinei@creci.org.br



2881/19



Negócios e Intermediações – Corretor Imobiliário e Perito Avaliador

Av. Brasil, nº 6995 – Zona 05, Sala B – Maringá – PR. CEP: 87 015-280 - CNAI 023528 / CRECI F030822
E-mail: dulcinei@creci.org.br Site: www.g3negociacoes.com.br



288 / 19



AValiação PMS
TERRENO QUERÊNGIA



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo N.º 091/ Jardim Europa / Quadra: 069/ lote: 256-A

Em atendimento a solicitação da Prefeitura Municipal de Sarandi-PR CNPJ: 78.200.482/0001-10 Contrato N.º 153/2018 e Nota de Empenho 4813/2018 delegou-se a Engenheiro Civil Diego Jose Lopes, CREA-PR 167566/D, a incumbência de proceder Avaliação dos imóveis localizados na municipalidade supra citada.

1- INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Sarandi-PR.

2 - OBJETIVO:

Obter valor Venal para Venda.

3 - PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Sarandi-PR

Nov/2018

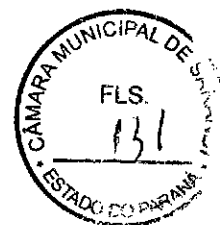


1

SUMÁRIO

1 - METODOLOGIA UTILIZADA.....	02
2 - GRAU DE PRECISÃO.....	03
3 - TRATAMENTO DOS DADOS.....	03
4 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	04
5 - FOTO DO IMÓVEL.....	06

ANEXO A Memorial de Cálculo: Área de Influência 2.



1 - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação dos terrenos, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local, corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: ". Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado."

1.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

1.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes".



2881 / 19



2 - GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES - Item 9.2.3 - ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

3 - TRATAMENTO DOS DADOS.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e infra-estrutura

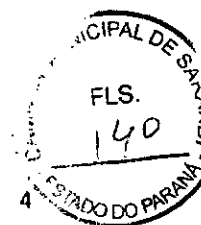
O que prevê a NBR 14653-2

1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos. 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o grau de fundamentação II, que considera uma amostra de no mínimo 04 (quatro) referências por área de influência, sendo consideradas ao todo 7 (sete) áreas, disponíveis para consulta no anexo "A" Memorial de Cálculo.



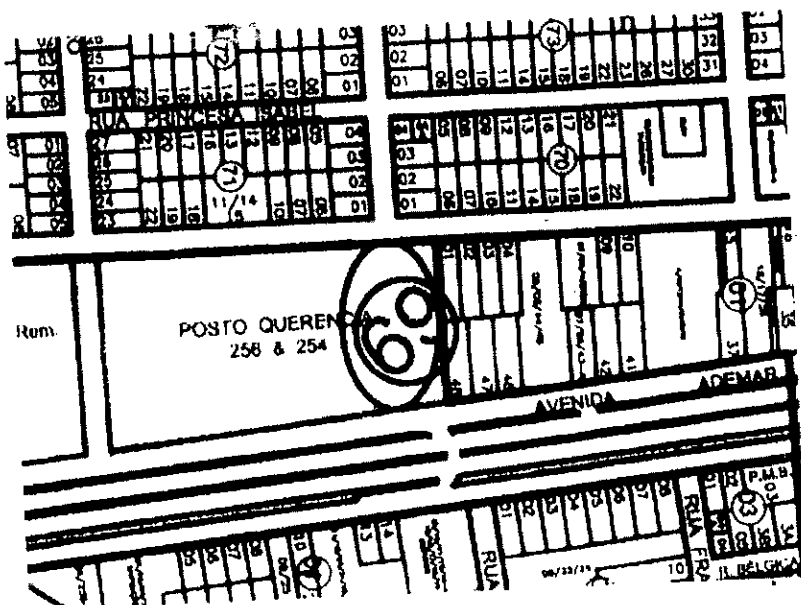
2881/19



4 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Laudo N.º 091/ Jardim Europa / Quadra: 069 / Lote: 256-A.

4.1- Localização



4.2 - Acesso

Logradouro: Avenida Ademar Bornia, 841, Bairro Jd. Aurora, Sarandi-PR.

4.3 - Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando possui relevo plano, com ligeiros declives.

4.4 - Infraestrutura Urbana e Saneamento da Região.

X	Escola	X	Coleta de lixo
X	Igreja	X	Hospital
X	Mercado	X	Farmácia
X	Posto de saúde	X	Padaria
X	Ponto de ônibus	X	Área de lazer
X	Redes de água e esgoto		Shopping
X	Energia elétrica	X	Segurança
X	Sinal telefônico		Outros:

4.5 - Descrição do imóvel avaliando

CNPJ: 21.221.653/0001-70 - Fone: (45) 99952-9003 - e-mail: tecno.bras@hotmail.com
Rua Brasília, 612 - Centro CEP 85.440-000 - Ubatuba (PR)



2081/19



5

Terreno:

ÁREA TERRENO (m ²)	1.724,51	LIGAÇÃO ENERGIA	Não
TESTADA 1 (m)	15,00	ACESSO ASFALTADO	Sim
TESTADA 2 (m)	15,06	LIGAÇÃO AGUA	Não
PROFUNDIDADE 1 (m)	114,19	PAVIMENTAÇÃO	POLIÉDRICA
PROFUNDIDADE 2 (m)	115,25	MATRICULA	562

4.6 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

Quadro Resumo do Valor da Avaliação Venda


Valor Terreno R\$ 860.000,00

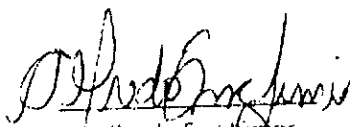
4.7 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para o imóvel em questão é de **TOTAL: R\$ 860.000,00 (Oitocentos e sessenta mil reais).**

Obs: Não foi realizada avaliação na Benfeitoria existente no terreno.

Sarandi-PR, 19 dezembro 2018


Diego José Lopes
Engenheiro Civil
CREA-PR 167566/D


Alfredo Enz Junior
CRECI 24790
CNAI 014797



2880/19



Terreno Avaliado 091	Bairro Jardim	Lote 3 256-A
Foto 1 - Terreno Avaliado		
Foto 2 - Terreno Avaliado		

R\$ 1.380.000,00

Basilio Zanusso
Registador

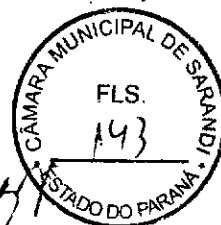
MAT. N.° 013281

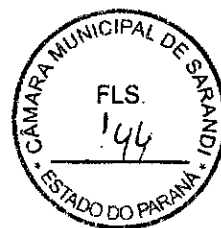
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 001

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terras sob nº256 (duzentos e cinquenta e seis), com a área de 0,94 alqueire paulista, ou sejam 22.748,00 metros quadrados, iguais a 2,2748 hectares, parte do lote nº254 e 256, situado na GLEBA PATRIMÔNIO SA RANDI, desta cidade e Comarca, contendo 01 (uma) residência com 129,80 m²; 01 (uma) oficina mecânica e borracharia, com 255,30 m²; 01 (uma) caixa d'água, com 18,49 m²; 01 (um) restaurante, com 228,00 m²; e 01 (um) posto de abastecimento com 50,16 m²; perfazendo um total de 681,75 m²., sendo todas as construções em alvenaria, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: "PRINCIPIANDO num marco de madeira de lei, que foi cravado na beira de uma estrada, segue nas seguintes confrontações, rumos e distâncias: Com o lote nº255 no rumo SO 36°28' cerca de 108 metros e 30 centímetros e no rumo SO70°28' com 28 metros e 80 centímetros; Com o lote nº254 no rumo SE 59°29' cerca de 204 metros e 20 centímetros; E com o lote nº257 no rumo NE 36°28' com 111 metros, até um marco fincado na beira da estrada acima referida; E, finalmente, pela mesma no rumo NO 53°32' com 187 metros, segue até ao ponto de partida". Cadastro Imobiliário Fiscal nº1 00209414. - - - -

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO BERNARDI, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº358.602.868-72, portador da CI. RG. nº2.146.427 SSP/PR., casado com Lourdes Abitante Bernardi, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº016.678.009-06, portadora da CI. RG. nº4.364.081-0 SSP/PR., sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº6.515/77, em data de 30/08/1967, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Vereador José Fernandes de Araújo, nº809, Jardim Independência, nesta cidade; **ARMINDO BERNARDI**, brasileiro, viúvo, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº540.753.198-49, portador da CI. RG. nº1.128.041 SSP/PR., residente e domiciliado à Avenida Ademar Bornaia, nº841, Jardim Europa, nesta cidade; **ORLANDO ANTONIOLLI**, brasileiro, casado com Maria Helena Trindade Antoniulli, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, em data de 19/07/1980, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº110.476.310-91, portador da CI. RG. nº688.085 SSP/RS., residente e domiciliado nesta cidade; **IVALDO PEDRO ANTONIOLLI**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº049.634.820-53, portador da CI. RG. nº688.086 SSP/RS., residente e domiciliado nesta cidade; **ALESSANDRO BERNARDI**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, filho de Armando Bernardi e de Clevis Bernardi, nascido em Maringá-PR., aos 18/08/1980, residente e domiciliado em Maringá-PR.; e, **ALESSANDRA BERNARDI**, brasileira, solteira, menor impúbere, filha de Armando Bernardi e de Clevis Bernardi, nascida em Maringá-PR., aos 18/08/1980, residente e domiciliada em Maringá-PR.





MAT.N.º 013281

FLS.V.º 002

Transmitente: O espólio de Orlando Antonioli - CPF/MF. nº. 110.476.310.91. Adquirentes: a) Viúva-Meeira: **MARIA HELENA TRINDADE ANTONIOLLI**, brasileira, viúva, capaz, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº885.013.619-68, portadora da CI. RG. nº2.197.745 SSP/PR., residente e domiciliada à Rodovia BR.376, Km.415, nº841, nesta cidade; e, b) Herdeiros-Filhos: **RODRIGO ANTONIOLLI**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF. sob nº026.145.409-94, portador da CI.RG. nº6.266.175-5 SSP/PR., residente e domiciliado à Rodovia BR.376, Km.415, nº841, nesta cidade; e, **RODOLFO ANTONIOLLI**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, inscrito no CPF/MF. sob nº. 008.431.839-26, portador da CI. RG. nº6.850.715-4 SSP/PR., residente e domiciliado à Rodovia BR.376, Km.415, nº841, nesta cidade. Título: **PARTILHA**. Formal datado de 22 março de 2010, extraído dos Autos nº211/1998 de Ação de Arrolamento Sumário, julgado por sentença em 25 de setembro de 2009, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Loril Leocádio Bueno Júnior, com trânsito em julgado em data de 19/11/2009, expedido pela Vara Cível e Anexos desta Comarca. Objeto: parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula. Pagamentos: 1/2 (metade) para a viúva-meeira; 1/4 (um quarto) para Rodrigo Antonioli; e, 1/4 (um quarto) para Rodolfo Antonioli. Valor: R\$81.717,54 (oitenta e um mil, setecentos e dezessete reais e cinquenta e quatro centavos). Condições: NÃO HA. (Guias de recolhimento do imposto sobre transmissão Causa Mortis (ITCMD) nos valores de R\$. 7.750,00, R\$15.500,00 e 325,85, recolhidas em 09/12/2009 e FUNREJUS isento conforme item 15, letra "b", Artigo 3º da Lei nº12.216/98, alterada pela Lei Estadual nº12.604/99, ambas do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). EMITIDA DOI. Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's = R\$452,76. Selo de Autenticidade = R\$2,00. Dou fé. Sarandi, 22 de abril de 2010. Registrador:

Odair Andreazzi
 Autorizado
 Port. N.º 02277

R.5-13.281 (Protocolo nº.61.336 de 21/06/2017). **PENHORA**. Conforme Termos de Penhora, e Decisão, extraídos dos Autos nº0001109-14.2015.8.16.0160 de Execução de Título Extrajudicial, assinados digitalmente pela MMª Juíza de Direito Dra. Ketbi Astir José, em 01/06/2017 e 07/03/2017, respectivamente, ambos expedidos pelo Cartório da Vara Cível desta cidade, Comarca da Região Metropolitana de Maringá-PR, arquivados neste Ofício. Exequente: **COOPERATIVA DE POUPANÇA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE MARINGÁ-SICCOB METROPOLITANO**; e Executados: **CLEUCIO BERNARDI**; **ANTONIO BERNARDI**; **LOURDES ABITANTE BERNARDI**; e **AS TRANSPORTES DE**



2881/19



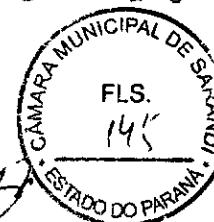
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi

REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



MAT. N.º 013281

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 002

pendência, nesta cidade. Compradores: ARMINDO BERNARDI, brasileiro, viúvo, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº540.753.198-49, portador da CI. RG. nº1.128.041 SSP/PR., residente e domiciliado à Avenida Ademar Bornia, nº841, Jardim Europa, nesta cidade; ALESSANDRO BERNARDI, brasileiro, casado com Francieli Oliveira dos Santos, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, em data de 25/01/2007, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº025.321.429-79, portador da CI. RG. nº7.334.307-0 SSP/PR., residente e domiciliado à Rodovia BR 376, Km.415, nesta cidade; ROBSON ANTONIOLLI, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº019.407.149-90, portador da CI. RG. nº6.336.648-0 SSP/PR., residente e domiciliado à Rua Princesa Isabel, nº893, Jardim Independência, nesta cidade; e, FLAVIANE ANTONIOLLI, brasileira, solteira, maior, capaz, estudante, inscrita no CPF/MF. sob nº031.343.449-20, portadora da CI. RG. nº7.929.125-0 SSP/PR., residente e domiciliada à Rua Princesa Isabel, nº893, Jardim Independência, nesta cidade. Título: COMPRA E VENDA. Escritura Pública de 22 de julho de 2008, lavrada às fls. nºs.062/064, do livro nº199-E, 2º do Serviço Notarial Marialva-PR. Objeto: parte ideal correspondente a 20% do imóvel desta matrícula. Valor: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). Condições: NAO HA. Consta do título que os vendedores estão isentos da apresentação da Certidão Negativa de Débito -CND., expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como vendedores e compradores declararam expressamente que o imóvel não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, observando-se o disposto na Lei nº6.766/79, Lei nº4.591/64, Decreto-Lei nº58/37 e Item 11.2.16 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. (Guia de Imposto Inter-Vivos nº776/2009, no valor de R\$8.400,00, recolhido em 05/05/2009 e FUNREJUS no valor de R\$.609,00, recolhido em 22/07/2008). NOTA: O imóvel pertence aos proprietários, na seguinte proporção: 20% para a Antonio Bernardi; 10% para Armindo Bernardi; 25% para Orlando Antonioli; 25% para Ivaldo Pedro Antonioli; 7,5% para Alessandro Bernardi; 2,5% para Alessandra Bernardi; 5% para Robson Antonioli; e, 5% para Flaviane Antonioli. Registro Anterior: R-1/562 e R-5/562, Emolumentos: 4.312,00 V.R.C's = R\$452,76. Selo de Autenticidade: R\$2,00. Dou fé. Sarandi, 29 de maio de 2009. Registrador:

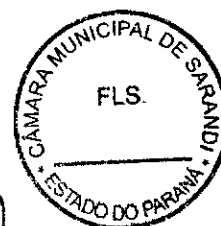
Odair Andreazzi

Autoriz. 330

Part. N.º 022/97


R-4-13.281 (Protocolo nº24.025 de 19/04/2010). PARTILHA.







MAT. N.° 013281

FLS.V.º 001

Bernardi, nascida em Maringá-PR., aos 08/05/1989, residente e domiciliada em Maringá-PR. NOTA: O imóvel pertence aos proprietários, na seguinte proporção: 40% para a Antonio Bernardi; 5% para Armino Bernardi; 25% para Orlando Antonioli; 25% para Ivaldo Pedro Antonioli; e, 5% para Alessandro Bernardi e Alessandra Bernardi. Registro Anterior: R-1/562 e R-5/562, livro 02, da Comarca de Marialva-PR. Dou fé. Sarandi, 29 de maio de 2009. Registrador: 

AV-1-13.281 (Protocolo nº21.034 de 05/05/2009). Nos termos do requerimento datado de 22 de julho de 2008, instruído com fotocópia autenticada do Cadastro de Pessoas Físicas - CPF., promovo a presente **AVERBAÇÃO**, para consignar a alteração do número do CPF/MF. de Antonio Bernardi, de 358.602.868-72, para 036.853.579-72. (FUNREJUS isento conforme item IX, do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos: 60,00 V.R.C's. Dou fé. Sarandi, 29 de maio de 2009. Registrador: 

AV-2-13.281 (Protocolo nº21.035 de 05/05/2009). ALTERAÇÃO ES-
TADO CIVIL. Nos termos do requerimento datado de 22 de julho
de 2008, instruído com cópia autenticada da Certidão de Casa-
mento nº001665, lavrada às fls.254, do livro BA-005, expedida
pelo 1º Registro Civil de Maringá-PR., promovo a presente
AVERBAÇÃO, para consignar o matrimônio de ALESSANDRO BERNARDI
com FRANCIELLI OLIVEIRA DOS SANTOS, realizado em 21 de feve-
reiro de 2007, sob o regime de comunhão parcial de bens, sendo
que eles continuaram a assinar ALESSANDRO BERNARDI e FRAN-
CIELLI OLIVEIRA DOS SANTOS. (FUNREJUS isento conforme item IX,
do Artigo 32, do Decreto Judiciário nº000251 de 19/08/1999, do
Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná). Emolumentos:
60,00 V.R.C's = R\$6,30. Dou fé. Sarandi, 29 de maio de 2009.
Registrador: 

R-3-13.281 (Protocolo nº21.036 de 05/05/2009). COMPRA E VENDA. Vendedores: Antonio Bernardi, comerciante, inscrito no CPF/MF. sob nº036.853.579-72, portador da CI. RG. nº2.146.427 SSP/PR., e sua esposa, Lourdes Abitante Bernardi, do lar, inscrita no CPF/MF. sob nº016.678.009-06, portadora da CI. RG. nº4.364.081-0 SSP/PR., brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº6.515/77, em data de 30/08/1967, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Vereador José Fernandes de Araújo, nº809, Jardim Inde-



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEISVÂNIA ANDREIA FACCI VIEIRA
REGISTRADORA

MAT. N.º 13.281

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



FLS. 03



MAT. N.º 13.281

CARGAS LTDA-ME; procedo a averbação para constar, que **20%** do imóvel objeto desta matrícula, foi Penhorado para garantia do pagamento da dívida, pertencente a ANTONIO BERNARDI. Valor da Causa: R\$. 158.963,85. (cento e cinquenta e oito mil, noventa e seis e três reais e oitenta e cinco centavos). FUNREJUS no valor de R\$. 317,93, recolhido em 21/06/2017. Emolumentos: 1.293 VRC = R\$. 235,43. Dou fé. Sarandi, 17 de julho de 2017. Vania Andreia Facci Vieira - Registradora:

Luciana Alves da Cruz
Escritor Substituto

Av.6-13.281 (Protocolo n.º.64.514 de 08/01/2018). **CANCELAMENTO**. Por Ofício n.º.2743/2017, extraído dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º.0001109-14.2015.8.16.0160, pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Sarandi-POJUDI, Comarca da Região Metropolitana de Maringá-PR., aos 17/11/2017, procedo esta averbação para constar o **CANCELAMENTO da Penhora registrada sob n.º. 05 desta matrícula**. FUNREJUS, isento conforme artigo 3º, inciso VII, letra b, item 04, da Lei n.º 12.216/1998, alterada pela Lei n.º 12.604/99. Emolumentos: 646,50 V.R.C's = R\$.124,83 + Selo Funarpen R\$ 4,67. Dou fé. Sarandi, 11 de janeiro de 2018. Vania Andreia Facci Vieira - Registradora:

Luciana Alves da Cruz
Escritor Substituto

FUNARPEN



SELO DIGITAL

38A68.3kx0A.685Q7

Uofrrf.qbn96

<http://funarpen.con.br>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SARANDI - PARANÁ

Vânia Andréia Facci Vieira - Registradora

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do original.
(art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73)

MATRICULANº 13.281 - DATA 27/08/2019 - 10:42:36 HORAS

Buscas R\$ 1,14
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93
Registros/Averbações Excedentes R\$ 2,34
SELO (FUNARPEN) R\$ 4,67
Iss RS 0,49
Funrejus R\$ 4,05
Fadep RS 0,82
TOTAL RS 26,44

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.556-3
e o código de verificação do documento: XR18X5
Consulta disponível por 30 dias



Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória Nº
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
VIVIANE ALVES DA CRUZ
CPF: 06708406969 - 27/08/2019




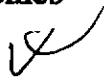
PODER JUDICIÁRIO
Juízo de Direito da Vara Cível, Comércio e Anexos da Comarca de
M A N D A G U A R I / P R
SILMARA ELIAS GOMES DE PAULA
 Escrivã
 Av. Amazonas, s/nº - cep 86975-000 - telefax (44) 223-1164



C E R T I D ã O

CERTIFICO a pedido verbal da parte interessada, que revendo em Cartório, os autos nº 370/2001 de ARROLAMENTO, dos bens deixados por falecimento de IVALDO PEDRO ANTONIOLLI, neles às fls. 24 em data de 10.09.2001 foi nomeado inventariante a Sra. **TERESINHA BERNARDI ANTONIOLLI**, brasileira, viúva, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº4.417.279-8, inscrita no CPF/MF sob nº 014.497.389-82. CERTIFICO MAIS que consta nos autos como herdeiros do falecido, os seguintes: **ROBSON ANTONIOLLI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº6.336.648-0, inscrito no C.P.F. sob nº019.407.149-90 e **FLAVIANE ANTONIOLLI**, brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG. sob nº7.929.125-0, inscrita no C.P.F. sob nº031.343.449-20.

O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ.

DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Mandaguari, Estado do Paraná, aos vinte (20) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e três (2.003). Eu, , (Silmara Elias Gomes de Paula), Escrivã, que o digitei, subscrevo e assino.- 


SILMARA ELIAS GOMES DE PAULA
ESCRIVÃ

CARTÓRIO DO CÍVEL
COMÉRCIO E ANEXOS
Silmara Elias Gomes de Paula
 ESCRIVÃ
 Av. Amazonas, s/nº



TABELIONATO
DORS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Município e Comarca de Realeza - Estado do Paraná
Tabelionato de Notas e Protestos

Laura Fogliatto Dors
TABELIA

Rua México, 3199 - C.E.P. 85770-000 - Caixa Postal 144 - Fone/Fax (46) 3543-1181



Livro P00068

Folha 286

Procuração Pública que Faz:
ALESSANDRA BERNARDI
A FAVOR DE
ALESSANDRO BERNARDI

SAIBAM, quantos este Público Instrumento de Procuração virem aos dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e onze (02/08/2011) nesta Cidade e Comarca de Realeza, Estado do Paraná, compareceu como outorgante **ALESSANDRA BERNARDI**, brasileira, solteira, maior, capaz, nascida em 06/05/1969, fisioterapeuta, portadora da CI/RG sob nº 8.219.183-6 - SSP/PR e inscrita no TNU/MF sob nº 066.656.479/51 com residência e domicílio na Avenida Rubem Cesar Caselani, nº 2.575, nesta Cidade de Realeza - PR. Reconhecida como a própria por mim, Rosângela Scanagatta Pavan, escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados, lo que dou fé. E ai pela Outorgante, foi-me dito que nomeia e constitui seu procurador **ALESSANDRO BERNARDI**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG sob nº 7.334.307-0 e inscrito no CPF/MF sob nº 03.881.428-13, com residência e domicílio na Avenida Ademir Borna, nº 841, na Cidade de Sarandi - PR. Com amplos e gerais poderes, para o fim especial de gerir e administrar a locação do imóvel constituído pelo Lote de Terras sob nº 256 (duzentos e cinquenta e seis), com a área de 0,94 alqueire, paulista, ou sejam, 22,748 m², iguais a 2,2748 ha, parte do lote nº 254, 256, da Gleba do Patrimônio SARANDY, Distrito de Sarandi, do Município e Comarca de Marialva - PR, devidamente matriculado sob nº 562, Livro 02, no Registro de Imóveis da Comarca de Marialva - PR, contendo edificações completas para Posto de Serviços de Abastecimento para Veículos Automotores, uma Churrascaria, um Acessório e Tapeçaria, uma Borracharia, uma Auto-Mecânica, uma Vulcanização de Lona, uma Auto-Elétrica e doze salas para Transportadores, situado na Avenida Boer Borna, nº 841, Jardim Europa, na Cidade de Sarandi - PR. Podendo para tanto, com quem convier, contratar, administrar e rescindir a locação do imóvel, estipular livremente condições e cláusulas, inclusive penais, preço, prazo e multa; aceitar, recusar, exigir substituição de fiança, caução e quaisquer garantias real ou fidejussoria; receber e dar quitação de aluguel, multa ou quaisquer pagamentos relativos à locação firmada; representar a outorgante perante repartições públicas federal, estadual, municipal ou ambiental, em tudo que relacione com o referido imóvel, requerendo o que for preciso a bem do interesse da outorgante, assinando contratos, declarações, termos, praticando, ainda, todos os demais atos que necessário se façam para o fiel cumprimento do presente mandato. Podendo substabelecer o presente mandato no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, e praticar, finalmente, todos os demais atos necessários e indispensáveis ao fiel e cabal desempenho do presente mandato. **LAVRADO SOB MINUTA.** Pela Outorgante, foi-me dito, finalmente, que aceita esta procuração em todos os seus expressos termos. Assim o disse, do que dou fé. A público, lavrei-lhe a presente procuração que, depois de lida e achada em tudo, conforme, outorga, aceita e assina: dispensando a presença de testemunhas instrumentárias, de acordo com a Seção 2, item 11.2.14.1 e subsequentes, contidos no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. **PROTOCOLADO** nesta Serventia sob nº 11-000519, nesta data, no Livro Protocolo Geral. Eu a., Rosângela Scanagatta Pavan, escrevente, que a digitei, confiro, escrevi, dou fé e assino em público e raso. Custas emolumentos R\$54,23 = Duas e 234/62 VRS g. *****
a. 11-ALESSANDRA BERNARDI 02-Rosângela Scanagatta Pavan*****
Transcrita em seguida, conforme em tudo com o original, ao qual me reporto - dou fé.
Folha...

2881/19

TERRENOS 8/ PERMUTA
C/ SUAS MATRÍCULAS

RELAÇÃO DE TERRENOS

R\$ 1.321.206,59

Em reunião com os proprietários do terreno do Posto Querência, terreno esse objeto de desapropriação pela Prefeitura Municipal de Sarandi, ficou acertado receber os terrenos do Jardim Rio de Janeiro abaixo listados como pagamento da indenização do terreno e edificações que constam na área a ser utilizada pelo órgão na construção da Av. Brasil, juntamente com os dados pessoais para documentação de cada lote;

- **Lote - 08 da Quadra - 30** com metragem de 271,41 mts no valor de R\$ - 101.273,92 fica em nome de **Rodrigo Antonioli** - RG - 6.266.175-5 e CPF - 026.145.409-94;
- **Lote - 09 da Quadra - 30** com metragem de 277,83 mts no valor de R\$ - 103.669,48 fica em nome de **Robson Antonioli** - RG - 6.336.648-0 e CPF - 019.407.149-90;
- **Lote - 08 da Quadra - 31** com metragem de 256,64 mts no valor de R\$ - 95.762,65 fica em nome de **Flaviane Antonioli** - RG - 7.929.125-0 e CPF - 031.343.449-20;
- **Lote - 09 da Quadra - 31** com metragem de 262,72 mts no valor de R\$ - 98.031,34 fica em nome de **Flaviane Antonioli** - RG - 7.929.125-0 e CPF - 031.343.449-20;
- **Lote - 01 da Quadra - 32** com metragem de 270,90 mts no valor de R\$ - 101.083,62 fica em nome de **Rodolfo Antonioli** - RG - 6.850.715-4 e CPF - 008.431.839.26;
- **Lote - 08 da Quadra - 32** com metragem de 255,22 mts no valor de R\$ - 95.232,79 fica em nome de **Ivaldo Pedro Antonioli** - RG - 203.627.151-4 e CPF - 049.634.820-53;



- **Lote – 09 da Quadra – 32** com metragem de 261,29 mts no valor de R\$ 97.497,75 fica em nome de **Robson Antonioli** - RG – 6.336.648-0 e CPF 019.407.149-90;
- **Lote – 10 da Quadra – 13** com metragem de 271,41 mts no valor de R\$ 101.273,92 fica em nome de **Antonio Bernardi** - RG – 2.146.427 e CPF – 036.853.579-72;
- **Lote – 11 da Quadra – 13** com metragem de 271,41 mts no valor de R\$ 101.273,92 fica **50%** em nome de **Antonio Bernardi** - RG – 2.146.427 e CPF – 036.853.579-72 e outros **50%** em nome de **Alessandra Bernardi** – RG - 8.219.183-6 e CPF - 066.656.479-51;
- **Lote – 12 da Quadra – 13** com metragem de 271,41 mts no valor de R\$ 101.273,92 fica em nome de **Alessandro Bernardi** - RG - 7.334.307-0 e CPF - 025.321.429-79;
- **Lote – 13 da Quadra – 13** com metragem de 271,41 mts no valor de R\$ 101.273,92 fica em nome da **Maria Helena Trindade Antonioli** – RG – 2.197.745-4 e CPF – 885.013.619-68;
- **Lote – 11 da Quadra – 14** com metragem de 299,66 mts no valor de R\$ 111.815,13 fica em nome de **Antonio Bernardi** - RG – 2.146.427 e CPF – 036.853.579-72;
- **Lote – 12 da Quadra – 14** com metragem de 299,47 mts no valor de R\$ 111.744,23 fica em nome de **Armindo Bernardi** – RG - 1.128.041 e CPF - 540.753.198-49;

Valor total dos terrenos escolhidos -

1.321.206,59

Sendo só para o momento agradecemos.

Sarandi / Pr, 28 de Agosto de 2019.

R\$ -
 CPF -
 RG -
 R\$ -
 CPF -
 R\$ -
 RG -
 R\$ -
 CPF -
 R\$ -
 CPF -
 R\$ -
 CPF -
 59
 2

2881/19



Antonio Bernardi
Antonio Bernardi

Armindo Bernardi
Armindo Bernardi

Alessandro Bernardi
Alessandro Bernardi

P.P.: *Alessandra Bernardi*
Alessandra Bernardi

Rodolfo Antonioli
Rodolfo Antonioli

Rodrigo Antonioli
Rodrigo Antonioli

Maria Helena T. Antonioli
Maria Helena T. Antonioli

Flaviane Antonioli
Flaviane Antonioli

Ivaldo Pedro Antonioli
Ivaldo Pedro Antonioli
(Espólio - Teresinha B. Antonioli)

Robson Antonioli
Robson Antonioli

✓

2881/19

RELAÇÃO DE TERRENOS



Em reunião com os proprietários do terreno do Posto Querência, terreno esse objeto de desapropriação pela Prefeitura Municipal de Sarandi, ficou acertado pegar os terrenos do Jardim Rio de Janeiro abaixo listados como pagamento da indenização do terreno e edificações que constam na área a ser utilizada pelo órgão na construção da Av. Brasil;

Lote	Quadra	Metragem	Valor
08 -	30 -	271,41	101.273,92 - 30 671
09 -	30	277,83	103.669,48 - 100
08 -	31	256,64	95.762,65 - 100
09 -	31	262,72	98.031,34 - 100
01 -	32	270,90	101.083,62 - 100 69
08 -	32	255,22	95.232,79 - 100
09 -	32	261,29	97.497,75 - 100
10 -	13	271,41	101.273,92 - 100
11 -	13	271,41	101.273,92 - 100 271
12 -	13	271,41	101.273,92 - 100 271
13 -	13	271,41	101.273,92 - 100 271
11 -	14	299,66	111.815,13 - 100 600
12 -	14	299,47	111.744,23 - 100 600

Valor total dos terrenos escolhidos -

1.321.206,59

Sendo só para o momento agradecemos.

Robson Antonioli

2881/19



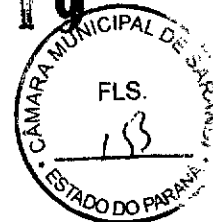
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi

REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador

01
FLS.

MAT. N.º 30.664

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 01 (um), da quadra n.º. 32 (trinta e dois), com a área de 270,90 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, da Cidade e Comarca de SARANDI-PR., com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo SE 51°55' NO com a Rua 132, numa frente de 10,90 metros; No rumo SO 36°31' NE com a data 8 da Quadra 31 do Jardim Tropical, numa extensão de 25,38 metros; No rumo NO 51°55' SE com a data 9, numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente, no rumo NE 35°31' SO com a data 2, numa extensão de 25,40 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º. 00394235.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador.

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 028/97

R.1-30.664 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título:** DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmittente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador.

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 028/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste

Ofício. Dou Fé. 25 AGO 2015
Sarandi,

OFICIAL REGISTRADOR

REGISTRO DE IMOVEIS

2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



FLS. 01

MAT. N.º 30.652

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 12 (doze), da quadra n.º 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado **JARDIM RIO DE JANEIRO**, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: **DIVIDE-SE:** No rumo NO 51º31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35º31' SO com a data 11, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51º31' NO com a data 3, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35º31' NE com a data 13, numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394029.

PROPRIETÁRIA: **R.R.V. ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. **Registro Anterior:** R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

R.1-30.652 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emílio de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

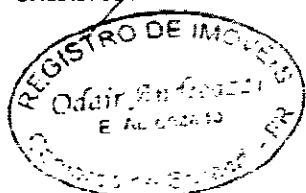
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste Ofício. Dou Fé. 25 AGO 2015
Sarandi,

-OFICIAL REGISTRADOR-





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador

MAT. N.º 30.653

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 13 (treze), da quadra n.º 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 12, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 2, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com as datas 15 e 14, numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394031.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazz

Substituto
Port. Nº 029/97

R.1-30.653 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emilião de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título:** DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmittente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazz

Substituto
Port. Nº 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste
Ofício. Dou Fé. 25 Ato 2015
Sarandi.

- OFICIAL REGISTRADOR -





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi

REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



MAT. N.º 30.650

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 10 (dez), da quadra n.º. 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51º31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35º31' SO com a data 3, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51º31' NO com a data 5, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 15º31' NE com a data 11, numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394027.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.560/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Borucatu-SP. Registro Anterior: R-3/19.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 02/08

R.1-30.650 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DACÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DACÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmittente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.7239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 02/08

SERVIÇO NOTARIAL IMOBILIÁRIO
SARANDI-PR

Original e cópia em fotocópia e fiel e original arquivada nesta.

25 AGO 2015





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

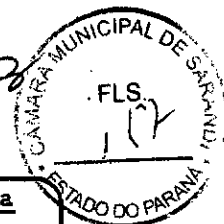
Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



FLS. 01



MAT. N.º 30.651

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 11 (onze), da quadra n.º 13 (treze), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 10, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 4, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 12, numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394028.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º335, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serenidade. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Anaretti
Substituto
Port. N.º 028/97

R.1-30.651 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título:** DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmittente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.376,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Anaretti
Substituto
Port. N.º 028/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASÍLIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste Ofício. Dou Fé. 25 AGO 2015
Sarandi.

OFICIAL REGISTRADOR



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º

30.633

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 11 (onze), da quadra n.º. 14 (quatorze), com a área de 299,66 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, da Cidade e Comarca de SARANDI-PR., com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°37' SE com a Rua 136, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 10, numa extensão de 29,98 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 4, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SC 35°31' NE com a data 12, numa extensão de 29,96 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º. 00394046.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015.

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

R.1-30.633 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º.154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador.

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste

Ofício. Dou Fé. 25 AGO 2015
Sarandi.

-OFICIAL REGISTRADOR-



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso
Registrador



MAT. N.º 30.634

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 12 (doze), da quadra n.º 14 (quatorze), com a área de 299,47 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°37' SE com a Rua 136, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 11, numa extensão de 29,96 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 3, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 13, numa extensão de 29,94 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º 00394047.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º 835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé, Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 028/97

R.1-30.634 (Protocolo n.º 51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º 565, centro, nesta cidade. **Título:** DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º 154/176, do livro n.º 308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls. 066/068, do livro n.º 311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º 12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$. 576,08. Selo de Autenticidade: R\$. 4,00. Dou fé, Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 028/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

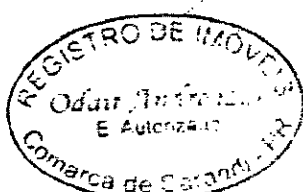
BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste

Ofício. Dou Fé. **25 AGO 2015**

Sarandi,

- OFICIAL REGISTRADOR -



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi

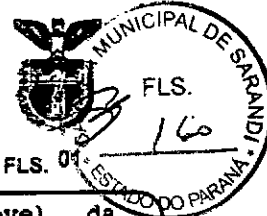
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador

MAT. N.º 30.660

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 09 (nove), da quadra n.º. 30 (trinta), com a área de 277,83 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 1, numa extensão de 10,49 metros; E, finalmente, no rumo SO 36°31' NE com a data 7 da Quadra 29 do Jardim Tropical, numa extensão de 27,12 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394224.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 028/97

R.1-30.660 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título:** DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/066, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmittente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 028/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste

Ofício. Dou fé. 25 AGO 2015
Sarandi

- OFICIAL REGISTRADOR -



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador

MAT. N.º 30.659

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 08 (oito), da quadra n.º 30 (trinta), com a área de 271,41 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 135, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 7, 6 e parte da data 5, numa extensão de 27,14 metros; No rumo SE 51°31' NO com a data 2, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9, numa extensão de 27,14 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º 00394223.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º 835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 17/14

R.1-30.659 (Protocolo n.º 51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º 565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º 154/176, do livro n.º 308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls. 066/068, do livro n.º 311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º 12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$. 576,08. Selo de Autenticidade: R\$. 4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. Nº 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste Ofício. Dou Fé. **25 AGO 2015**
Sarandi,

- OFICIAL REGISTRADOR -



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basilio Zanusso

Registrador



FLS. 01

MAT. N.º 30.663

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 09 (nove), da quadra n.º. 31 (trinta e um), com a área de 262,72 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 134, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8, numa extensão de 25,68 metros; No rumo SE 51°42' NO com a data 1, numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente, no rumo SC 36°31' NE com a data 7 da Quadra 30 do Jardim Tropical, numa extensão de 25,70 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º. 00394234.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 17

R.1-30.663 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmissente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.492/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste
Ofício. Dou Fé
Sarandi, 25 AGO 2015

- OFICIAL REGISTRADOR -





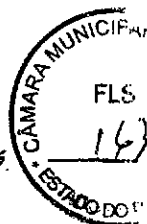
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi

REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

Registrador



MAT. N.º 30.662

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 08 (oito), da quadra n.º. 31 (trinta e um), com a área de 256,64 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado **JARDIM RIO DE JANEIRO**, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°31' SE com a Rua 134, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 7, 6 e parte da data 5, numa extensão de 25,65 metros; No rumo SE 51°42' NO com a data 2, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9, numa extensão de 25,68 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º.00394233.

PROPRIETÁRIA: **R.R.V. ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreassi
Substituto
Port. Nº 029/97

R.1-30.662 (Protocolo n.º.51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO**. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreassi
Substituto
Port. Nº 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASÍLIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste

Ofício. Dou fé. 25 AGO 2015
Sarandi,

- OFICIAL REGISTRADOR -



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basilio Zanusso

Registrador

MAT. N.º 30.666

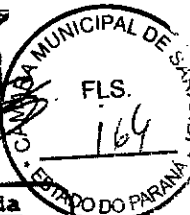
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



FLS. 01

FLS.

164



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º 08 (oito), da quadra n.º 32 (trinta e dois), com a área de 255,22 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado **JARDIM RIO DE JANEIRO**, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°42' SE com a Rua 133, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com as datas 7, 6 e parte da data 5, numa extensão de 25,50 metros; No rumo SE 51°55' NO com a data 2, numa extensão de 10,01 metros; E, finalmente, no rumo SO 35°31' NE com a data 9, numa extensão de 25,54 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º 00394243.

PROPRIETÁRIA: **R.R.V. ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º 835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/19.224, livro 02, desta Serventia. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador.

Odair Andreazzi

Substituto
Port. N.º 029/97

R.1-30.666 (Protocolo n.º 51.301 de 11/08/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. Transmissente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: **MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º 565, centro, nesta cidade. Título: **DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO**. Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º 154/176, do livro n.º 308-E, em 17 de abril de 2015 e às fls. 066/068, do livro n.º 311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HA. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efetivos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º 1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º 12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$. 576,08. Selo de Autenticidade: R\$. 4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi

Substituto
Port. N.º 029/97

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR
BASILIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste Ofício. Dou Fé. 15 AGO 2015 Sarandi.

- OFICIAL REGISTRADOR -



2881/19



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Sarandi
REGISTRO DE IMÓVEIS

Basílio Zanusso

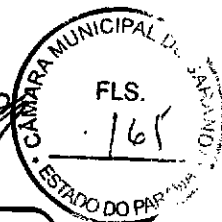
Registrador

MAT. N.º 30.667

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



FLS. 01



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Data de terras sob n.º. 09 (nove), da quadra n.º. 32 (trinta e dois), com a área de 261,29 metros quadrados, situada na planta do loteamento denominado JARDIM RIO DE JANEIRO, desta cidade e Comarca, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: No rumo NO 51°42' SE com a Rua 133, numa frente de 10,01 metros; No rumo NE 35°31' SO com a data 8, numa extensão de 25,54 metros; No rumo SE 51°55' NO com a data 1, numa extensão de 10,46 metros; E, finalmente, no rumo SO 36°31' NE com a data 7 da Quadra 31 do Jardim Tropical, numa extensão de 25,56 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro. Cadastro Imobiliário Fiscal n.º. 00394244.

PROPRIETÁRIA: R.R.V. ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.03.206.580/0001-66, com sede e foro à Rua Prudente de Moraes, n.º835, sala 01, Vila Nogueira, na cidade de Botucatu-SP. Registro Anterior: R-3/18.224, livro 02, desta Serventia Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Zanusso
Substituto
Port. N.º 029/97

R.1-30.667 (Protocolo n.º.51.301 de 11/09/2015). **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Transmittente: R.R.V. Engenharia Ltda, já qualificada. Adquirente: MUNICÍPIO DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.78.200.482/0001-10, com sede e foro à Rua José Emiliano de Gusmão, n.º.565, centro, nesta cidade. **Título: DAÇÃO EM PAGAMENTO e RERRATIFICAÇÃO.** Escrituras Públicas lavradas às fls. n.º154/176, do livro n.º306-E, em 17 de abril de 2015 e às fls.066/068, do livro n.º311-E, em 22 de junho de 2015, respectivamente, do 2º Serviço Notarial de Marialva-PR. Objeto: o imóvel desta matrícula. Valor: R\$. 100.000,00 (cem mil reais). Condições: NÃO HÁ. Consta do título que a transmitente apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n.º.1DF2.4ABD.F239.443A, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/12/2014, válida até 27/06/2015. (FUNREJUS isento conforme item 17, letra b, artigo 3º da Lei n.º. 12.216/98, alterada pela Lei Estadual n.º.12.604/99). Emolumentos: 3.449,60 V.R.C's = R\$.576,08. Selo de Autenticidade: R\$.4,00. Dou fé. Sarandi, 12 de agosto de 2015. Registrador:

Odair Andreazzi
Substituto
Port. N.º 029/97

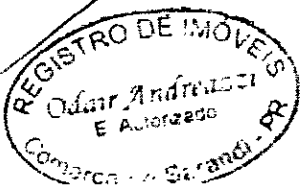
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

SARANDI - PR

BASÍLIO ZANUSSO

Certifico que a presente fotocópia é fiel reprodução de ficha original arquivada neste
Ofício. Dou fé. **5 AGO 2015**
Sarandi.

- OFICIAL REGISTRADOR -





2881 / 19

João Rogério Carbonieri
Eng Civil - CREA 0601607663

*Avaliação
Terrenos Permuta*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Município de Sarandi - PR

João Rogério Carbonieri
Eng Civil - CREA 0601607663



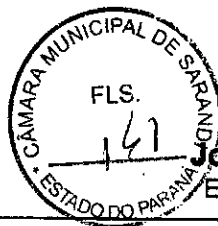
JOÃO ROGERIO CARBONIERI, engenheiro, perito judicial, contratado para a avaliação dos seguintes imóveis no município de Sarandi PR: - Área de 12.232,00 m², iguais a 41 lotes no Jd Rio de Janeiro - Área de 2.260,80 m², iguais a 10 lotes da quadra 52 do Jd Bom Pastor - Área de 1.506,39 m², correspondente ao lote 37-D da Avenida Riachuelo - Área de 3.909,12 m², correspondente a chácara 08 do JD Universal - Área de 17.003,80 m², correspondente a parte da quadra 01-A do Parque Residencial Bom Pastor - Área de 3.650,00 m², correspondente ao lote nº 60, subdivisão do 198-A da Gleba Ribeirão Aquidaban, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias concluiu que o valor total de mercado das áreas é R\$ 18.240.000,00 (Dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais, conforme memorial de cálculo expresso no seguinte laudo de avaliação elaborado segundo os preceitos da norma NBR 14.653 - 2.

Maringá, 15 de maio de 2019.

JOAO ROGERIO
CARBONIERI:06173
618869

Assinado de forma digital por
JOAO ROGERIO
CARBONIERI:06173618869
Dados: 2019.05.16 06:19:34
+03'00'

JOÃO ROGERIO CARBONIERI
Eng Civil / CREA 0601607663



2881/19

João Rogerio Carbonieri
Eng Civil – CREA 0601607663

- Área de 12.232,00 m², iguais a 41 lotes no Jardim Rio de Janeiro

1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os lotes avaliandos localizam-se no Jardim Rio de Janeiro, no Município de Sarandi. Encontram-se distribuídos pelas quadras da seguinte forma: lotes 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 e 12 da quadra 14; lotes 7, 13, 14 e 15 da quadra 23; lotes 10, 11, 12, 13 e 15 da quadra 24; lotes 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 e 13 da quadra 13; lotes 2, 8 e 9 da quadra 29; lotes 1, 2, 8 e 9 da quadra 30; lotes 2, 8 e 9 da quadra 31; lotes 1, 2, 8 e 9 da quadra 32.

1.1 Ocupante e Tipo de Uso

Não há edificações nos lotes avaliandos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliar para fins judiciais o imóvel.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendendo o item 7.2 da NBR 14.653-1, constatou-se que os imóveis avaliandos não possuem impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1 Período da vistoria

A vistoria foi realizada no dia 29/04/2018, quando foram colhidas as fotos e demais informações que compõem este laudo de avaliação.

4.2 Caracterização da Região

O imóvel está localizado em bairro de ocupação predominantemente residencial. Conta com os seguintes melhoramentos: telefonia, energia elétrica, pavimentação asfáltica, etc. Quanto à infraestrutura urbana e serviços, os imóveis contam com escolas, unidades de saúde, comércio local, serviços bancários.

A situação geográfica do imóvel encontra-se no **Anexo I** do presente laudo.

4.3 Caracterização do Terreno


Os terrenos possuem formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente as posturas municipais. Os lotes avaliandos totalizam a área de 12.232,00 m², e estão distribuídos pelas quadras, com as respectivas áreas, da seguinte forma: lote 3 (298,81 m²), lote 4 (298,81 m²), lote 5 (298,81 m²), lote 6 (298,81 m²), lote 9 (300,03 m²), lote 10 (299,84 m²), lote 11 (299,66 m²) e lote 12 (299,47 m²) da quadra 14; lote 7 (250,00 m²), lote 13 (250,00 m²), lote 14 (250,00 m²) e lote 15 (250,00 m²) da quadra 23; lote 10 (356,47 m²), lote 11 (354,72 m²), lote 12 (352,98 m²), lote 13 (351,24 m²) e lote 15 (266,22 m²) da quadra 24; lote 2 (271,41 m²), lote 3 (271,41 m²), lote 4 (271,41 m²), lote 5 (271,41 m²), lote 6 (271,41 m²), lote 9 (271,41 m²), lote 10 (271,41 m²), lote 11 (271,41 m²), lote 12 (271,41 m²) e lote 13 (271,41 m²) da quadra 13; lote 2 (298,67 m²), lote 8 (298,13 m²) e lote 9 (305,67 m²) da quadra 29; lote 1 (290,66 m²), lote 2 (271,41 m²), lote 8 (271,41 m²) e lote 9 (277,83 m²) da quadra 30; lote 2 (255,60 m²), lote 8 (256,64 m²) e lote 9 (262,72 m²) da quadra 31; lote 1 (270,90 m²), lote 2 (253,97 m²), lote 8 (255,22 m²) e lote 9 (261,29 m²) da quadra 32. As fotos do **Anexo II** ilustram os imóveis avaliandos.

4.4 Caracterização das Edificações e/ou Benfeitorias

Não há benfeitorias sobre os lotes avaliandos.

5. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

5.1 Terreno

Para avaliação do terreno, será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na pesquisa de lotes situados na região geoeconômica do avaliando, que possuam uma similaridade em suas características. Estes elementos da pesquisa passarão por processo de homogeneização recomendado pelas Normas de Avaliações, visando corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. São eles: localização, 

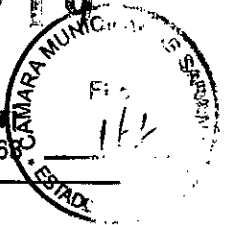


6.5 Valor de mercado

O Valor do Imóvel resultará igual ao valor do terreno, portanto:

$$V_I = V_T$$

Quadra	Lotes	Área (m²)	Valor / (m²)	Valor Total (R\$)
13	2	271,41	373,14	101.273,93
13	3	271,41	373,14	101.273,93
13	4	271,41	373,14	101.273,93
13	5	271,41	373,14	101.273,93
13	6	271,41	373,14	101.273,93
13	9	271,41	373,14	101.273,93
13	10	271,41	373,14	101.273,93
13	11	271,41	373,14	101.273,93
13	12	271,41	373,14	101.273,93
13	13	271,41	373,14	101.273,93
14	3	298,81	373,14	111.497,96
14	4	298,81	373,14	111.497,96
14	5	298,81	373,14	111.497,96
14	6	298,81	373,14	111.497,96
14	9	300,03	373,14	111.953,19
14	10	299,84	373,14	111.882,30
14	11	299,66	373,14	111.815,13
14	12	299,47	373,14	111.744,24
23	7	250,00	373,14	93.285,00
23	13	250,00	373,14	93.285,00
23	14	250,00	373,14	93.285,00
23	15	250,00	373,14	93.285,00
24	10	356,47	373,14	133.013,22
24	11	354,72	373,14	132.360,22
24	12	352,98	373,14	131.710,96
24	13	351,24	373,14	131.061,70
24	15	266,22	373,14	99.337,33



atualização, fonte, topografia, testada, profundidade, etc., considerados para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa. Para o processo de homogeneização, será adotado o programa **AVALURB 3.0** que segue as orientações das Normas de Avaliações.

5.2 Benfeitorias

Não há benfeitorias edificadas sobre os lotes avaliandos.

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

6.1 Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação os lotes das quadras 14, 13, 29, 30, 31 e 32 será de R\$ 373,14/m² e o valor unitário arbitrado para a avaliação os lotes das quadras 23 e 24 será de R\$ 373,14/m², vide Anexo III.

6.2 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 8 do LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo III**, o valor do terreno resulta:

$$V_T = A \text{ (m}^2\text{)} \times \text{Varb, sendo:}$$

$$A = \text{área do lote (m}^2\text{)}$$

$$\text{Varb} = \text{Valor unitário arbitrado (vide Pesquisa em Anexo III)}$$

$$V_T = \text{R\$}$$

6.3 Determinação do valor da benfeitoria

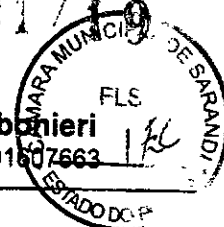
Não há benfeitorias a serem avaliadas

6.4 Data de referência

Maio/2019.

2881/19

João Rogério Carbonieri
Eng Civil - CREA 0601607663



29	2	298,67	373,14	111.445,72
29	8	298,13	373,14	111.244,23
29	9	305,67	373,14	114.057,70
30	1	290,66	373,14	108.456,87
30	2	271,41	373,14	101.273,93
30	8	271,41	373,14	101.273,93
30	9	277,83	373,14	103.669,49
31	2	255,60	373,14	95.374,58
31	8	256,64	373,14	95.762,64
31	9	262,72	373,14	98.031,34
32	1	270,90	373,14	101.083,63
32	2	253,97	373,14	94.766,37
32	8	255,22	373,14	95.232,79
32	9	261,29	373,14	97.497,75

Valor total Lotes	R\$ 4.564.248,48
--------------------------	-------------------------

Aproximando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) tem-se

$V_1 = R\$ 4.565.000,00$ (Quatro milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil reais)



CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI - ESTADO DO PARANÁ
AVENIDA MARINGÁ, 660 CEP 87111-000 - CENTRO.
FONE: 44-4009-1750
E-mail: camara@cms.pr.gov.br E-mail: protocolo@cms.pr.gov.br



COMPROVANTE DE PROTOCOLO

PROCESSO TIPO 3-PROJETO DE LEI ORDINÁRIA - Nº 105 / 2019
SENHA PARA CONSULTA WEB: 45013

DATA: 29/11/2019 - 14:24
Requerente: WALTER VOLPATO
CPF/CNPJ: 204.888.239-00 **RG/Insc. Est.:** 907 571-2
Endereço: JOSÉ EMILIANO DE GUSMÃO, 565
Complemento: Prefeitura Municipal. **Bairro:** Centro
Cidade: Sarandi-PR **CEP:** 87111-230
Telefone: (44)3264-8600

ASSUNTO: AUTORIZA
 Permuta.

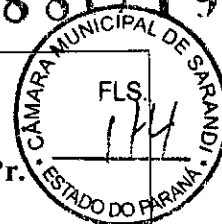
AUTORIZA O MUNICÍPIO DE SARANDI - PR ATRAVÉS DO CHEFE DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A OUTORGAR PERMUTA DE IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL POR IMÓVEL PARTICULAR, NA FORMA COMO ESPECIFICA.
 OFÍCIO Nº 52/2019.

Vagner Rafael Vaz
Divisão de Protocolo - DPR
FONE: 44-4009-1750/ Ramal 219

Obs.: Art. 174, §2º, I do Regimento Interno diz que será declarada prejudicada: "qualquer proposição com objeto idêntico ao de outro que já tenha sido aprovado ou rejeitado nos últimos cento e oitenta (180) dias, excetuando-se, nesta última hipótese, aprovação pela maioria absoluta dos membros do Legislativo;"



CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
 CNPJ 78.844.834/0001-70
 Avenida Maringá, 660 – CEP 87111-000 – Sarandi – Pr.
 Fone: (44)-4009-1750
 E-mail: camara@cms.pr.gov.br Site: www.cms.pr.gov.br



PROJETO DE LEI Nº 2.881/2019

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.			
Favorável.		Contrário.	
GILBERTO MESSIAS DE PINAS Vereador	P		
	R		
	M		
DIONÍZIO APARECIDO VIÁRO Vereador	P		
	R		
	M		
JOSÉ APARECIDO DA SILVA Vereador	P		
	R		
	M		

____/____/2019.

COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS.			
Favorável.		Contrário.	
CILAS SOUZA MORAIS Vereador	P		
	R		
	M		
GILBERTO MESSIAS DE PINAS Vereador	P		
	R		
	M		
ERASMO CARDOSO PEREIRA Vereador	P		
	R		
	M		

____/____/2019.

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS.			
Favorável.		Contrário.	
JOSÉ APARECIDO DA SILVA Vereador	P		
	R		
	M		
ERASMO CARDOSO PEREIRA Vereador	P		
	R		
	M		
CILAS SOUZA MORAIS Vereador	P		
	R		
	M		

____/____/2019.