

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



DECRETO Nº 5597 DE 07 DE JUNHO DE 2021

HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E

Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO emitido no dia 02 de junho de 2021 pela Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, a qual foi nomeada pela Portaria nº 109/2020, de 04 de maio de 2020, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 07 DE JUNHO DE 2021.


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal



Fone/Fax: (45) 3244-8000
CNPJ: 78.101.847/0001-50
Rua Nossa Senhora da Conceição, 555
Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a **Portaria Municipal de nº 109/2020** de 24/05/2020 a **Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis**, se reuniu no dia de 24 de maio de 2020 para dar início aos trabalhos, a fim de avaliar área de 4.911,44m², para fins de aquisição/desapropriação visando a ampliação da área da pedreira municipal de Vista Alegre.

Considerando:

- a) O interesse público do município na continuidade de exploração no local.
- b) Tratar-se de local lindeiro a área já explorada pelo município.
- c) O interesse da administração municipal em anexar área lindeira a área já existente.
- d) O potencial da exploração de Cascalho e Pedras para adequação de estradas vias de tráfego e a costumeira cunhagem de pedras irregulares ocorrida na área.
- e) O do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural do Perito Avaliador Lírio Luiz Liotto CRECI Nº F022527 CNAI 31748 (**ANEXO I**).
- f) O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural do Perito Avaliador José Carlos de Lima CRECI Nº 13268-F CNAI01110 (**ANEXO II**)

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Determinação do valor justo para fins de desapropriação e/ou aquisição amigável.

METODOLOGIA ADOTADA

Mediante o fomento prestado a esta comissão, para fins de balizamento de preços, após analisados os pareceres elencados nas considerações e) e f) do presente Laudo de Avaliação,



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



deliberou-se, por determinar como valor justo, a média aritmética aproximada dos valores médios dos dois Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Parte determinada no Levantamento Topográfico (ANEXO III), com área de 4.911,44m², pertencente e a ser desmembrada do Lote Rural de nº 286, da Gleba 11, do Imóvel Guairacá. Imóvel registrado a luz da Matrícula de Nº 20.408 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira, cuja área total do imóvel é de 42.957,23m².

DO VALOR JUSTO DO IMÓVEL AVALIADO

Conforme demonstrativo de cálculo abaixo fica avaliado como justo o valor de R\$37.200,00 (trinta e sete mil e duzentos reais) para o imóvel avaliado

Demonstrativo de Calculo

Soma dos valores (R\$ 44.346,33 + 30.000,00) => R\$ 74.346,33

Média: R\$ 74.346,33 / 2 = 37.173,165

Arredondamento para R\$ 37.200,00.

Seguem os anexos como parte integrante do presente Laudo de Avaliação que é datado e assinado ao final.



Fone/Fax: (45) 3244-8000
CNPJ: 78.101.847/0001-50
Rua Nossa Senhora da Conceição, 555
Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



Lirio Luiz Liotto - CRECI - F022527-CNAI 31748

Rua Sete de Setembro, 715 – Centro – Missal – PR - (45)3244 1620//WhatsApp 988397445

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por Solicitação da Prefeitura do Município de Missal Pr, inscrito (a) no CNPJ nº.78.101.847/0001-50, e com finalidade de conhecimento do valor de mercado do imóvel avaliado, emito o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Conhecimento de valor de mercado.

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel rural, parte do Lote nº: 286(duzentos e oitenta e seis), gleba 11(onze) do Imóvel Guairaca, com área de 42.957m² = a 4,29 hectares, sendo que a área avaliada e de 4.911,50m²,(0,4911)hectares, localizado na Localidade de Vista Alegre, Município de Missal, estado do Paraná.

3 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14653.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de áreas de terras em situações equivalentes e com mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3 – ORIGEM

O imóvel foi adquirido pelo (a) senhor (a) Ilvo Schafer, através de espólio de Ivaldino Schafer, conforme escritura pública lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira – Paraná, o qual se encontra em anexo.

4 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o Imóvel na Localidade de Vista Alegre, no Município de Missal, Comarca de Medianeira, Estado do Paraná, tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade. Latitude 25°08 21.49''S Longitude 54°12, 42.77''O

4.1. – Condições de Infraestrutura Rural

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via rural 800metros cascalhada, 200 metros em pedra regular ate a PR 495 e 5.000 metros até o centro da Cidade de Missal Pr.
- Agua potável originada de poço artesiano comunitário.
- Transporte coletivo • Rede de energia elétrica; rede de telefone.

Lirio Luiz Liotto
CRECI - F022527
CPF - 834.112.129-34



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



4.2. – Ressalvas Importantes

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT – Norma Brasileira de Avaliação de Bens ABNT NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais ABNT NBR 14.653-2/2011.

Imóvel avaliando baseia-se em:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula de nº.20.408 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Medianeira PR, com data de 07 de outubro de 2020, atualizada em 06 de maio de 2021.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 03 de maio de 2021.
- Em informações obtidas junto ao mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado, observando-se que não existem hipotecas que em caso de comercialização do imóvel, deverão ser quitadas para baixa das mesmas. Não foram efetuadas investigações quanto à correção de documentos fornecidos.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES: Imóvel sem benfeitorias.

As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

4.3. – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região são estáveis, tendo mais procura que ofertas, sendo as perspectivas de comercialização a médio e longo prazo. Quanto a liquidez do mesmo, enquadra-se como liquidez baixa, por se tratar de uma propriedade imprópria para cultivo de lavoura, favorável para reflorestamento e pastagens.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 20.408

5.1- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada em 0,0% da área, plano a levemente ondulado de chapadão em 0,0% da área, e relevo acidentado com média a alta declividade 100%.

5.2- COBERTURA VEGETAL:

Coberturas vegetais existentes:

Reserva florestal nativa com 0,0 ha.

Reflorestamento com Eucalipto em aproximadamente 0,0 ha.

Reflorestamento com florestas exóticas, 0,0 ha.

Lavoura 0,0 ha.

Lavoura permanente 0,0 ha.

Área de pastagem 0,49 ha.

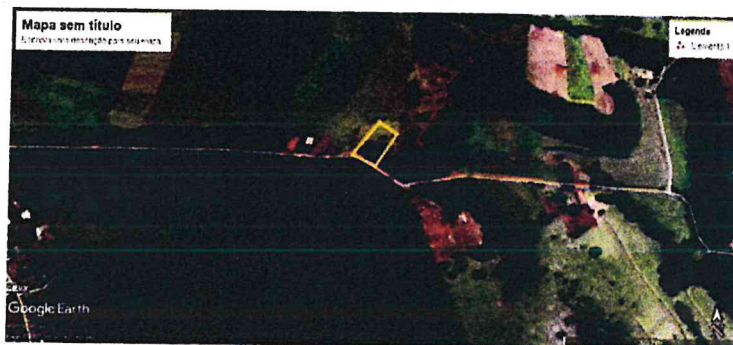
Lúcio - Corretor de Imóveis
CRECI: 022527
CPF: 334.112.129-34



5.3 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

100% do Imóvel próprio para pastagens ou reflorestamento.

5.4- Fotografias do Imóvel avaliando.



Luiz Carlos Cordeiro de Imóveis
CRECI: 022527
CPF: 334.112.129-34



6 – VALOR DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliado, encontramos os seguintes elementos de amostra:

6.1. – Homogeneização das Amostras

| # | Descrição | Área m ² | Valor |
|---|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Lote Rural 220, gleba 11 | 42.176m ² (4,21) hectares | 65.083,00 por hectare |
| 2 | Lote Rural 595, gleba 12 | 84.700m ² (8,47) hectares | 85.011,00 por hectare |
| 3 | Lote Rural 216, gleba 12 | 76.292 m ² (7,62) hectare | 52.493,00 por hectare |

Assim, os valores unitários das amostras são:

| # | Valor Unitário |
|---|---------------------------------------|
| 1 | R\$ 65.083,00/4.21ha = R\$ 274.000,00 |
| 2 | R\$ 85.011,00/8.47ha = R\$ 380.000,00 |
| 3 | R\$ 52.493,00/7.62ha = R\$ 400.000,00 |

Consideramos um deságio de 10%, nas amostras encontradas por serem ofertas a venda.

| # | Amostras Homogeneizadas |
|---|-------------------------------------|
| 1 | R\$ 65.083,00 – 10% = R\$ 58.574,00 |
| 2 | R\$ 85.011,00 – 10% = R\$ 76.509,00 |
| 3 | R\$ 52.493,00 – 10% = R\$ 47.243,00 |

Média dos Valores p/hectares homogeneizados = $\frac{\text{Valores Unitários/hectares das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$MVH = \frac{R\$ 58.574,00 + R\$ 76.509,00 + R\$ 47.243,00}{3}$$

Média dos Valores p/hectares homogeneizados = R\$ 60.775,00 p/hectare

Assim, para o Valor do Imóvel Avaliado = Área do Imóvel Avaliado em hectares x Valor Médio Unitário Homogeneizado p/hectare

Valor do Imóvel Avaliando: 0.4911 ha x R\$ 60.775,00 p/ha = R\$ 29.846,00

Liliane Coordenadora de Imóveis
CRECI: 022527
CPF 334.112.128-34



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer em números redondos o valor do imóvel é de R\$ 30.000,00

O avaliador segundo a Norma pode estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação do valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor do mercado encontrado para o imóvel avaliado está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado nessa avaliação foi de 10%.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 30.000,00.

Limite Inferior = R\$ 27.000,00

Limite Superior = R\$ 33.000,00

Este é o parecer.

Missal, 07 de maio de 2021.


Lirio Luiz Liotto
Corretor de imóveis
CRECI F 022527
CNAI 31748
Corretor de Imóveis
CRECI: 022527
CPF 334.112.129-34

IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO

LIRIO LUIZ LIOTTO

- CORRETOR IMOBILIARIO INSCRITO NO CRECI 022527 6ª REGIONAL-CNAI 31748
- FORMAÇÃO EM PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS-ACADEMIA DO PERITO
- FORMAÇÃO EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS – TREINE INGA CURSOS IMOBILIARIOS
- FORMAÇÃO EM LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS–TREINE INGA CURSOS IMOBILIARIOS
- FORMAÇÃO EM TRAMITES JURIDICOS E PETIÇÕES PARA PERITOS JUDICIAIS-ACADEMIA DO PERITO JUDICIAL
- FORMAÇÃO EM TECNICAS EFICAZES EM PERCIA JUDICIAL-ACADEMIA DO PERITO
- FORMAÇÃO EM DOCUMENTAÇÃO IMOBILIARIA-CRCI



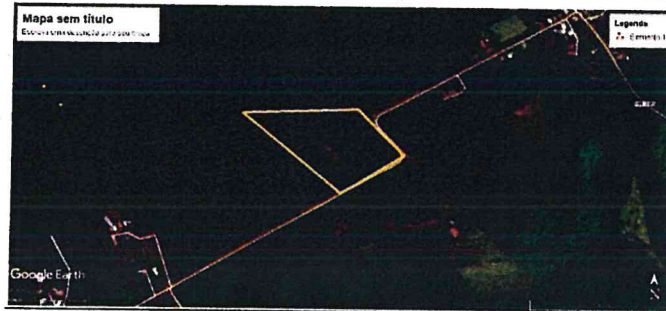
Fone/Fax: (45) 3244-8000
CNPJ: 78.101.847/0001-50
Rua Nossa Senhora da Conceição, 555
Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



ANEXOS

1. Fotos das Amostras

AMOSTRA 01



[Handwritten Signature]
Lício Corrêa de Imóveis
CRECI: 022527
CPF: 334.112.123-24



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



AMOSTRA 02



Lioto Corretor de Imóveis
CRECI: 022527
CPF: 334.112.129-34



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



AMOSTRA 03



[Handwritten signature]
Lio Otto Correlor de Imóveis
CRECI: 022527
CPF: 334.112.129-34



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MEDIANEIRA - PR
AVENIDA BRASÍLIA, 1889

TITULAR: NADIR MARIA F.
DELLA PASQUA

C.F.F. 265474819/20

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRÍCULA N.º 20.408

RUBRICA

RI-20.408. Protocolo nº 59.951.

DATA: 30 de junho de 1994.

IMÓVEL: PARTE DO LOTE RURAL Nº 286, da Gleba nº 11, do Imóvel Guairaca, com a área de 42.957,26m², situado no Município de Missal, nesta Comarca, tendo as seguintes divisas e confrontações: ao **Norte**, por uma linha reta medindo 81,50 metros, com az: 93º 27' 59,5", confrontando com o lote nº 287; ao **Leste**, por uma linha reta medindo 94,20 metros, com az 185º 44' 24,1", confrontando com o lote nº 357, seguindo por outra linha reta medindo 230,80 metros, com az: 186º 11' 25,8", confrontando com o lote nº 260; ao **Sul**, por uma linha reta medindo 89,60 metros, com az: 273º 06' 30,8", confrontando com o lote nº 279, seguindo por outra linha reta medindo 13,10 metros com az: 329º 49' 54,4", confrontando com a estrada municipal, seguindo por outra linha reta medindo 111,30 metros com az 267º 22' 47,3", confrontando com o lote nº 279 e ao **Oeste**, por uma linha reta medindo 268,99 metros, com az: 30º 55' 03", confrontando com a parte desmembrada do mesmo lote, seguindo por outra linha reta medindo 89,10 metros, com az: 14º 16' 50,9", confrontando com o lote nº 288. Conforme mapa e memorial Descritivo, que ficam arquivados neste ofício.

PROPRIETÁRIOS: IVALDINO SCHAFER, agricultor e sua mulher, ALMA SCHAFER, do lar, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, residentes em Vista Alegre-Missal, portadores do CPF nº 334.223.119-04 e 985.808.929-53, respectivamente.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula 3.606 livro 2-RG deste ofício. *Du Fé.*

R2-20.408. Protocolo nº 124.024. 28 de maio de 2014.

TRANSMITENTE: Espólio de: IVALDINO SCHAFER, inscrito no CPF/MF sob nº 334.223.119-04.

ADQUIRENTE: Herdeiro: ILVO SCHAFER, brasileiro, solteiro, maior e capaz, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 033.268.139-45, e portador da CI/RG nº 2/R-3.007.115/SSP-SC, e sua companheira em regime de união estável NEUZA APARECIDA DATTEIN, brasileira, solteira, maior e capaz, agricultora, inscrita no CPF/MF sob nº 007.797.129-94, e portadora da CI/RG nº 8.808.658-9/SSP-PR, ambos residentes e domiciliados em Vista Alegre, zona rural, no município de Missal - PR.

PÚBLICO: Escritura Pública de Inventário e Partilha lavrada nas Notas do Tabelionato de Missal, nesta Comarca, datada de 16 de abril de 2014, no livro nº 85-N, às fls. 017/026.

VALOR: R\$65.700,00 (sessenta e cinco mil e setecentos reais). Guias de recolhimento ITCMD - Causa Mortis, nºs 2014.00032242-4, 2014.00032245-9, 2014.00032243-2, 2014.00032244-0, 2014.00032250-5, 2014.00032249-1, 2014.00032248-7, 2014.00032248-3 e 2014.00032247-5, no valor de R\$208,00 cada uma, emitidas pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná, que avaliou o imóvel da presente pelo valor de R\$ 65.700,00. Guia de recolhimento FUNREJUS, nº 13070001500151372, no valor de R\$ 187,20, recolhido pelo Tabelionato de Missal, nesta Comarca aos 18/04/2014. Guia de recolhimento de ITBI no valor de R\$857,00, expedida pela Prefeitura de Missal, nesta Comarca (referente a cessão onerosa de meação adiante mencionada). Guia de recolhimento de ITBI no valor de R\$ 584,00, expedida pela Prefeitura de Missal, nesta Comarca (referente a cessão onerosa de direitos hereditários adiante mencionada). Guia de recolhimento FUNREJUS, nº 13070001400151372, no valor de R\$152,00, recolhido pelo Tabelionato de Missal, nesta Comarca aos 18/04/2014 (referente a cessão onerosa de meação e direitos hereditários adiante mencionadas). Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidões Negativas de Tributos Municipais nºs 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1597, 1598, 1599, 1601, 1603, 1885 e 1886/2014, expedidas pela Prefeitura de Missal, aos 17/03/2014 e 03/04/2014; Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais nºs 11590583-46, 11660297-37, 11590906-29, 11590910-41, 11590919-07, 11590936-08, 11590951-74, 11620567-40, 11590971-27, 11590978-58, 11590982-70, 11590990-82, 11590996-76, 11591003-92, emitidas pela Secretaria de Estado da Fazenda, aos 17/03/2014, 24/03/2014 e 03/04/2014; Certidões Negativas nºs 3833, 3834, 3836, 3839, 3840, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3848, 3849, 3850/2014, expedidas pelo Juízo de

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 13c7ac09-d651-4717-945e-076e0729b96c

Esse documento foi assinado digitalmente por GERALDO AUGUSTO ARRUDA NETO - 07/10/2020 11:14 PROTOCOLO: S20100021778D

20.408



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Página 11 de 23

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



1.1.20

CONTINUAÇÃO

Trabalho 9ª Região de Foz do Iguaçu-PR, em data de 19/03/2014; Certidões Negativas expedidas pela Justiça Federal da 4ª Região, em data de 17/03/2014 e 19/03/2014; Certidões Negativas do Cartório Distribuidor Público desta Comarca, expedidas em data de 19/03/2014; Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas em data de 02/12/2013, 17/03/2014 e 12/04/2014, válidas até 31/05/2014, 13/09/2014 e 09/10/2014; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2006/2007/2008/2009, onde consta o código do imóvel rural no INCRA sob nº 721.255.008.516-2; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – NIRF: 3.029.128-3, emitida pela Secretaria da RFB, aos 06/01/2014, válida até 05/07/2014; Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs 1004695 e 1004696, emitidas pelo Instituto Ambiental do Paraná-IAP, aos 17/01/2014, todas em nome do espólio da viúva e dos herdeiros. **DA CESSÃO ONEROSA DE DIREITOS DE MEACÃO:** a viúva-meeira ALMA SCHAFFER, cedeu a título oneroso por escritura pública lavrada nas Notas do Tabelionato de Missal, às fls. 009/016, no Livro nº 85-N, em data de 16/04/2014, a totalidade de seu direito de meação sobre o imóvel da presente, cedendo sua fração em favor do herdeiro ILVO SCHAFFER e sua companheira NEUZA APARECIDA DATTEIN, pelo preço certo, justo e total de R\$ 32.850,00 (trinta e dois mil oitocentos e cinquenta reais), cabendo 50% do imóvel para cada qual. **DA CESSÃO ONEROSA DE DIREITOS HEREDITÁRIOS:** Os herdeiros, RENITA SCHAFFER DELAZARI, MARIA NELCI SCHAFFER, IVANIR SCHAFFER FRASSÃO, IVONETE SCHAFFER SOUZA DA SILVA, EDSON SCHAFFER, FRANCIELE SCHAFFER, JOÃO CARLOS SCHAFFER e ANDRÉ MARCIO SCHAFFER, e seus respectivos cônjuges, cederam a título oneroso por escritura pública lavrada nas Notas do Tabelionato de Missal, às fls. 009/016, no livro nº 85-N, em data de 16/04/2014, a integralidade dos direitos hereditários que detêm sobre o imóvel da presente, em favor do herdeiro ILVO SCHAFFER e sua companheira NEUZA APARECIDA DATTEIN, cessão esta realizada a título oneroso pelo valor de R\$ 29.200,00 (vinte e nove mil e duzentos reais). Em virtude das cessões mencionadas o imóvel da presente passa a pertencer exclusivamente ao herdeiro ILVO SCHAFFER e sua convivente NEUZA APARECIDA DATTEIN. Emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN/SRF/N.º 324/2003, de 28 de abril de 2003, pelo Tabelionato de Missal, nesta Comarca e por este ofício. Obrigam-se as partes pelas demais condições da Escritura nº 4.312,04 VRC/R\$ 676,99. Doc. 1.172/2014. Medianeira, 26 de junho de 2014. Dou Fé.

Assinatura

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 13c67ac09-d651-4717-845e-076e0729b96c

www.registradores.org.br

Registradores

Esse documento foi assinado digitalmente por GERALDO AUGUSTO ARRUDA NETO - 07/10/2020 11:14 PROTOCOLO: S20100021778D

REGISTRO DE IMÓVEIS
MEDIANEIRA – PARANÁ
Certifico, nos termos do §1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel do inteiro teor da matrícula nº 20.408 Livro 2. Emolumentos: R\$ 12,93; Buscas: R\$ 2,32; Registros Excedentes: R\$ 0,77; Selo: R\$ 4,67; Funrejus: R\$ 4,01; ISS: R\$ 0,48; FADEP: R\$ 0,80; Total: R\$ 25,98 Pedido nº 43835
O referido é verdade e dou fé.
Medianeira, 07 de outubro de 2020.

GERALDO AUGUSTO ARRUDA NETO
Registrador de Imóveis Titular



FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
D66P2 . uXWpV . Ivwby
- MYH6J . Dydwt
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

SPDUZ





PERITO AVALIADOR: JOSÉ CARLOS DE LIMA

CRECI Nº 13268-F

CNAI Nº 01110

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

Trata-se de uma área de 4.911,44m², a ser desmembrado de Parte do Lote Rural n.º286, da Gleba n.º11, do Imóvel Guairacá, matrícula n.º20.408 do CRI de Medianeira.

Solicitante: Município de Missal - CNPJ/MF n.º78.101.847/0001-50.

Finalidade: Verificação do valor de mercado para possível negociação (compra), para extração de cascalho.

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador: José Carlos de Lima
Rua Cerro Largo nº 608, Centro - Missal - Paraná
Fone: (45) 3244-1878 Celular: (45) 99931-7875



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



Compra
Venda
Avaliação
Locação



45 3244-1878

Rua Cerro Largo, 608 - Missal - Paraná

Email: jcimoveisimob@yahoo.com.br

www.jcimoveisimobiliaria.com.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por corretor de imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, em conformidade com as atribuições conferidas pelo artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530/78, com os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor – CDC, que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, considerando os procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR-14653-1, das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e 14653-3 respectivamente.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Visa o presente parecer, atender à solicitação do Município de Missal – Paraná, inscrito no CNPJ/MF n.º 78.101.847/0001-50, com sede na Rua Nossa Senhora da Conceição n.º 555, para avaliar o seguinte imóvel:

2. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

O objetivo do Presente Parecer é avaliar o imóvel dentro do valor de comercialização do mercado imobiliário, para verificar o valor de mercado e possível negociação (compra), para extração de cascalho.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de uma área com **4.911,44m²** (quatro mil, novecentos e onze metros com quarenta e quatro décimos quadrados), a ser desmembrado de Parte do Lote Rural n.º286, da Gleba n.º11, do Imóvel Guairacá, imóvel com área total de 42.957,23m², Registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob n.º20.408, Imóvel em nome de Ilvo Schafer portador do CPF/MF n.º033.268.139-45, inscrito na Cédula de Identidade n.º2/R-3.007.115 SSP/SC e Neuza Aparecida Dattein, portadora do CPF/MF n.º007.797.129-94 e Cédula de Identidade RG n.º8.808.658-9 SSP/PR, residentes e domiciliados em Vista Alegre - Missal.

4. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

9

1



Fone/Fax: (45) 3244-8000

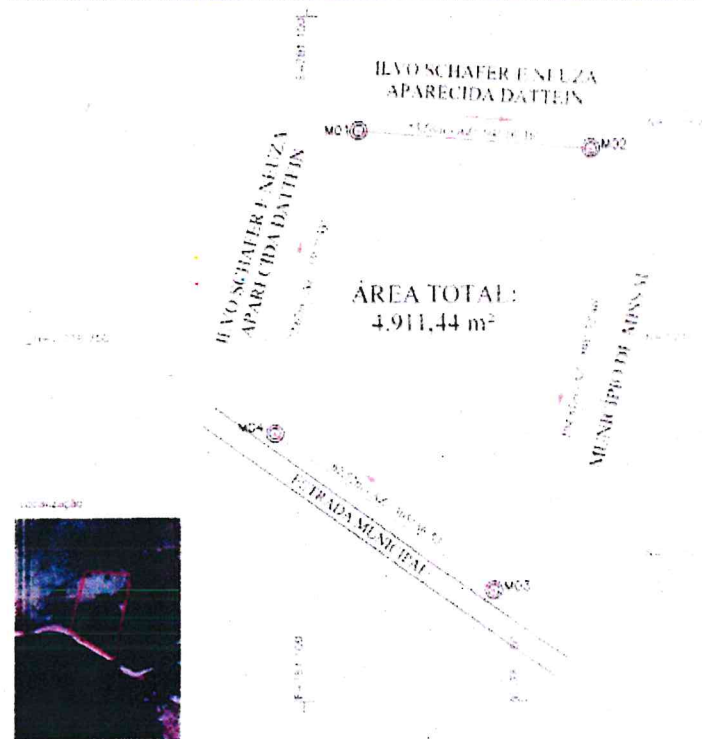
CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



4. 1 MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



5. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

[Handwritten signature]

2



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Vista do imóvel avaliando



Vista do imóvel avaliando



J

Melk *PA* *X*



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



6. CONTEXTUALIZAÇÃO DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

O Imóvel avaliado está localizado na Linha Vista Alegre, zona rural deste município de Missal, a 800 metros do salão de eventos, farmácia, bar, mercado, revenda de veículos e a 6.000 metros do perímetro urbano da cidade de Missal,. Região abastecida por rede de energia elétrica e água, rede de telefonia móvel, internet via rádio, acesso por estrada cascalhada.

7. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO Entende-se por método comparativo de dados de mercado a identificação do valor do bem por meio do tratamento dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis que são admitidos como representantes da referida tendência.

8 AMOSTRAS

A pesquisa do valor de mercado foi feita com corretores de imóveis, tendo em vista que o imóvel avaliado é um imóvel diferenciado, sendo terra dobrada, parte em capoeira, com bastante pedra.

8.1 OPINIÕES DOS CORRETORES DE IMÓVEIS REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO

8.1.1 OPINIÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS HARY LENZ

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| INFORMANTE | CORRETOR DE IMÓVEIS HARY LENZ |
| VALOR DA ÁREA R\$ | 37.000,00 |
| VALOR M ² R\$ | 7,53 |
| CONTATO INFORMANTE | (45) 98809-4516 |

8.1.2 OPINIÃO CORRETOR DE IMÓVEIS MIRO

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| INFORMANTE | CORRETOR DE IMOVEIS MIRO |
| VALOR DA ÁREA R\$ | 50.000,00 |
| VALOR DO M ² R\$ | 10,18 |
| CONTATO INFORMANTE | (45) 98824-1517 |

8.1.3 OPINIÃO CORRETORA DE IMÓVEIS DANIELI WEBER

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| INFORMANTE | CORRETORA DE IMÓVEIS DANIELI WEBER |
| VALOR DA ÁREA R\$ | 50.000,00 |
| VALOR DO M ² R\$ | 10,18 |

J

4



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



| | |
|--------------------|-----------------|
| CONTATO INFORMANTE | (45) 99933-0079 |
|--------------------|-----------------|

8.1.4 OPINIÃO CORRETOR DE IMÓVEIS TIAGO REIS

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| INFORMANTE | CORRETOR DE IMÓVEIS TIAGO REIS |
| VALOR DA ÁREA R\$ | 45.000,00 |
| VALOR DO M ² R\$ | 9,16 |
| CONTATO INFORMANTE | (45) 99933-0151 |

8.1.5 OPINIÃO CORRETORA DE IMÓVEIS JULIANA DE LIMA

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| INFORMANTE | CORRETORA DE IMÓVEIS JULIANA DE LIMA |
| VALOR DA ÁREA R\$ | 40.000,00 |
| VALOR DO M ² R\$ | 8,14 |
| CONTATO INFORMANTE | (45) 99931-7873 |

9 QUADRO AMOSTRAL

Nem sempre o valor da amostra pode ser aplicado imediatamente visto que ao serem comercializadas podem sofrer alterações em função da negociação a ser realizada. Deve ser levado em consideração o poder de pedir desconto do comprador e o interesse de venda do vendedor. A pesquisa se concentrou com corretores de imóveis do município para se ter uma melhor exatidão quanto ao valor de comercialização do imóvel.

9.1 QUADRO OPINIÃO DOS CORRETORES

| OPINIÃO | VALOR DO M ² R\$ | INFORMANTES |
|---------|-----------------------------|-------------|
| 01 | 7,53 | Hary Lenz |
| 02 | 10,18 | Miro |
| 03 | 10,18 | Danieli |
| 04 | 9,16 | Tiago |
| 05 | 8,14 | Juliana |

9.2 Cálculo da Média Aritmética do Valor

MA = Total R\$/m² das (5) opiniões, dividido por (5) opiniões

MA = R\$ 45,19 / (5) opiniões

MA = R\$ 9,03

5



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Média Final = Média Aritmética

+ 20% - R\$ 10,84 Lim. Superior

- 20% - R\$ 7,22 Lim. Inferior

9.3 OBS: Todas as opiniões estão dentro do valor, portanto a média final do m² é de R\$ 9,03

9.4 Determinação do Valor do Imóvel Avaliando

- Valor = Área do imóvel/m² X Média Final

- VI = 4.911,44 m² X R\$ 9,03

- Valor Resultante R\$ 44.346,33

O intervalo adotado nesta avaliação foi de 10%.

10. CONCLUSÃO

Valor Mínimo: R\$ 39.911,69

Valor Médio: R\$ 44.346,33

Valor Máximo: R\$ 49.402,85

11. DATA DA VISTORIA

05/05/2021, (parte da manhã)

Em função do atributo que a lei confere ao profissional Corretor de Imóveis, em atenção às determinações da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI, análise sobre a situação do mercado vigente e todas as considerações apresentadas, concluímos que o valor VENAL para o Mercado atual é de:

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer em números redondos que o valor do imóvel é de R\$ 40.000,00.

6



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Página 19 de 23



É do entender do Perito Avaliador que o valor de mercado para o imóvel avaliando é de:

R\$40.000,00 (Quarenta Mil Reais).

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com informações colhidas junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário no município do imóvel avaliando, em diligências no local, tem boa liquidez de mercado. "Liquidez média (normal)", Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 3 meses a um ano da data de disponibilização para venda.

Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado, sem perder de vista o fato de que os valores dos imóveis são reduzidos quando se leva em conta um prazo menor para venda.

13. IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

13.1 JOSÉ CARLOS DE LIMA

- Atualização Certificado Treinamento Avaliação de Imóveis em outubro de 2018, Instrutor João Diniz.
- Atualização Certificado Avaliador Imobiliário em maio de 2016, regulamentado pela RESOLUÇÃO n.º1066/207, ato Normativo 001/2011 e Portaria 76/2015 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.
- Diplomado em 16 de Julho de 2011 no curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários, pela Universidade Castelo Branco;
- Certificado Avaliador Imobiliário em 01 de Outubro de 2007, regulamentado pelas RESOLUÇÕES 957/2006 e 1.044/2007 e ato Normativo 001/2006 e Portaria 007/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis;
- Certificado no curso para habilitação de Corretores de Seguros Vida, de Capitalização e Previdência, pela FUNENSEG em Julho de 2005;
- Diplomado em 19 de Março de 2001, no curso de Técnico em Transações Imobiliárias, regulamentado pela Lei 6.530 de 12 de Maio 1978;

7



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



- Certificado no curso de Instrutor de Trânsito em 17 de Março de 1999, conforme Lei n.º 9.503, de 23 de Setembro de 1997;
- Diplomado em Dezembro de 1996, no curso de Técnico em Contabilidade no Colégio Cecília Meireles em Ampére – Paraná.
- Sócio proprietário da Imobiliária JC IMÓVEIS;

14. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 08 (oito) páginas, todas de um lado só, seguem devidamente rubricadas pelo avaliador em todas, que subscreve a última, ficando o corretor avaliador à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Missal, 12 de maio de 2021.

JCM
JCM

JOSE CARLOS DE LIMA
CRECI F 13268
CNAI 01110

JOSE CARLOS DE LIMA AVALIADOR IMOBILIARIO
EMPRESA JC IMOVEIS CNPJ 14.129.085/0001-17
CRECI - F13268 CNAI - 01110

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA
CNPJ: 24.129.085-9301-17

SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 006384

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

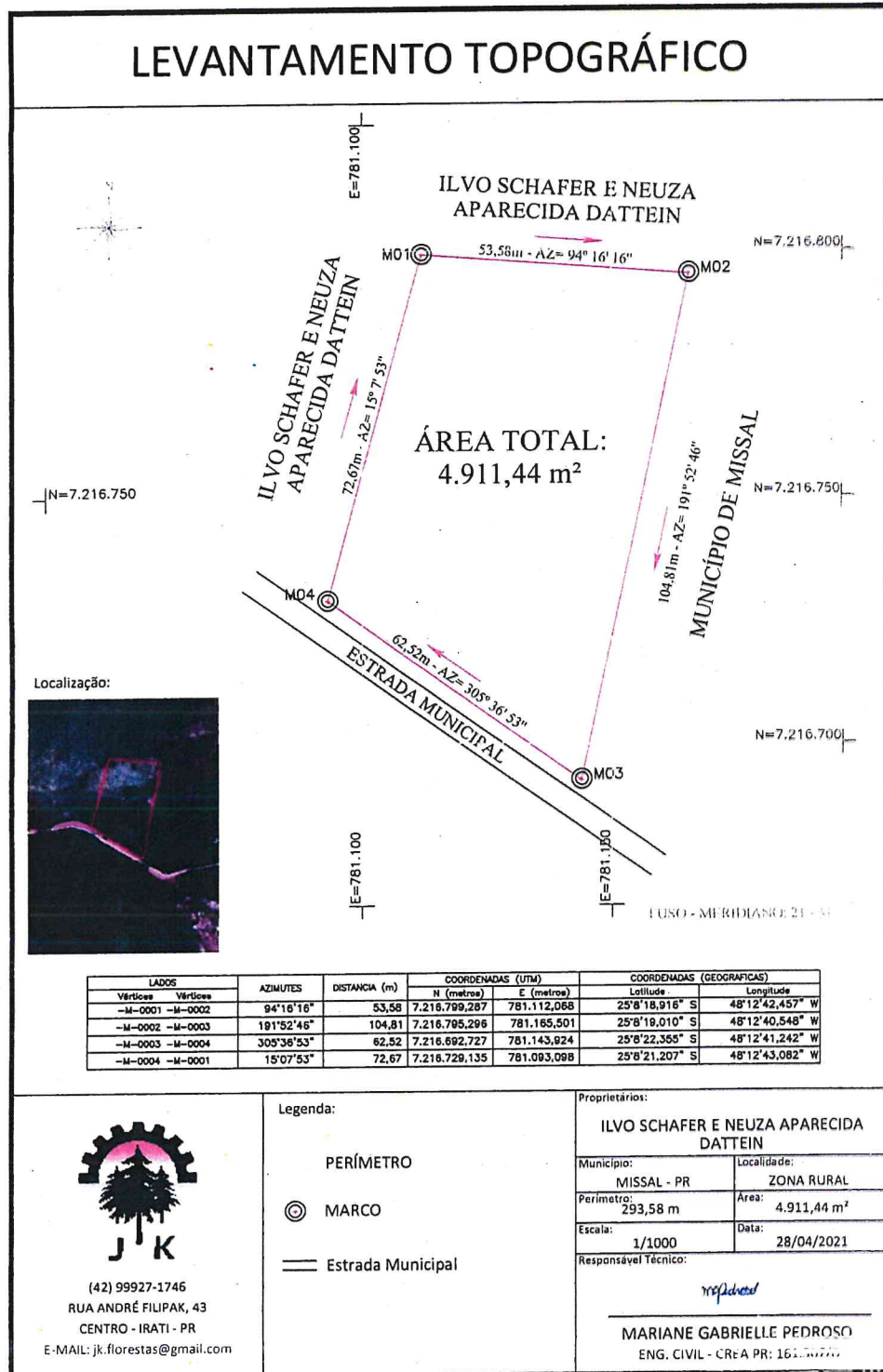
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. da Lei de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do



Fone/Fax: (45) 3244-8000
CNPJ: 78.101.847/0001-50
Rua Nossa Senhora da Conceição, 555
Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



Fone/Fax: (45) 3244-8000

CNPJ: 78.101.847/0001-50

Rua Nossa Senhora da Conceição, 555

Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Findo o presente é emitido em 23 páginas em 3 (três) vias de mesmo teor e forma.

Missal, 02 de junho de 2021

Douglas Zatta
Membro

Vilmar Spies
Secretario

Alexandre Cristiano Heck
Presidente

