



DECRETO Nº 6.111, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023

**HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO
REGISTRADO SOB PROTOCOLO
Nº 7.029/2023 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

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 REGISTRADO SOB PROTOCOLO Nº 7.029/2023, emitido nesta data pela Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, que foi nomeada por meio da **Portaria nº 137, de 23 de março de 2022**, para o fim de estipular justo o valor ao imóvel de propriedade do Município de Missal: área total de **10.965,97m²** (dez mil novecentos e sessenta e cinco metros e noventa e sete décímetros quadrados) do imóvel de propriedade do Município de Missal, registrado no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob matrícula nº 43.523 – Lote Rural nº 178-A, da Gleba 11, Guairacá, neste, avaliada em **R\$ 187.520,00 (cento e oitenta e sete mil quinhentos e vinte reais)**, sendo o valor aproximado de R\$ 17,10 (dezessete reais e dez centavos) por metro quadrado da área, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 22 DE DEZEMBRO DE 2023


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal



Equiplano

Tramitação do Processo

Página 1 de 1

Processo: 7029/2023

Data: 22/12/2023 10:28

Situação Encaminhado

Requerente ALEXANDRE CRISTIANO HECK

Documento: 004.209.509-31

Contato: ALEXANDRE CRISTIANO HECK

Assunto: RECEBIMENTO DE DOCUMENTAÇÃO - Versão: 1

Descrição: Recebimento do LAUDO DE AVALIAÇÃO elaborado pela Comissão nomeada por meio da Portaria nº 137,2023, para o fim de estipular justo o valor ao imóvel de propriedade do Município de Missal: área total de 10.965,97m² (dez mil novecentos e sessenta e cinco metros e noventa e sete decímetros quadrados) do imóvel de propriedade do Município de Missal, registrado no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob matrícula nº 43.523 ? Lote Rural nº 178-A, da Gleba 11, Guairacá, neste, avaliada em R\$ 187.520,00 (cento e oitenta e sete mil quinhentos e vinte reais), sendo o valor aproximado de R\$ 17,10 (dezessete reais e dez centavos) por metro quadrado da área.

Ocorrência 1

Data: 22/12/2023 10:28:

Previsão 25/12/2023

De: ALINE LUZZI

Para: LARISSA SALVINSKI KUNZ

Etapa: ETAPA INICIAL

Confirmação: OK

Descrição: Abertura do processo.

Autenticidade : 4HHJU8AS4C4XZ4EAE(verificado em : 22/12/2023 10:29)



LAUDO DE AVALIAÇÃO PROTOCOLO 7029/2023

A COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS designada pela Portaria de nº 137 de 03 de fevereiro de 2022, em atendimento ao Memorando de nº 347/2023 - Secretaria de Administração, que visa obtenção de Laudo de Avaliação com parecer de valor de imóvel.

CONSIDERANDO:

O teor do Memorando 347/2023, e seus anexos que situa e instrui a Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Imóveis;

Os objetivos da avaliação;

O teor do Laudo de Avaliação emitido pelo perito avaliador Lirio Luiz Liotto – CRECI – F022527 – CNAI 31748 que passa a fazer parte deste laudo de avaliação.

IMÓVEL AVALIADO

É objeto desta avaliação a fração de 10.965,97m² denominada de Lote Rural 178 A2, constantes no mapa em anexo, pertencente ao imóvel da matrícula 43523 com área total de 36.000m².

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A formação do parecer de valor baseou-se no Laudo de Avaliação mercadológica emitida por perito avaliador já qualificado, avaliou área de 11.427m², em mesmo local e localização, da área objeto desta avaliação. O perito estabeleceu o intervalo de valor "LIMITE MÍNIMO R\$ 14,02/m²– LIMITE MÁXIMO R\$17,13/m²". Estando fundamentada neste laudo que o intervalo segundo a metodologia, garante alto índice de probabilidade de que o valor de mercado praticado esteja dentro deste intervalo. De forma prudencial, visando resguardar a coisa pública o entendimento desta comissão é pela adoção de valor mais próximo do Limite Superior da Avaliação, certificando haver necessidade de promover pequenos arredondamentos em cálculos para obtenção de valores exatos mantendo-se próximo ao limite máximo de valor. Desta forma fazemos parte integrante deste laudo de avaliação o

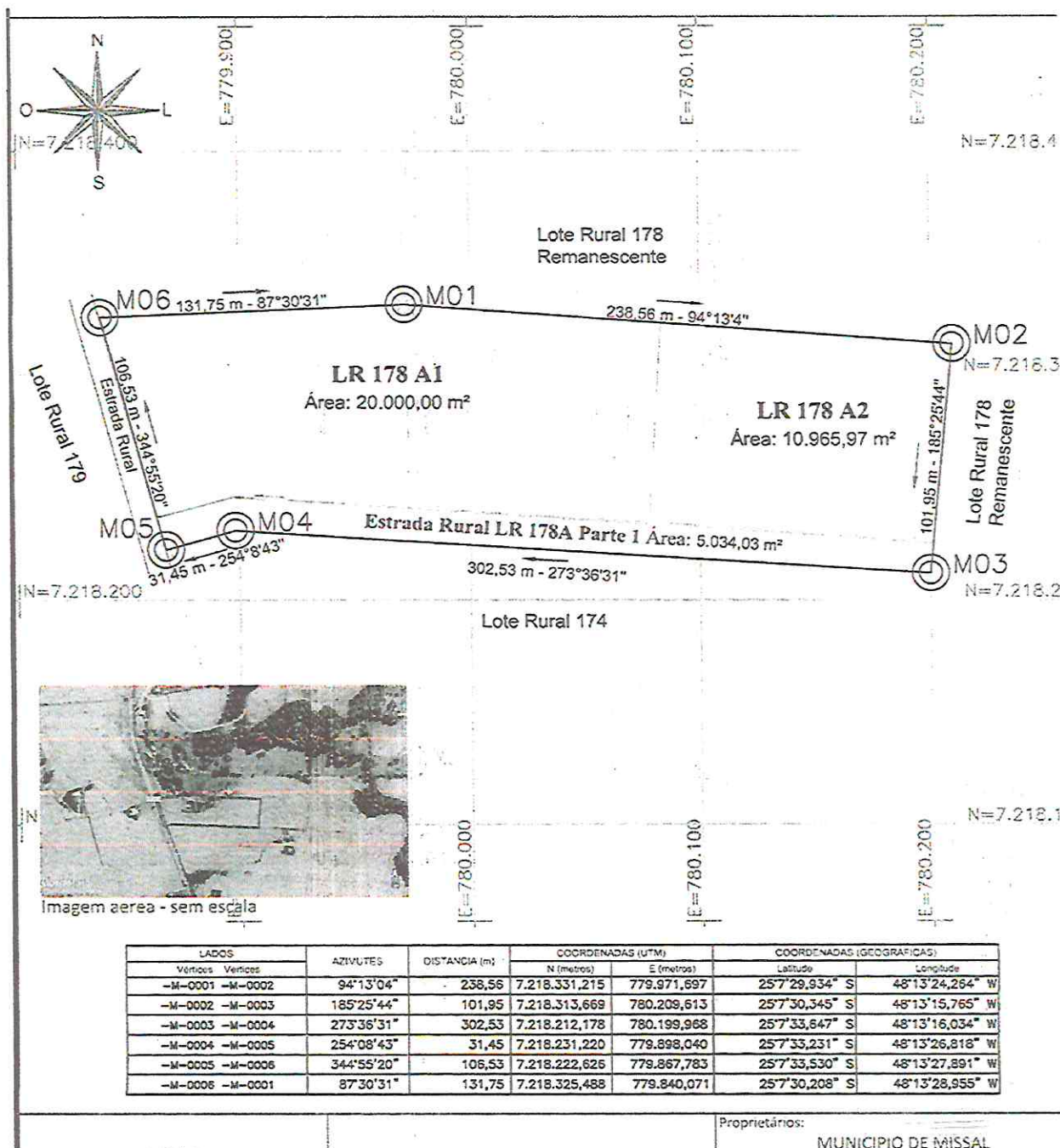
Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Laudo do Perito Avaliador. Adotou-se o valor de referência aproximado de R\$ 17,10/m², cujo parecer de valor se expressa ao final deste documento.

ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO: L.R. 178 A2



[Handwritten signatures]

TITULAR: GERALDO AUGUSTO
ARRUDA NETO
Oficial do Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº 43.523

M: 43.523. Protocolo nº 147.904.

DATA: 19 de fevereiro de 2020.

IMÓVEL: LOTÉ RURAL Nº 178A, da Gleba 11, Imóvel Guairacá, com área de 36.000,00m², situado no município de Missal, nesta comarca, tendo os seguintes limites e confrontações: ao Norte, por uma linha reta medindo 131,75 metros com AZ: 84°18'30", seguindo por outra linha reta medindo 244,61 metros, com AZ: 91°20'26", ambas confrontando com o Lote Rural Remanescente nº 178, ao Leste, por uma linha reta medindo 101,92 metros, com AZ: 181°20'26", confrontando com o Lote Rural Remanescente nº 178; ao Sul, por uma linha reta medindo 307,35 metros, com AZ: 271°20'26,9", seguindo por outra linha reta medindo 31,46 metros, com AZ: 238°34'04,6", ambas confrontando com o Lote Rural nº 174; e a Oeste, por uma linha reta medindo 110,90 metros com AZ: 339°19'44,7", confrontando com a Estrada Rural que o separa do Lote Rural nº 179, conforme mapa e memorial descritivo arquivados neste Ofício.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO CARLOS SCHAFFER, inscrito no CPF/MF sob nº 644.948.029-72, portador da CI/RG nº 4.639.721-5/SSP-PR, e sua esposa, REJANI GOLLMANN SCHAFFER, inscrita no CPF/MF sob nº 840.803.709-97, portadora da CI/RG nº 5.608.234-4/SSP-PR, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 17/11/1990 (Acto Antenupcial registrado sob nº 7.238, Livro 03-RA deste Ofício) residentes e domiciliados na Linha São Pedro, zona rural, na cidade de Missal-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Desmembramento/Destaque da Matrícula nº 3.445, Livro 2-RG deste Ofício. CCIR/2019 nº 721.255.016.195-0; CAR Ativo: PR-4116059-7516.1BA6.6675.44B1.9E45. AA26.F7E5.A6E; CND/ITR/NIRF nº 3.225.918-2, emitida em 23/01/2020, válida até 28/07/2020, código de controle: 085D.2929.2F27.5D67, c/30 VRCex/R\$ 5,70; Funrejus: R\$ 1,45; FADEP: R\$ 0,29; ISS: R\$ 0,17. Dou fé.

R1-43.523. Protocolo nº 153.476. 09 de abril de 2021

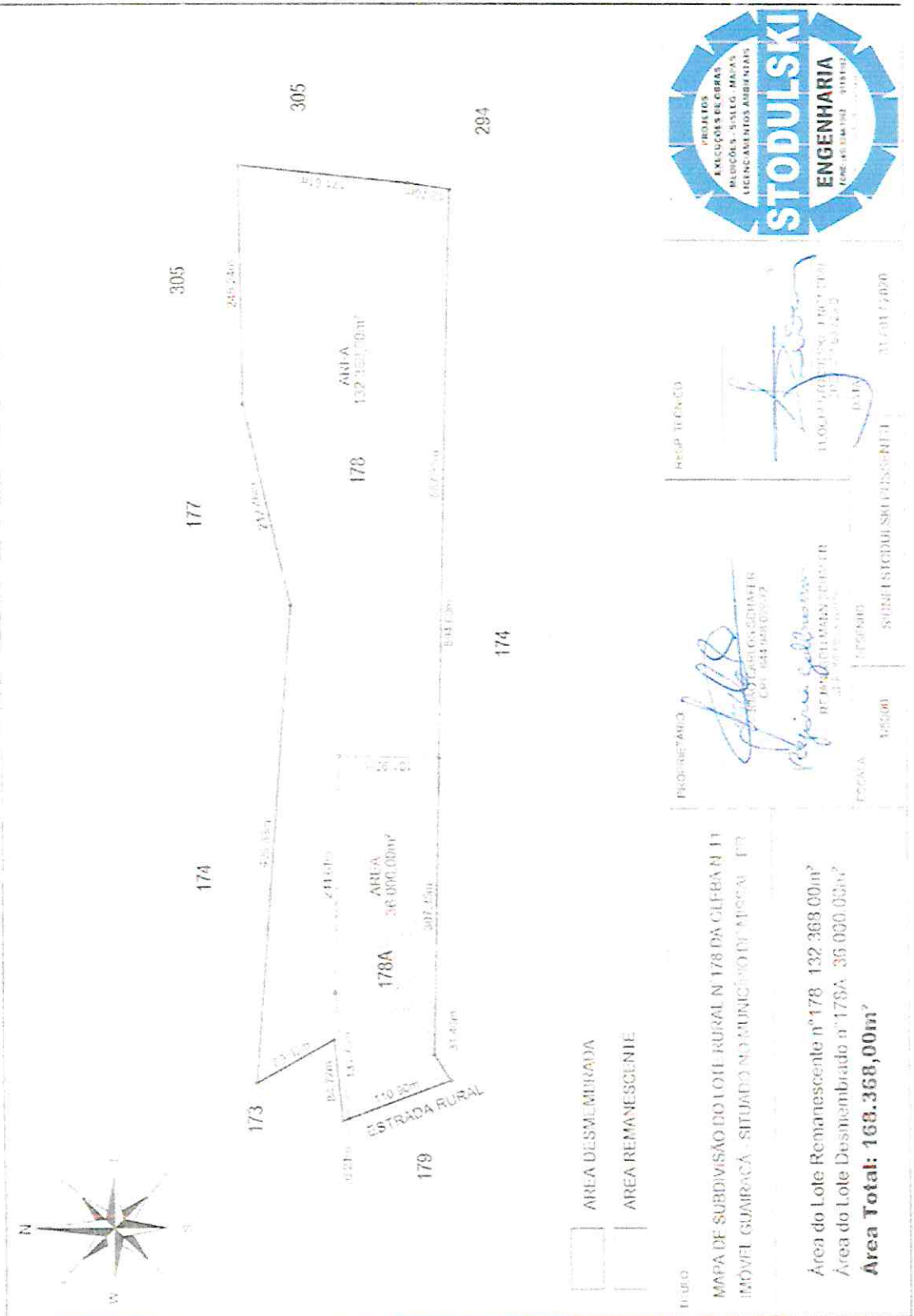
TRANSMITENTES: JOÃO CARLOS SCHAFFER e sua esposa, REJANI GOLLMANN SCHAFFER, já qualificados.

ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE MISSAL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 78.101.847/0001-50, com sede na Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 555, Centro, na cidade de Missal-PR.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 26 de março de 2021, lavrada nas notas do Tabelionato de Missal, no Livro 128N, as fls. 026/030, autorizada pela Lei Municipal nº 1.516, de 13 de fevereiro de 2020.

VALOR: R\$432.400,00 (quatrocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais), em duas parcelas, uma de 70% do valor, até 15/02/2020, e o restante, quando do registro do título. Imune do recolhimento do ITBI, conforme art. 150, inciso VI, alínea a, da CF/88. Funrejus isento pelo item 19 da Lei nº 12.216/98. CND/IRF/IRGFN emitidas via Internet aos 11/03/2021, válidas até 07/09/2021, códigos de controle: 535810FB00E7CD66 e 6E5C5878.7A0F.2C02; CCIR/INCRA/2020 nº 721.255.016.195-0; CND/ITR/NIRF nº 3.225.918-2, código: 2F84.3C56.9848.3563. Não constou a indicação de corretor de imóveis. CNIB Negativo (hash): 0bea be49 0d0f ef12 e45e f72f bdf1 1f8e d752 5118; 56f6 5c08 1dd3 6f0d ecd2 8c27 c871 0526 8273 452e; 4ea0 48e4 cee6 f636 28e0 2c53 cec8 184b 92d9 2b65. Emitida a Dou, c/4.312VRCex/R\$935,70; FUNDEP: R\$46,79; ISS: R\$28,07; Selo: R\$5,25. FUNARPEN: 0188255CVAA000000156921D. Medianeira, 22 de abril de 2021. Dou Fé.

43.523
OBSISTEN



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da área desmembrada do lote rural nº178 da Gleba nº11 do Imóvel Guairacá - Denominada de lote rural nº178A - Situado no Município de Missal PR.

Área do lote rural nº178A..... 36.000,00m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE Por uma linha reta medindo 131,75 metros com AZ:84°18'30", seguindo por outra linha reta medindo 244,61 metros, com AZ:91°20'26", ambas confrontando com o lote rural remanescente nº178.

LESTE Por uma linha reta medindo 101,92 metros com AZ:181°20'26", confrontando com o lote rural remanescente nº178.


SUL Por uma linha reta medindo 307,35 metros, com AZ:271°20'26,9", seguindo por outra linha reta medindo 31,46 metros, com AZ:238°34'04,6", ambas confrontando com o lote rural nº174.

OESTE Por uma linha reta medindo 110,90 metros com AZ:339°19'44,7", confrontando com a Estrada Rural que o separa do lote rural nº179.

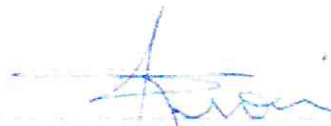
Missal PR, 13 de fevereiro de 2020.

Proprietários:


João Carlos Schafer
CPF: 644.948.029-72


Rejani Gollmann Schafer
CPF: 840.803.709-97

Resp. Técnico:


Leocir Stodulski - Eng^o. Civil
CREA PR 86.723/D







ANEXOS

1. Fotos das Amostras

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
CUIAVALIADOR CNAI 31748

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



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 parte do imóvel rural, Lote nº: 178A (cento e setenta e oito), gleba 11 (onze) do Imóvel Guairaca, com área total de 36.000m² (3.6) hectares, sendo que a parte da área avaliada é de 11.427m² (1.142) hectares, localizado na Localidade de Esquina Gaúcha, 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) Prefeitura do Município de Missal Pr do senhor (a) Joao Carlos Schaffer, em 22 de abril de 2021, conforme escritura pública lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira – Paraná, sob matrícula nº 43.523 o qual se encontra em anexo.

4 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o Imóvel na Localidade de Esquina Gaúcha, no Município de Missal, Comarca de Medianeira, Estado do Paraná, tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade. Latitude 25° 7'32.71"S Longitude 54° 13'24.03"O

4.1. – Condições de Infraestrutura Rural

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via asfaltada PR 495 distâncias de 3.700 metros até o centro da Cidade de Missal Pr.
- Transporte coletivo • Rede de energia elétrica; rede de telefone, rede de água


Lirio Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748







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.43.523 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Medianeira PR, com data de 22 de abril de 2021, atualizada em 20 de dezembro de 2023.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 19 de dezembro de 2023.
- 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 ofertas que procura, sendo as perspectivas de comercialização a médio e longo prazo. Quanto a liquidez do mesmo, enquadra se como liquidez alta, por se tratar de uma área 100% mecanizada própria para cultivo de lavoura mecanizada.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 43.523

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

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 1,1 ha.

Lavoura permanente 0,0 ha.

Área de pastagem 0,0 ha.

5.3 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

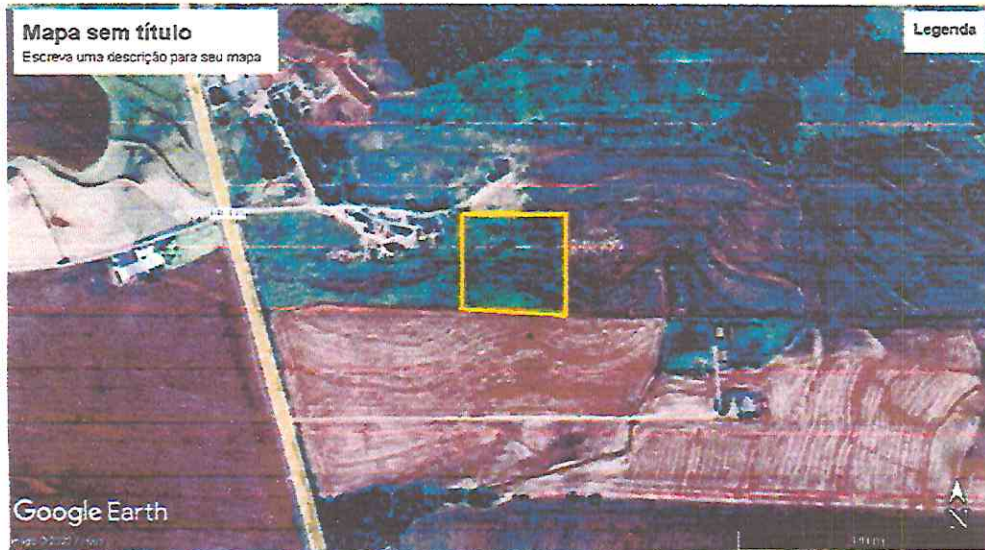
100% do Imóvel próprio para lavoura mecanizada.

Luiz Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748

5.4- Fotografias do Imóvel avaliando.



Localização do Imóvel Avaliando



Handwritten signature

Handwritten signature

LUIZ LUIZ LIOTTO
Gestor Imobiliário
CRECI 027527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748

Handwritten signature

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 133, gleba 11	79.860m ² (7.98) hectares	206.766,00 por hectare
2	Lote Rural 149, gleba 11	133.100m ² (13.31) hectares	208.907,00 por hectare
3	Lote Rural 329, gleba 11	21.800 m ² (2.18) hectares	96.330,00 por hectare

Assim, os valores unitários das amostras são:

#	Valor total unitário por área
1	R\$206.766,00/7.98ha = R\$ 1.650.000,00
2	R\$ 208.907,00/13.31ha = R\$ 2.780.000,00
3	R\$ 96.330,00/2.18ha = R\$ 210.000,00

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

#	Amostras Homogeneizadas por hectare
1	R\$ 206.766,00 – 10% = R\$ 186.089,00
2	R\$ 208.907,00 – 10% = R\$ 188.016,00
3	R\$ 96.330,00 – 0% = R\$ 96.330,00 (vendido)

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

$$MVH = \frac{R\$ 186.089,00 + R\$ 188.016,00 + R\$ 96.330,00}{3}$$

Média dos Valores p/hectares homogeneizados = R\$ 156.181,00 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 Avaliado: 1.14 ha x R\$ 156.181.00 p/ha = R\$ 178.046,00

Ugo Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 178.000,00**

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\$ 178.000,00.

Limite Inferior = R\$ 160.200,00

Limite Superior = R\$ 195.800,00

Este é o parecer.

Missal, 20 de dezembro de 2023.

Lirio Luiz Liotto
Corretor de imóveis
CRECI F 022527
CNAI 31748

Lirio Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748

IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO

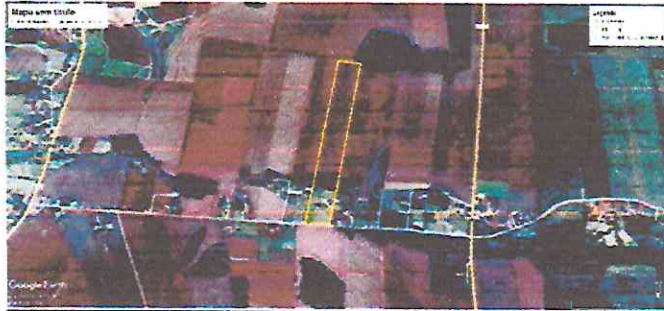
LIRIO LUIZ LIOTTO

- 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

ANEXOS

1. Fotos das Amostras

AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature
Lirio Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
AVALIADOR CNAI 31748

Município de Missal
ESTADO DO PARANÁ



PARECER DE AVALIAÇÃO: Salvo melhor entendimento, considera-se como justo e certo o valor de avaliação de R\$187.520,00, cento e oitenta e sete mil quinhentos e vinte reais

É o parecer.

Missal, 22 de dezembro de 2023

Alexandre Cristiano Heck

Presidente

Douglas Zatta

Secretário

Tiago Velloso Rodrigues

Membro

