



DECRETO Nº 6286 DE 28 DE NOVEMBRO DE 2024

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 28 de novembro de 2024 pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, 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, 28 DE NOVEMBRO DE 2024.


Adilto Luís Ferrari
Prefeito Municipal

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
PORTARIA 137 DE 23 DE MARÇO DE 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MOTIVAÇÃO

Atender a demanda de parecer de avaliação de interesse da Administração Municipal, a pedido da Secretária de Administração, Sra. Aline Luzzi, expressa pelo Memorando nº 147/2024, e reiterada pelo Memorando 236/2024, para que se avalie para fins aquisição através de desapropriação, quer seja amigável ou judicial, de um imóvel declarado de utilidade pública.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Atender a requisito legal para o fiel cumprimento do interesse público expresso do município, que requer avaliação de área adequada para edificação de uma unidade de atendimento de saúde no distrito de Portão Ocoí, capaz de suportar a construção de acordo com os modelos e projetos analisados pela Administração Municipal.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação, somente a parte ideal do Lote Rural nº 93A, da Gleba 12, do Imóvel Guairacá - Denominado de Lote Rural nº 93A-1 com 900,20m² situado no Distrito de Portão Ocoí, inserida nos limites do imóvel: Lote Rural nº 93A com área total de 24.200m², inscrito sob a matrícula de nº 33.199 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira-PR. Cujos limites e confrontações da fração avaliada encontram-se descritos no mapa e memorial constantes na sequência desta avaliação.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



MEMORIAL DESCRITIVO E MAPA DA ÁREA AVALIADA

MEMORIAL DESCRITIVO

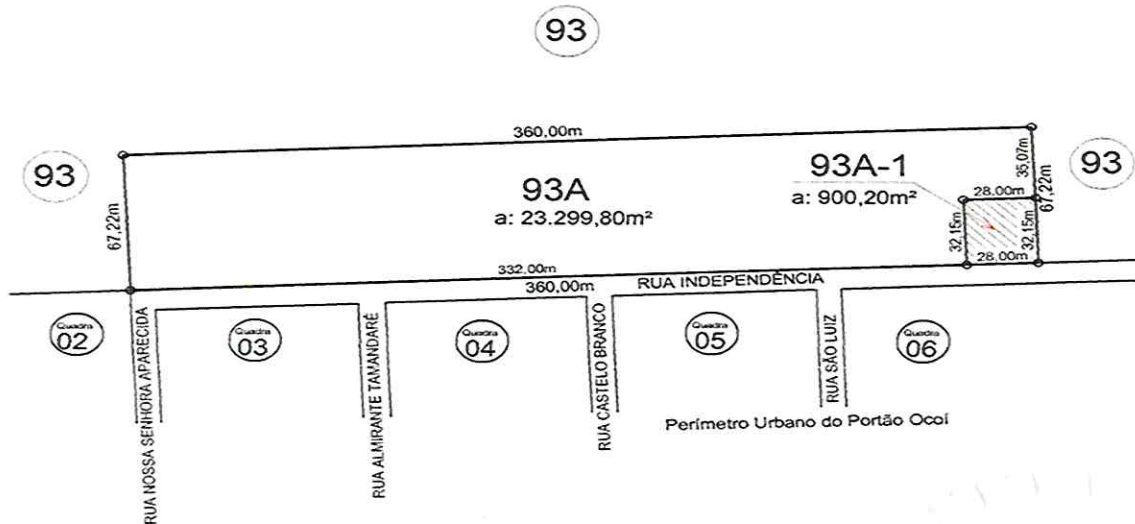
Memorial descritivo da área desmembrada do lote rural nº93A da gleba nº12 do Imóvel Guairacá - Denominado de lote rural nº93A-1 - Situado no Distrito do Portão Ocoí - Município de Missal-Paraná.

Área do lote nº 93A-1.....900,20m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

- NORTE=** Por uma linha reta medindo 28,00 metros, com AZ:87°33'08", confrontando com o lote rural nº93A.
- LESTE=** Por uma linha reta medindo 32,15 metros, com AZ:177°33'08", confrontando com o lote rural nº93.
- SUL=** Por uma linha reta medindo 28,00 metros, com AZ:267°33'08", confrontando com a Rua Independência, Perímetro Urbano do

-  ÁREA DESMEMBRADA
-  ÁREA REMANESCENTE



Área Total: 24.200,00m²

PLANTA

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



CONSIDERAÇÕES GERAIS

Considerando a finalidade e objetivo, a comissão ciente do seu dever de avaliar, para fins de estabelecimento de valor, analisou a pretensão do executivo municipal, diligenciou os trabalhos, e orientou a Administração Municipal, sugerindo, para complemento de seus trabalhos e para a segurança da coisa pública, que fossem fomentados os trabalhos com o suprimento de insumo, para o posicionamento da Comissão - Leia-se: Laudos de Avaliação de Peritos Avaliadores. - Pedido atendido e avaliações requeridas para o posicionamento da Comissão de Avaliação entregues. Ciente do fato do príncipe, da conveniência do interesse público e da necessidade de posicionamento justo de valor para que não reste prejudicado o particular, nem a coisa pública iniciaram-se os trabalhos que encontram amparo nestes laudos.

A Comissão de Avaliação em diligência, verificou a área inicialmente demarcada do imóvel, área esta que foi indicada para avaliação dos peritos, que fomentaram os laudos constantes nesta avaliação. Como resultado destas diligências houve a percepção de características que poderiam implicar em custos futuros a administração. A administração coordenou os trabalhos da equipe técnica de engenharia e aprofundou os estudos acerca da adequação do terreno a obra pleiteada. Analisaram-se fatores como a declividade do terreno, necessidade de aterramento, muro de contenção e questões relacionadas as águas pluviais, bem como a permeabilidade e composição de solo. Assim a Administração Municipal reavaliou a decisão inicial, apontou outra área dentro do mesmo imóvel, no outro extremo. Novos mapas e memoriais foram elaborados, decorrente do reposicionamento da área de interesse.

É importante ressaltar que os laudos que ampararam a comissão inicialmente não foram descartados, continuam sendo úteis a estes trabalhos e serão apresentados na sequência. Mesmo que sejam de área diversa da considerada nesta avaliação, houve entendimento de que a mudança do local para o extremo oposto do mesmo imóvel não alteraria o posicionamento de valores que norteia o entendimento desta comissão, apesar de ser mais vantajoso pois reduzirá o custo ao final da obra pleiteada pela Administração Municipal. A comissão dispensou novo pedido de avaliação.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Dadas as particularidades do interesse público, esta comissão optou deliberadamente por expor na íntegra o teor dos laudos de avaliação fomentados, esclarecendo mais uma vez que os laudos em comento são pertinentes a área inicialmente indicada. A localização mudou a partir dos fatos já citados. Entretanto houve consenso de que sendo áreas próximas, dentro do mesmo imóvel, em extremo oposto ao inicialmente indicado não haveria desvantagem ao erário a ponderação pela mesma base de valor, ainda com a vantagem de que a área ora avaliada não requer o mesmo esforço para adequação as obras pretendidas.

Os laudos foram analisados, resultando no posicionamento de valor da comissão que deliberou e optou pelo valor que julga justo ao atendimento do interesse público da administração municipal. O critério de posicionamento adotado pela comissão é a média (dos valores médios das indicações dos peritos avaliadores). As avaliações dos peritos avaliadores utilizam-se de metodologia de cálculo estatístico e buscam a mais alta certeza de que o valor indicado é confiável, ou seja, esteja dentro do valor praticado pelo mercado imobiliário.

Justificamos a razão da escolha deste critério pois, geralmente o parecer de valor do perito consta em destaque e na quase totalidade das avaliações de peritos, o valor destacado diverge do valor médio. Mesmo que se mantenha dentro dos mínimos e máximos valores estimados. É fato que raramente optam pelo valor médio estimado pelos métodos estatísticos. Também é fato que optam por arredondamentos na casa do milhar dentro do intervalo de confiança (mínimo-máximo). Julgamos valioso tal esclarecimento pois é comum que a primeira parte consultada por quaisquer leigos e/ou interessados em um laudo de avaliação, é o posicionamento de valor emanado pelo perito avaliador. Entretanto, o que se busca precisamente é o resultado mais assertivo. Aquele que garante que o valor de avaliação tenha praticamente 100% de certeza de estar dentro do valor de mercado.

Este entendimento é o que mais se adequa ao interesse público, vez que não fere a propriedade privada, tão pouco prejudica o erário. O caso não envolve somente o pagamento da indenização ao dono, mas também os riscos de custos jurídicos e de pessoal em eventual contestação judicial

Em prol da transparência e da lisura do processo, os laudos periciais constam na íntegra. Ao final do trabalho fara-se a constar o demonstrativo de cálculo, através do qual, a comissão estabeleceu o valor justo de indenização.

Município de Missal
ESTADO DO PARANÁ



AVALIADOR DE IMÓVEIS: TIAGO DANIEL REIS
CRECI – PR 26719 / CNAI 18964

**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL RURAL**

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Avenida Dom Geraldo Sigaud n°208
Sala 02 - anexo ao Posto Sony
Email- srprioriza@hotmail.com
www.srpriorizaimobiliaria.com.br
Fones: 45-98825-4095 ou 45-99119-7319

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 n° 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 competente sou, 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 14653-2e14653-3 respectivamente.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Visa o presente parecer, atender à solicitação de **PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ n.º 78.101.847/0001-50, com sede no município de Missal - Paraná.

2. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

O objetivo de o Presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos valores de comercialização do mercado imobiliário, para se chegar ao real valor deste referido imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do **LOTE RURAL N.º 93A** (noventa e três "A") **DA GLEBA N.º 12** (doze) , situado no distrito de Portão Do Ocoi, deste município de Missal - PR, com área total de **24.200,00m²** (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), ou seja, **2,42** hectares; Sendo que a área a ser avaliada corresponde a **901,30 m²** (novecentos e um metros com trinta decímetros quadrados), divisas e confrontações descritas na **Matrícula N.º 33.199**, do Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR, imóvel em nome de **JOSE CARLOS PAZINI**, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF N.º 813.280.529-15 e portador da cédula de identidade RG N.º

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

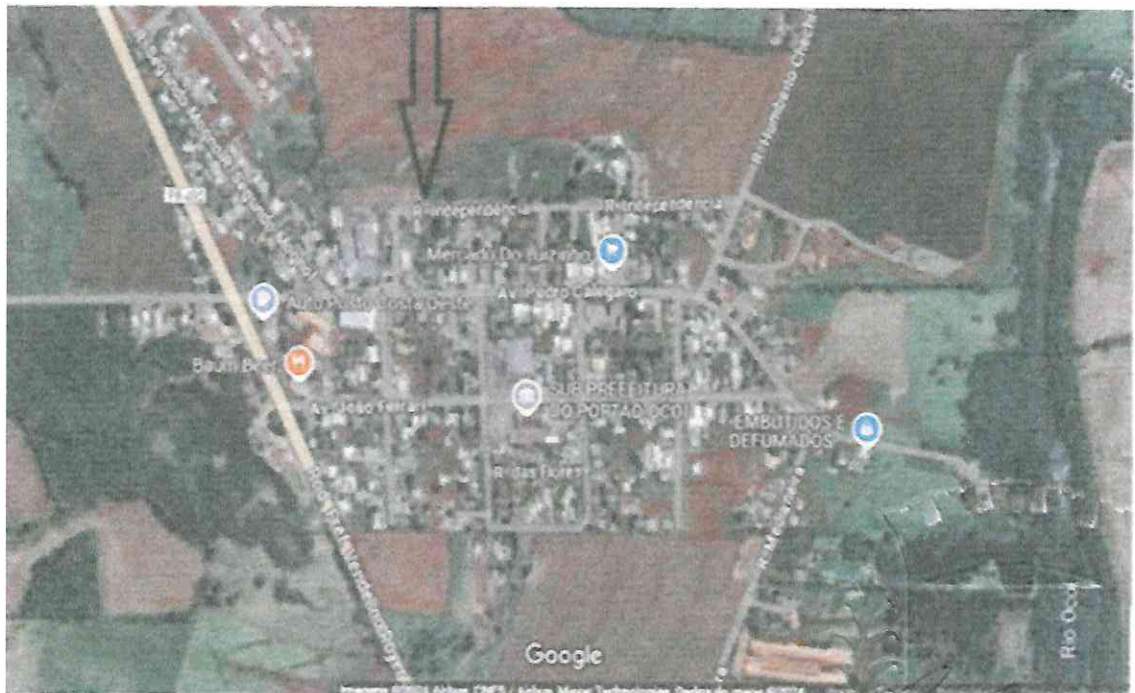


5.920.975-2 SSP/PR, e sua conjugue ROSIMERI OLEKSSIN SCHERBACK, ambos residentes e domiciliados na rua Independência, Distrito do Portão Do Ocoi, neste Município de Missal - Paraná.

4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH E GOOGLE MAPS



MAPS



5. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

5.1 FOTOS DA AREA AVALIADA

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



5.2 FOTO PARTE DA FRENTE PROPRIEDADE



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



6 CONTEXTUALIZAÇÃO DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado no distrito do Portão do Ocoi, neste município de Missal – Pr, a aproximadamente 15 km da Prefeitura Municipal de Missal- Pr, sendo considerado o centro do município a qual o imóvel pertence.

Região abastecida por rede de energia elétrica, água de poço artesiano comunitário, rede de telefonia móvel, internet via rádio e fibra óptica, estrada asfaltada, área de fácil acesso e localização muito boa.

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 com os representantes da referida tendência.

A pesquisa para as coletas das amostras concentrou-se em imóveis (terrenos), similares e nas intermediações e com as características parecidas ao imóvel avaliando, para uma melhor exatidão do valor de mercado.

8. AMOSTRAS



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



8.1 AMOSTRA 01

ENDEREÇO	Portão do ocoi
ÁREADOTERRENO	304,78 m ²
VALOR R\$	120.000,00
INFORMANTE/SITE	Cleverson Corretor Imobiliário 45 98818-2764 Terreno à venda no bairro Distrito Portão Ocoi em Missal/PR (cleversonpinheiro.com.br)



8.2 AMOSTRA 02

ENDEREÇO	Portão Do Ocoy
ÁREADOTERRENO	1.000,00 m ²
VALOR R\$	140.000,00 VENDIDO
INFORMANTE/SITE	Edson Jank 45 98832-3467



8.3 AMOSTRA 03

ENDEREÇO	Portão do Ocoi
ÁREA DOTERRENO	490,00 m ²
VALOR R\$	220.000,00
INFORMANTE	Imobiliária SR PRIORIZA 45 99119-7319 Casa 90,00 m ² , Portão do Ocoy - Missal SR Prioriza Imobiliária (srpriorizaimobiliaria.com.br)

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



8.4 AMOSTRA 04

ENDEREÇO	Portão do Ocoi
ÁREA DO TERRENO	800,00 m ²
VALOR R\$	120.000,00
INFORMANTE/SITE	Jeniffer Lamera 45 99115-6847



8.5 AMOSTRA 05

ENDEREÇO	Portão do Ocoi
ÁREA DO TERRENO	337,42 m ²
VALOR R\$	120.000,00
INFORMANTE	Nilson Antonelli 45 98813-8853

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



9. NOTA DE EXPLICAÇÃO

Foi feito a pesquisa e coletadas algumas amostras em torno do imóvel avaliando, porem as amostras coletadas encontram-se em terrenos que confrontam com a PR 495 e na qual se nota que os valores das amostras são maiores do que na mesma região da área avaliada, para tanto se entende que não são amostras iguais ou que possam ser usadas para base de cálculo do metro quadrado.

Por se tratar de um imóvel único e exclusivo a venda nesta região e localidade, usaremos o conhecimento e a expertise do corretor avaliador, juntamente com informações coletadas com outros profissionais que atuam na área e possuem o conhecimento a respeito do imóvel avaliado.

9.1 CONCLUSAO DO VALOR POR M²

Após os estudos e análises feitas a respeito do imóvel avaliando, juntamente com a opinião de outros profissionais da área, chegou à conclusão que o valor do m² é de R\$ 170,00.

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

- Valor do Terreno = Área do imóvel/M² X Média Final

- VT = 901,30 M² X R\$ 170,00

- Valor do Terreno = R\$ 153.221,00

VALOR FINAL DO TERRENO

- Valor do Terreno = R\$ 153.221,00

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



11. DATA DA VISTORIA

02/10/2024, (parte da tarde), foi feito a visita ao imóvel e relatório fotográfico.

12. VALOR RESULTANTE

Valor mínimo: R\$ 137.898,90

Valor Médio: R\$ 153.221,00

Valor Máximo: R\$ 168.543,10

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 em até 1% (um por cento), portanto podemos dizer em números redondos que o valor atual do imóvel hoje é de:

R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).

13 DIAGNÓSTICOS 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.

14. DATA DE REFERÊNCIA

03 de outubro de 2024

15. IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



15.1 TIAGO DANIEL REIS

- Certificado Avaliador Imobiliário em 06 de setembro de 2016, 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;
- Diplomado em 24 de setembro de 2014, no curso de Técnico em Transações Imobiliárias, regulamentado pela Lei 6.530 de 12 de maio 1978;
- Certificado Técnico em refrigeração em 2012;
- Proprietário SR PRIORIZA imobiliária;
- Conclusão de curso de técnicas de vendas e fechamento adequadas as necessidades dos clientes em mês de junho 2019;
- Certificado conclusão de curso VENDAS COM PNL em 03 de fevereiro de 2020.

16 CONCLUSÃO

O presente parecer de avaliação e composto por 10 (dez) pagina todas de um lado só, que segue devidamente firmado pelo profissional responsável que subscreve a última.

Missal 03-de outubro De 2024.

Tiago Daniel Reis
Corretor de Imóveis
CRECI - F26719 CNAI 18964

TIAGO DANIEL REIS AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI – F26719 CNAI -18964

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082623

	<p>PARER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</p> <p>FINALIDADE</p> <p>A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.</p> <p>Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 1º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 13/05/1978), que regulamentou a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.044, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do</p>
	<p>10</p>

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



FONE: (41) 9 9966-3296 - E-MAIL: hubertber@gmail.com



Laudo de Avaliação Imobiliária

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL - PARANÁ - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO					
SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO - EMPENHO Nº 11733/2024					
1 - IDENTIFICAÇÃO					
Finalidade			Tribolonia		
AVALIAÇÃO PARA FINS DE CÁLCULOS DE MELHORIAS/ REALIZAÇÃO DE OBRAS			TERRENO		
Objetivo			RESPONSÁVEL TÉCNICO:		
VALOR DE MERCADO			HUBERT RICHARD TRINDADE		
Proprietário			Documento:		
Prefeitura Municipal de Missal-PR			---		
Endereço do imóvel			Coordenadas		
Rua Independência			25°10'32.2"S 54°11'02.1"W		
Bairro		Cidade		UF	
Portão Ocoi		Missal		PR	
Cep:		89620-000			
2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO					
Usos predominantes					
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Infra-estrutura urbana		<input checked="" type="checkbox"/> Serviços públicos e comunitários	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Água		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	
<input type="checkbox"/> Comercial		<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário		<input type="checkbox"/> Escola	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial		<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica		<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	
		<input checked="" type="checkbox"/> Telefone		<input type="checkbox"/> Comércio	
		<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação		<input type="checkbox"/> Saúde	
		<input type="checkbox"/> Esgoto Pluvial		<input type="checkbox"/> Segurança	
		<input type="checkbox"/> Gás Canalizado		<input type="checkbox"/> Rede Bancária	
		<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação		<input type="checkbox"/> Lazer	
3 - TERRENO					
Forma		Cota/Gênide		Inclinação	
Regular		Acima		Não	
Situatão		Superfície			
Meio de quadra		Seco			
Área (a ser desapropriada)		Frente		Fundos	
		28,33		28	
Lado Esquerdo		Lado Direito		Fração Ideal	
32		32		-	
4 - EDIFICAÇÃO					
4.1 - Unidade Avaliada					
Tipo		Uso		Posição	

Número de Pavimentos		Idade aparente			
Padrão de acabamento		Estado de conservação		Tetos	
---		---		---	
Fechamento das paredes		Número de vagas no estacionamento			
		0		COBERTAS	
				DESCOBERTAS	
				0	
Áreas Averbadas					
Unidade		Privativa		De Uso Comum	
		901,30		0,00	
Estacionamento		Total		Áreas não averbadas	
		901,30		0,00	
Outros		Somatório das áreas			
		901,30		901,30	
Total					
Divisão Interna					
Sala Comercial lado externo terminal rodoviário					
5 - VALOR AVALIAÇÃO					
Valor da avaliação		Extensão			
R\$ 157.000,00		Cento e cinquenta e sete mil reais			
Global		Itemizada			
Área (m²)		Terreno		Edificação	
0,00					
Valor/m²		Áreas (m²)		Benefetórias	
#DIV/0!					
Valor total (R\$)		Valor/m²			
#DIV/0!					
		Produto			
		Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benefetórias) R\$			
Precisão/Fundamentação		Metodologia			
Grau I / Grau III		Comparativo Direto			
Desempenho de mercado		Absorção pelo mercado		Número de ofertas	
Normal		Média		Baixo	
Equação de Regressão		Nível de demanda			
		Alto			
1/Valor unitário = +0,000519000319 +1,204392545E-09 * Área total² -0,0003219184512 * Vocação² -0,0001058540418 * Localização²					
Empresa/CNPJ:		Hubert Richard Trindade Serviços de Engenharia Ltda - 37.056.313/0001-71			
Local/ data					
Curitiba, 01 de outubro de 2024					
Nome - CREA		Hubert Richard Trindade - CREA/PR - 130878-D			
Assinatura		Responsável Técnico			

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Laudo de Avaliação

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez? Sim Não
 Em caso negativo, justificar:

Não se aplica

b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? Sim Não
 Caso presente, relacionar:

Não se aplica

c) O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Sim Não
 Em caso negativo, justificar:

Não se aplica

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar: Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

7 - MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito na negociação? Sim Não

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matricula no RGI	Cópias	Comarca
33.199	1º	Medianeira/PR

Outros documentos

PLANTA DE SUBDIVISÃO DO LOTE RURAL

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não
 Se a opção não for assinada, citar a divergência aparente:

9 - OBSERVAÇÕES

Foi adotado o valor médio sa inferência estatística, com arredondamento de 1% (permitido em Norma).
 As informações de área do terreno foram fornecidas pelo solicitante.

Descrição	Unitário	Total
Valor mínimo (8,74%)	RS 157,50	RS 142.132,51
Valor Médio	RS 172,80	RS 155.748,63
Valor Máximo (10,59)	RS 191,11	RS 172.249,98
Valor Adotado (com arredondamento)	RS 174,19	RS 157.000,00

Empresa/CNPJ: Hubert Richard Trindade Serviços de Engenharia Ltda - 37.056.313/0001-71

Local/data

Curitiba, 01 de outubro de 2024

Nome - CREA Hubert Richard Trindade - CREA/PR 180878-D

Assinatura

Responsável Técnico

HUBERT RICHARD TRINDADE:30595688802
 Assinado de forma digital por HUBERT RICHARD TRINDADE:30595688802
 Dados: 2024.10.01 09:44:23 -03'00'

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL - PARANÁ - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO - EMPENHO Nº 11733/2024

Levantamento Fotográfico



Empresa/CNPJ: Hubert Richard Trindade Serviços de Engenharia Ltda - 37.056.313/0001-71

Curitiba, 01 de outubro de 2024

Nome - CREA: Hubert Richard Trindade - CREA/PR - 130876/D

Assinatura

Responsável Técnico

HUBERT RICHARD
TRINDADE:30595
688802

Assinado de forma digital por
HUBERT RICHARD
TRINDADE:30595688802
Dados: 2024.10.01 09:44:36
-03'00'

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Modelo:

Empenho 11733/2024 - PM de Missal/PR

Data de Referência:

domingo, 29 de setembro de 2024

Informações Complementares: Avaliação de terreno no distrito do Portão Ocoí - Missal/PR

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 901,30
- Vocação = 2,00
- Localização = 2,00

- Endereço = Gleba 12 do imóvel Guairacá
- Bairro = Distrito do Portão Ocoí
- Informante = Aline

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,74%) = 157,70
 - Médio = 172,80
 - Máximo (10,59%) = 191,11

- Valor Total
 - Mínimo = 142.132,51
 - Médio = 155.748,63
 - Máximo = 172.249,98

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 133.667,10
 - Máximo = 186.569,55
 - Mínimo (14,18%) = 148,30
 - Máximo (19,79%) = 207,00
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 146,88
 - RL Máximo = 198,73

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Hubert Richard Trindade
Modelo:	Empenho 11733/2024 - PM de Missal/PR
Data do modelo:	domingo, 29 de setembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de topografia que é o terreno, sendo: 1 - Irregular (aclive, declive, acidentado) 2 - Terreno Plano	Não
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Vocação a que se destina o terreno: 1- Industrial/Rural 2 - Residencial 3 - Comercial	Sim
Esquina - (1-sim)	Numérica	Dicotomica	Se o terreno está localizado em esquina	Não
Tipo de Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo de via em que o terreno está localizado, sendo: 1 - Local 2 - Secundário 3 - Principal	Não
Pavimentação	Numérica	Dicotomica	Se a rua do terreno possui: 1 - solo natural	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	2 - pavimentação/asfalto Em que tipo de localização está situado o terreno, sendo: 1-Ruim 2 - Regular 3 - Bom 4 - Ótima	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	300,00	930,00	630,00	472,13
Vocação	1,00	3,00	2,00	2,38
Localização	1,00	4,00	3,00	2,94
Valor unitário	141,18	578,51	437,33	297,30

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9393941 / 0,8109752
Coeficiente de determinação:	0,8824613
Fisher - Snedecor:	30,03
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:

SisDEA Home – Versão 1.60

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

% de outliers:	0,00%
----------------	-------

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	30,031
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,006519600319 +1,204392545E-09 * Área total² -0,0003219184512 * Vocação² -0,0001058540418 * Localização²

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x ²	1,90	8,19
Vocação	x ²	-4,06	0,16
Localização	x ²	-2,31	3,98
Valor unitário	1/y	15,53	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,20	-0,07	0,34
Vocação	x2	-0,20	0,00	0,74	-0,90
Localização	x3	-0,07	0,74	0,00	-0,80
Valor unitário	y	0,34	-0,90	-0,80	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,24	0,35	0,48
Vocação	x2	0,24	0,00	0,02	0,76
Localização	x3	0,35	0,02	0,00	0,55
Valor unitário	y	0,48	0,76	0,55	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br www.pellisistemas.com.br/wiki

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00463600	0,00491800	-0,00028200	-6,0782%	-0,490674	0,01748300
2	0,00428600	0,00438800	-0,00010200	-2,3767%	-0,177375	0,00215800
3	0,00531500	0,00449700	0,00081800	15,3930%	1,424652	0,09962800
4	0,00400000	0,00440300	-0,00040300	-10,0642%	-0,701021	0,03198700
5	0,00442900	0,00445000	-0,00002100	-0,4744%	-0,036587	0,00007500
6	0,00366700	0,00441000	-0,00074400	-20,2848%	-1,295171	0,10630700
7	0,00310000	0,00278500	0,00031500	10,1489%	0,547861	0,03469900
8	0,00301200	0,00203800	0,00097400	32,3495%	1,696856	0,24602700
9	0,00308300	0,00283500	0,00024900	8,0705%	0,433330	0,02087100
10	0,00581100	0,00532100	0,00049000	8,4323%	0,853257	0,35323800
11	0,00240000	0,00217900	0,00022100	9,2032%	0,384623	0,01056100
12	0,00252400	0,00300800	-0,00048400	-19,1754%	-0,842792	0,08518900
13	0,00199100	0,00235800	-0,00036700	-18,4457%	-0,639433	0,03340600
14	0,00172900	0,00256300	-0,00083500	-48,2997%	-1,453860	0,30970500
21	0,00708300	0,00696200	0,00012100	1,7105%	0,210975	0,02091400
23	0,00540000	0,00535100	0,00004900	0,9078%	0,085359	0,00128300

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

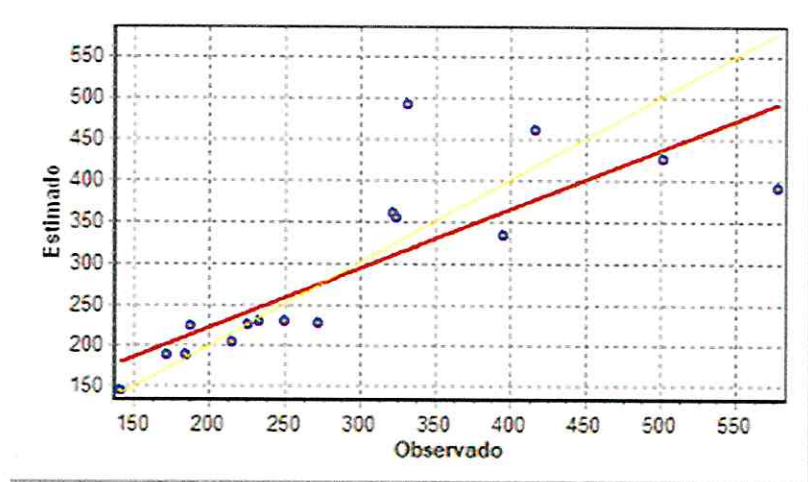
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



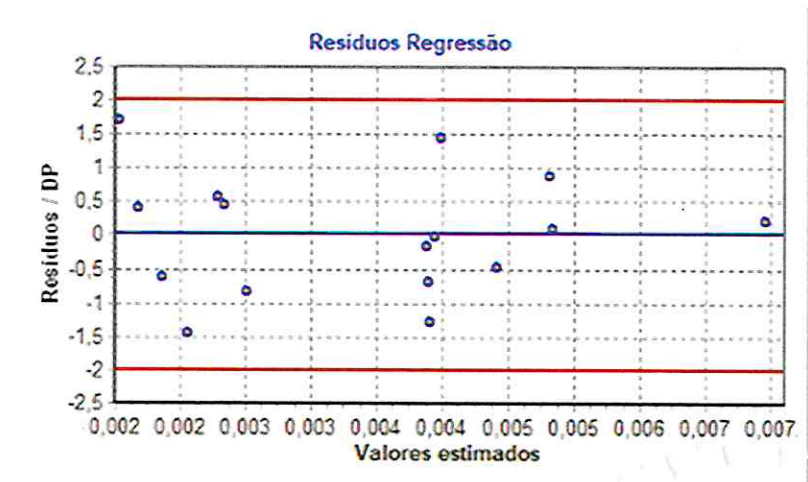
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

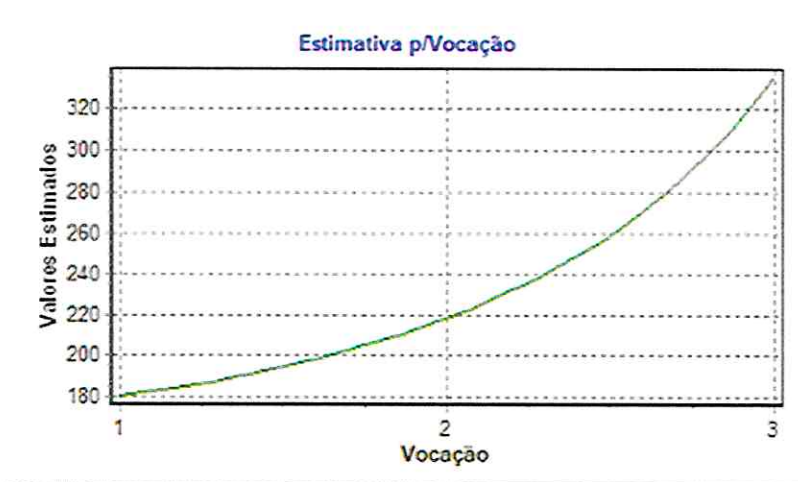
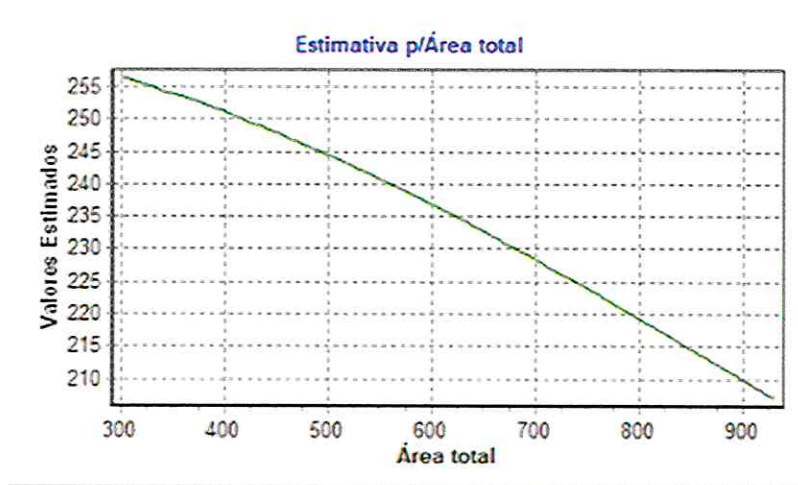
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

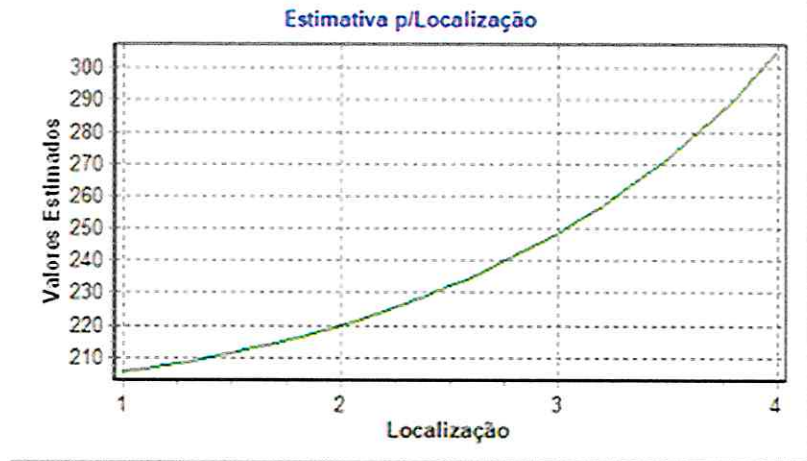
[Handwritten signature]

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante
1		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
2		rua Ceará loteamento Padre Rick	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
3		LOTEAMENTO SÍTIO VERDE	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
4		LOTEAMENTO MARASCA, MISSAL	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
5		LOTEAMENTO PADRE RICK	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
6		LOTEAMENTO SAUSEN	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
7		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
8		loteamento schwendler	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
9		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
10		LOTEAMENTO PADRE RICK	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
11		rua Santa Cruz, centro	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
12		DOM ARMANDO	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
13		Dom Armando	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
14		Rua Sol de Maio 685, Centro	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
15	*	Loteamento [Sítio Verde	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
16	*	Centro de missal	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
17	*	Centro de missal	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
18	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
19	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
20	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis (45) 3244-1878
21		Loteamento Marasca	Missal/PR	Rosane Corretora (45)

SisDEA Home – Versão 1.60

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				988379220
22	*	Centro de missal	Missal/PR	Cleverson Pinheiro (45) 988182764
23		Loteamento Sitio Verde	Missal/PR	Cleverson Pinheiro (45) 988182764
24	*	Centro de missal	Missal/PR	Cleverson Pinheiro (45) 988182764

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Topografia	Vocação	Esquina - (1-sim)	Tipo de Via	Pavimentação	Localização
1		301,00	2,00	2,00	0,00	1,00	2,00	2,00
2		300,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	3,00
3		425,00	2,00	2,00	0,00	2,00	1,00	3,00
4		320,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	3,00
5		376,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	3,00
6		330,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	3,00
7		310,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	3,00
8		301,00	2,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
9		370,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	3,00
10		930,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	3,00
11		456,00	2,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
12		530,00	2,00	3,00	1,00	2,00	2,00	3,00
13		597,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	4,00
14		726,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	4,00
15	*	1.412,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	3,00
16	*	1.100,00	2,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
17	*	2.600,00	1,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
18	*	2.500,00	2,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
19	*	2.400,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	4,00
20	*	3.234,00	1,00	2,00	0,00	3,00	2,00	3,00
21		850,00	2,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
22	*	2.186,00	2,00	3,00	0,00	3,00	2,00	4,00
23		432,00	2,00	2,00	0,00	1,00	1,00	1,00
24	*	2.400,00	2,00	3,00	1,00	3,00	2,00	4,00

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1		65.000,00	215,71
2		70.000,00	233,33
3		80.000,00	188,15
4		80.000,00	250,00

SisDEA Home – Versão 1.60

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5		85.000,00	225,81
6		90.000,00	272,73
7		100.000,00	322,58
8		100.000,00	331,98
9		120.000,00	324,32
10		160.000,00	172,09
11		190.000,00	416,67
12		210.000,00	396,20
13		300.000,00	502,33
14		420.000,00	578,51
15	*	450.000,00	318,70
16	*	600.000,00	545,45
17	*	1.200.000,0 0	461,54
18	*	1.250.000,0 0	500,00
19	*	1.300.000,0 0	541,67
20	*	1.500.000,0 0	463,82
21		120.000,00	141,18
22	*	1.300.000,0 0	594,69
23		80.000,00	185,19
24	*	3.000.000,0 0	1.250,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	157,70	8,74%	
Valor Médio	172,80	-	III
Valor Máximo	191,11	10,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Gleba 12 do imóvel Guairacá	-
Bairro	Distrito do Portão Ocoi	-
Área total	901,30	Não
Vocação	2,00	Não
Localização	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br/ www.pellisistemas.com.br/wiki

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Informante	Aline	-
------------	-------	---

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Proprietário do imóvel: Jose Carlos Pazini e Rosimeri Olekssin Scherback

Solicitante: Município de Missal - PR

Finalidade de Avaliação: Determinação do valor de venda para fins de desapropriação.

Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de venda do imóvel.

Objeto: Parte ideal correspondente a 901,30 m² (novecentos e um metros e trinta decímetros quadrados) do Lote Rural nº 93A, da Gleba 12, Imóvel Guairacá, localizado no Portão do Ocoí.

Resultado da Avaliação

Valor de mercado do imóvel: R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais)

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tratamento dos dados: Científico – Inferência Estatística (software SisDea).

Especificação da avaliação: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Avaliador: Eng. Fernanda Pinheiro Lima – CREA PR 51718-D.

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SUMARIO

1.	SOLICITANTE.....	3
2.	FINALIDADE	3
3.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	3
4.	OBJETO	3
4.1	TIPO DO BEM	3
4.2	DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM E SUA LOCALIZAÇÃO.....	3
4.3	DOCUMENTO DO IMÓVEL	4
4.4	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	4
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
6.1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
6.2	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
6.3	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	6
7.	METODOLOGIA ADOTADA.....	7
8.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:.....	8
9.1	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	8
9.2	GRAU DE PRECISÃO:.....	9
9.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	10
10.	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	10
11.	ANEXOS.....	11

Fernanda Pinheiro Lima
 E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
 Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



1. SOLICITANTE

Solicitante: Prefeitura Municipal de Missal - Pr.

Proprietários: Jose Carlos Pazini e Rosimeri Olekssin Scherback.

2. FINALIDADE

Definição do valor de mercado do imóvel para fins de desapropriação.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel.

4. OBJETO

4.1 TIPO DO BEM

Terreno.

4.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM E SUA LOCALIZAÇÃO

Parte ideal correspondente a 901,30 m² (novecentos e um metros e trinta decímetros quadrados) do Lote Rural nº 93A, da Gleba 12, Imóvel Guairacá, localizado no Portão do Ocói., o qual possui área total de 24.200,00 m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob a Matrícula nº 33.199, de propriedade de José Carlos Pazini e sua esposa Rosimeri Olekssin Scherback.

Coordenadas: -25.175334, -54.183457

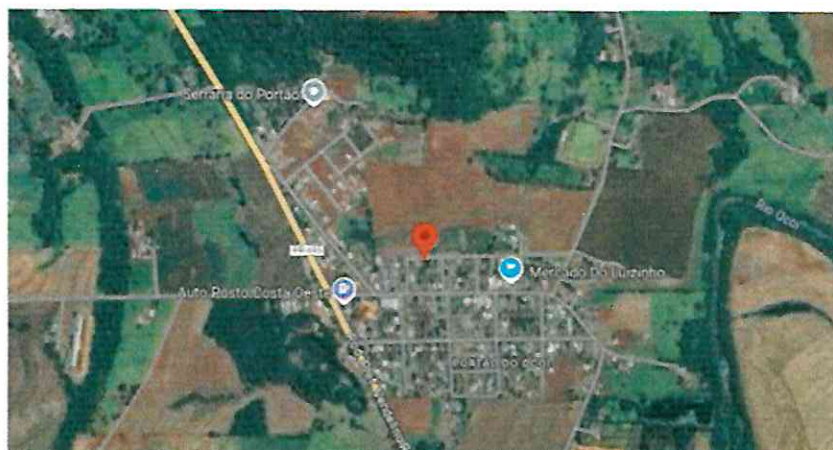
Fernanda Pinheiro Lima

E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



4.3 DOCUMENTO DO IMÓVEL

Mapa e memorial descritivo

4.4 SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel desocupado.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: memorial descritivo da área e mapa;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 – 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Foi encontrado bom número de ofertas nas proximidades do imóvel avaliando, permitindo assim a identificação das variáveis explicativas e suas influências na formação do valor do imóvel em questão. As principais características do avaliando e dos elementos da amostra foram levadas em consideração na elaboração do modelo estatístico.

Informa-se ainda que o avaliador identificado não tem nenhum interesse no imóvel avaliado.

6. IDENTIFICACAO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 24 de setembro de 2024 acompanhada pelo sr. Alexandre (funcionária da prefeitura).

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O distrito de Portão Ocoí está vinculado ao município Missal, localizado no estado Paraná – PR.

Missal, com uma população estimada em 2010 de 10.474 habitantes, a maioria descendente de alemães, Missal fica a 615 km da Capital do Estado, Curitiba, via BR 277. Quanto ao posicionamento geográfico do município, a latitude é de 25°05'00" sul e a longitude 24°15'00" W- GR. Segundo IPARDES 2011, seu território tem 323,042 km², sendo que 43,470 km² banhados pelo Lago de Itaipu.

Possui os seguintes limites:

Ao norte: Reservatório da Itaipu e município de Santa Helena.

Ao sul: Rio Ocoí, Córrego Cedro, Rio São João e Reservatório do Lago de Itaipu.

Ao leste: com os municípios de Matelândia, Medianeira, Ramilândia e Diamante D'Oeste.

Ao oeste: com o município de Itaipulândia, Reservatório do Lago de Itaipu.

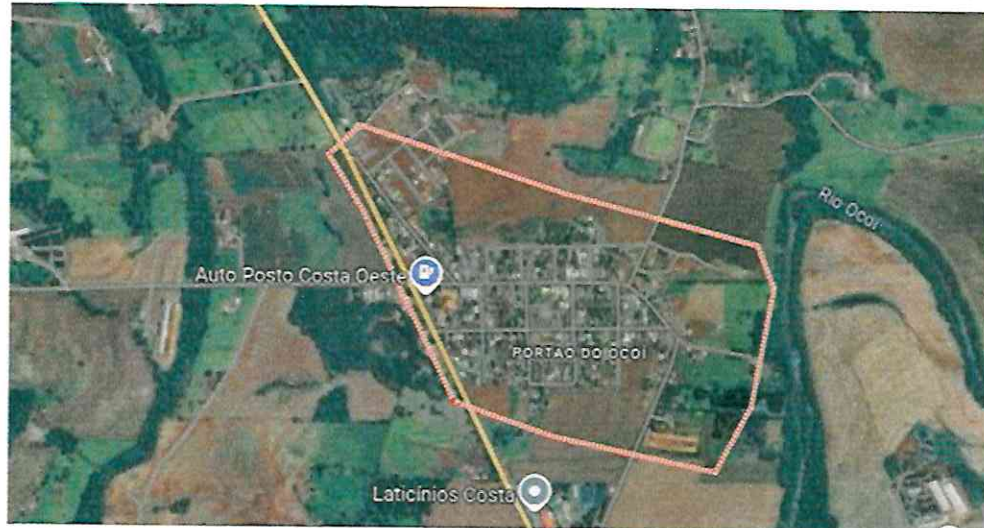
Fernanda Pinheiro Lima

E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 – 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Região de uso predominantemente residencial. Maior parte das ruas são pavimentadas, possui iluminação pública, coleta de lixo, esgoto sanitário.

6.3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Atualmente, considerando o número de oferta de imóveis, o mercado apresenta-se recessivo sem, ainda, indicar uma diminuição dos valores, porém sinalizando uma estabilização destes, a depender da evolução das questões econômicas e políticas do País. A liquidez do imóvel é baixa considerando a velocidade de venda dentro da média de mercado.

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



7. METODOLOGIA ADOTADA

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDea. Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados, no mês de abril, 43 dados na mesma região do imóvel avaliando e possuindo padrões de acabamento e estado de conservação muito similares. Dos 30 dados, 17 foram efetivamente utilizados nos cálculos.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- Valor Total – Variável dependente, expressa em R\$, representando o valor Total de cada elemento.
- Área do terreno: Variável quantitativa, crescente, que representa a área do terreno dos imóveis.
- Localização: Variável Proxy, crescente, trata-se de índice que reflete a localização dos elementos na cidade, sendo 4 para a melhor localização, 3 para localização boa, 2 para regular e 1 para a pior.
- Esquina: Variável dicotômica, crescente, trata-se de índice diferencia a localização do imóvel na quadra em que se encontra (1) – esquina, (0) – meio de quadra.

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 – 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Esta avaliação, em função da especificação da NBR 14653 – partes 1 e 2, é classificada com Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Vide tabelas abaixo.

9.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontuação Atingida	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo

Fernanda Pinheiro Lima

E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 – 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Somatória da pontuação		17	Itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6		

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

9.2 GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			III

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Na avaliação foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança com um desconto de 5% por serem todos os elementos dados em oferta. Utilizando-se ainda o arredondamento permitido por norma (1%) adota-se para o imóvel, na data de 30 de setembro de 2024, o seguinte valor de mercado:

VALOR DE MERCADO ADOTADO: R\$ 169,000,00 (cento e sessenta e nove mil reais)

10. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade da Engenheira Civil Fernanda Pinheiro Lima, CPF: 015.373.449-35, registrado no Conselho de Engenharia e Agronomia no Estado do Paraná (CREA/PR) sob o nº 51718/D.

Curitiba, 30 de setembro de 2024.

FERNANDA PINHEIRO
LIMA:01537344935

Assinado de forma digital por
FERNANDA PINHEIRO
LIMA:01537344935
Dados: 2024.09.30 17:09:08 -03'00'

Empresa: Construtora Pinheiro Lima Ltda.
CNPJ: 17.729.818;0001-42
Representante Legal: Fernanda Pinheiro lima
CPF: 015.373.449-35

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



11. ANEXOS

ANEXO A: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;

ANEXO B: TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS;

ANEXO C: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



ANEXO A: FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



ANEXO B: TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Fernanda
Modelo:	Missal Chacara
Data do modelo:	terça-feira, 24 de setembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Localizacao	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Vocacao	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	248,00	1.412,00	1.164,00	489,24
Localizacao	1,00	3,00	2,00	2,29
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor unitário	141,18	888,89	747,71	357,33

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9137200 / 0,9482588
Coeficiente de determinação:	0,8348843
Fisher - Snedecor:	21,91
Significância do modelo (%):	0,00

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	21,911
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	16		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário} = +0,0039294342 + 0,00056728898 * \ln(\text{Área total}) - 0,001477733661 * \text{Localização} - 0,001339269325 * \text{Esquina}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	1,57	14,13
Localização	x	-6,05	0,00
Esquina	x	-4,07	0,13
Valor unitário	$1/y$	1,67	11,80

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,17	0,22	0,20
Localização	x2	-0,17	0,00	0,11	-0,79
Esquina	x3	0,22	0,11	0,00	-0,52
Valor unitário	y	0,20	-0,79	-0,52	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Fernanda Pinheiro Lima

E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,25	0,45	0,40
Localizacao	x2	0,25	0,00	0,59	0,86
Esquina	x3	0,45	0,59	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,40	0,86	0,75	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	0,00463600	0,00568900	-0,00105300	-22,7235%	-1,615805	0,61343400
2	0,00428600	0,00421000	0,00007600	1,7760%	0,116750	0,00068200
4	0,00400000	0,00290700	0,00109300	27,3249%	1,676499	0,23672800
6	0,00366700	0,00426400	-0,00059700	-16,2847%	-0,915862	0,03639200
7	0,00310000	0,00288900	0,00021100	6,8069%	0,323665	0,00944100
8	0,00301200	0,00273400	0,00027800	9,2428%	0,427049	0,01430100
9	0,00308300	0,00298900	0,00009400	3,0490%	0,144200	0,00133800
11	0,00240000	0,00296900	-0,00056900	-23,7283%	-0,873492	0,06537500
12	0,00252400	0,00319300	-0,00066900	-26,5158%	-1,026538	0,05199000
13	0,00199100	0,00178300	0,00020800	10,4332%	0,318574	0,00823900
14	0,00172900	0,00189400	-0,00016500	-9,5703%	-0,253745	0,00730200
15	0,00313800	0,00374900	-0,00061100	-19,4841%	-0,937741	0,35874100
21	0,00708300	0,00627800	0,00080500	11,3644%	1,234688	0,48499000
26	0,00272700	0,00273200	-0,00000500	-0,1715%	-0,007176	0,00000400
27	0,00550900	0,00460900	0,00090100	16,3462%	1,381260	0,11500700
28	0,00300000	0,00283500	0,00016500	5,4891%	0,252587	0,00471300
30	0,00112500	0,00128500	-0,00016000	-14,1931%	-0,244915	0,00816300

Fernanda Pinheiro Lima

E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

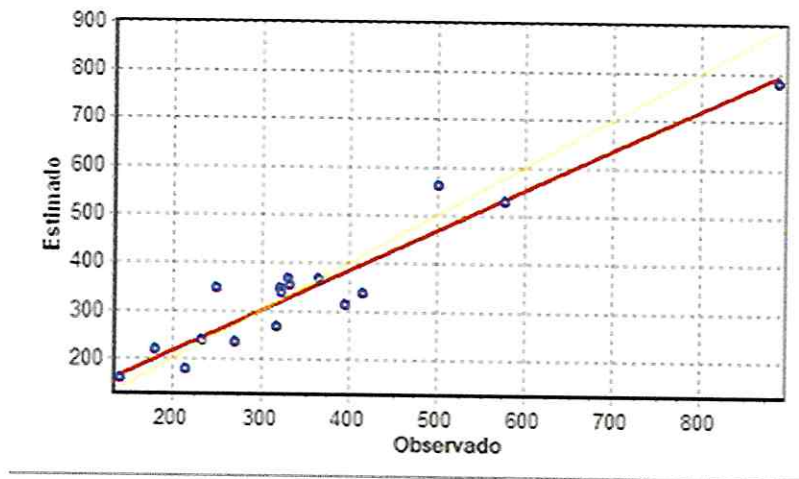
Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

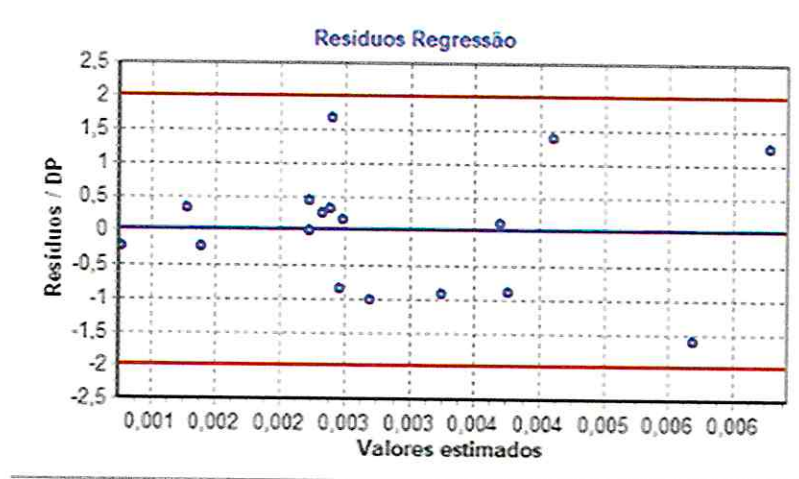


14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

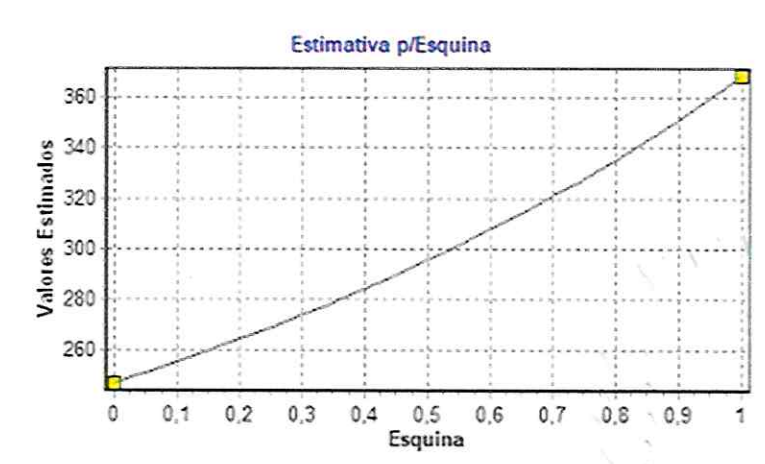
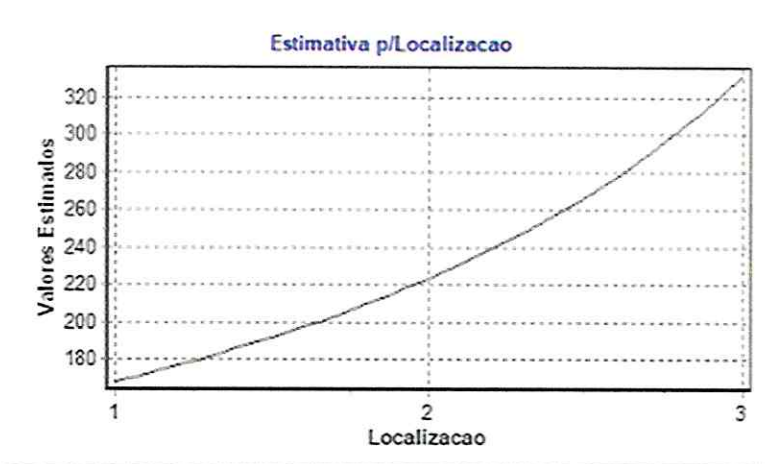
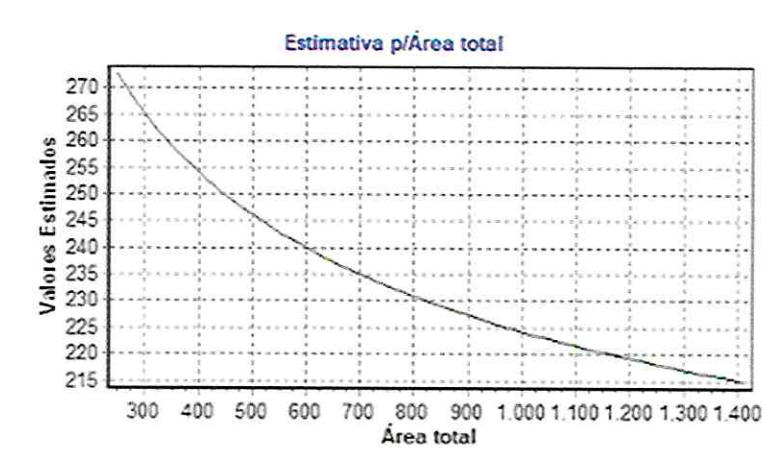


Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Fernanda Pinheiro Lima
 E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
 Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante
1		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
2		rua Ceará loteamento Padre Rick	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
3	*	LOTEAMENTO SÍTIO VERDE	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
4		LOTEAMENTO MARASCA, MISSAL	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
5	*	LOTEAMENTO PADRE RICK	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
6		LOTEAMENTO SAUSEN	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
7		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
8		loteamento schwendler	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
9		LOTEAMENTO MARASCA	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
10	*	LOTEAMENTO PADRE RICK	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
11		rua Santa Cruz, centro	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
12		DOM ARMANDO	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
13		Dom Armando	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
14		Rua Sol de Maio 685, Centro	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
15		Loteamento]Sítio Verde	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
16	*	Centro de missal	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
17	*	Centro de missal	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
18	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
19	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
20	*	Centro de Missal	Missal/PR	JC Imóveis	(45) 3244-1878
21		Loteamento Marasca	Missal/PR	Rosane Corretora	(45) 988379220
22	*	Centro de missal	Missal/PR	Cleverson Pinheiro	(45) 988182764
23	*	Loteamento Sítio Verde	Missal/PR	Cleverson Pinheiro	(45) 988182764
24	*	Centro de missal	Missal/PR	Cleverson Pinheiro	(45) 988182764
25	*	Balneário Vila Natal - Esquina São Paulo	Missal/PR	Rosane	35-988379220
26		Loteamento Brick	Missal/PR	Rosane	35-988379220
27		Dom Armando	Missal/PR	Rosane	35-988379220
28		Sítio Verde	Missal/PR	Rosane	35-988379220
29	*	Rua Henrique Glesse	Missal/PR	Rosane	35-988379220
30		Vila /industrial	Missal/PR	MGF imoveis	

Variáveis Numéricas:

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



ID	Desabilitado	Area total	Localizacao	Esquina	Vocacao	Valor total	Valor unitário
1		301,00	1,00	0	1	65.000,00	215,71
2		300,00	2,00	0	1	70.000,00	233,33
3	*	425,00	2,00	0	1	80.000,00	188,15
4		320,00	2,00	1	1	80.000,00	250,00
5	*	376,00	2,00	1	1	85.000,00	225,81
6		330,00	2,00	0	1	90.000,00	272,73
7		310,00	2,00	1	2	100.000,00	322,58
8		301,00	3,00	0	2	100.000,00	331,98
9		370,00	2,00	1	2	120.000,00	324,32
10	*	930,00	2,00	1	1	160.000,00	172,09
11		456,00	3,00	0	2	190.000,00	416,67
12		530,00	2,00	1	2	210.000,00	396,20
13		597,00	3,00	1	2	300.000,00	502,33
14		726,00	3,00	1	2	420.000,00	578,51
15		1.412,00	2,00	1	1	450.000,00	318,70
16	*	1.100,00	3,00	0	2	600.000,00	545,45
17	*	2.600,00	3,00	0	2	1.200.000,00	461,54
18	*	2.500,00	3,00	0	2	1.250.000,00	500,00
19	*	2.400,00	3,00	1	2	1.300.000,00	541,67
20	*	3.234,00	2,00	0	1	1.500.000,00	463,82
21		850,00	1,00	0	1	120.000,00	141,18
22	*	2.186,00	3,00	0	2	1.300.000,00	594,69
23	*	432,00	1,00	0	1	80.000,00	185,19
24	*	2.400,00	3,00	1	2	3.000.000,00	1.250,00
25	*	6.000,00	1,00	0	1	135.000,00	22,50
26		300,00	3,00	0	1	110.000,00	366,67
27		606,00	2,00	0	1	110.000,00	181,52
28		360,00	3,00	0	1	120.000,00	333,33
29	*	407,00	1,00	0	1	160.000,00	393,12
30		248,00	3,00	1	1	220.000,00	888,89

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	901,30	Não
Localizacao	2,00	Não
Esquina	0,00	Não

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com

Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Estimativa	Unitario	Amplitude	Total
Valor Mínimo	187,73	9,26%	169.201,05
Valor Médio	206,88	-	186.460,94
Valor Máximo	230,39	11,36%	207.650,51

Intervalo de Predição	Média	Amplitude	Total
Valor Mínimo	171,11	17,29%	154.221,85
Valor Médio	206,88	-	186.460,94
Valor Máximo	240,77	16,38%	217.003,25

Campo de arbítrio	Média	Amplitude	Total
Valor Mínimo	175,85	15,00%	158.491,80
Valor Médio	206,88	-	186.460,94
Valor Máximo	237,91	15,00%	214.430,09

Valor adotado: R\$ 169,000,00 (cento e sessenta e nove mil reais)

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 - 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



ANEXO C: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DECRETO Nº 6230 DE 19 DE JULHO DE 2024

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA
FIM DE DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, de acordo com o Inciso XVIII do Art. 7º da Lei Orgânica Municipal,

R E S O L V E

Art. 1º - Declarar de **UTILIDADE PÚBLICA**, para fim de desapropriação amigável ou judicial, a área abaixo discriminada, localizada no Distrito de Portão Ocoí, neste Município de Missal – PR, com as seguintes especificações:

I - Parte ideal correspondente a **901,30 m²** (novecentos e um metros e trinta decímetros quadrados) do **Lote Rural nº 93A, da Gleba 12, Imóvel Guairacá**, o qual possui área total de 24.200,00 m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob a Matrícula nº 33.199, de propriedade de José Carlos Pazini e sua esposa Rosimeri Olekssin Scherback, conforme mapa e memorial descritivo anexo ao presente Decreto.

Art. 2º - A área objeto da presente declaração de utilidade pública para fim de desapropriação amigável ou judicial será utilizada para construção de uma UBS – Unidade Básica de Saúde – Tipo I.

Art. 3º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 6227 de 18 de julho de 2024.

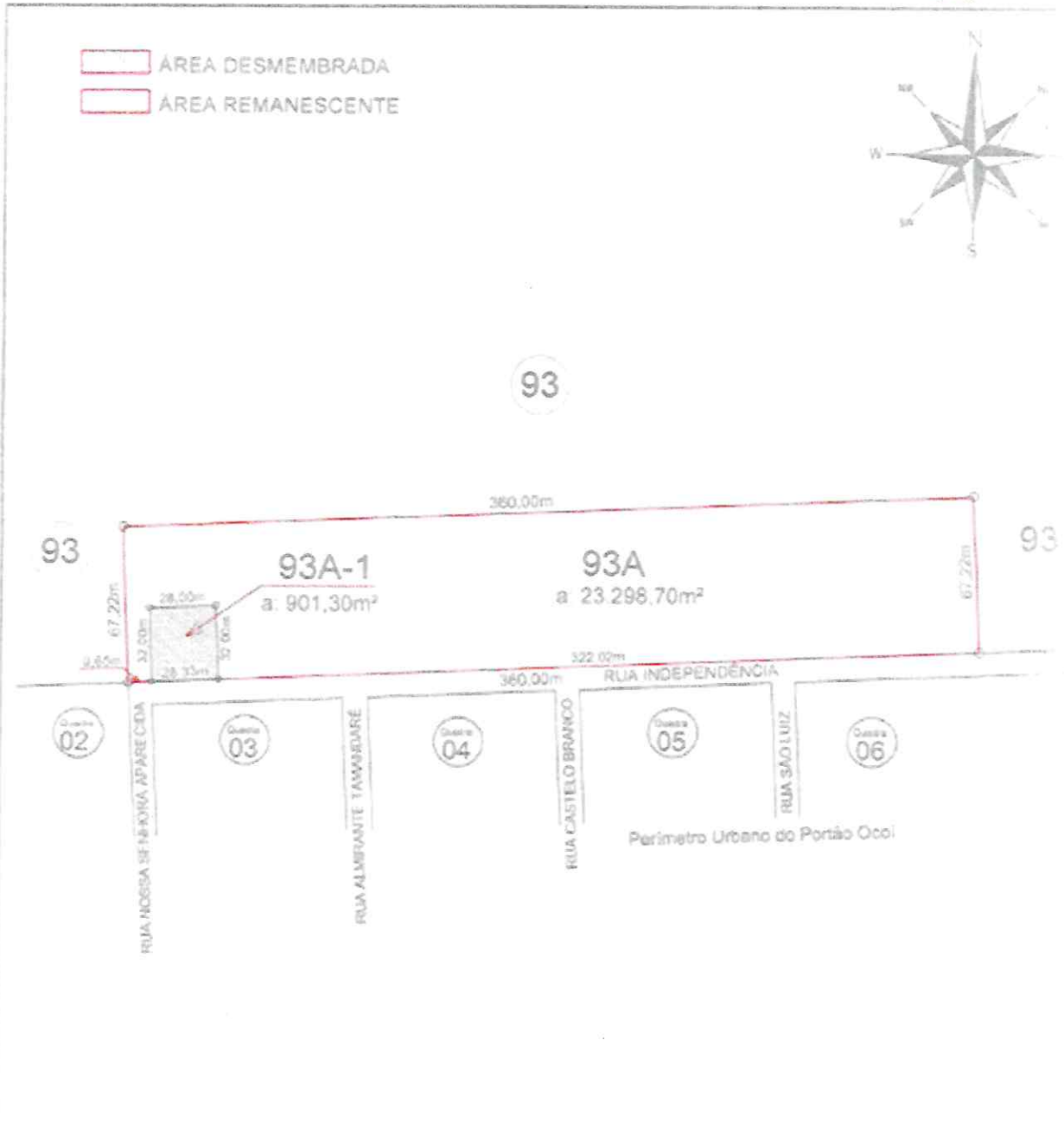
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 19 DE JULHO DE 2024

Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal

Fernanda Pinheiro Lima
E-mail: nanda_bertoldi@hotmail.com
Fone: 41 – 9971-5271

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Área Total: 24.200,00m²

PLANTA

TÍTULO PLANTA DE SUBDIVISÃO DO LOTE RURAL N°93A DA GLEBA N°12 DO IMÓVEL GUAIRACA - SITUADO NO DISTRITO DO PORTÃO OCOI - MUNICÍPIO DE MISSAL-PR	
PROPRIETARIOS JOSÉ CARLOS PAZINI CPF: 813.280.929-15 ROSIMERI DELEKSSIA SCHERBACK CPF: 042.968.969-11	RESP. TÉCNICO LEOCIR STODULSKI - ENGR. CIVIL CREA PR 88.723/O
ESCALA 1:2500	DATA 02 / 07 / 2024 DESENHO SIDNEI S. ROSENTHI



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da área desmembrada do lote rural nº93A da gleba nº12 do Imóvel Guairacá - Denominado de lote rural nº93A-1 - Situado no Distrito do Portão Ocoí - Município de Missal-Paraná.

Área do lote desmembrado nº 93A-1.....901,30m²

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE= Por uma linha reta medindo 28,00 metros, com AZ:87°33'08", confrontando com o lote rural remanescente nº93A.

LESTE= Por uma linha reta medindo 32,00 metros, com AZ:177°33'08", confrontando com o lote rural remanescente nº93A.

SUL= Por uma linha reta medindo 28,33 metros, com AZ:267°33'08", confrontando com o Perímetro Urbano do Portão Ocoí.

OESTE= Por uma linha reta medindo 32,00 metros, com AZ:358°08'47", confrontando com o lote rural remanescente nº93A.


Missal (PR), 02 de julho de 2024.

Proprietários:


 José Carlos Pazini
 CPF: 813.280.529-15


 Rosimeri Olekssin Scherback
 CPF: 042.968.969-11

Resp. Técnico:


 Eng° Civil - Leocir Stodulski
 CREA-PR 86.723/D

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7D9ZV-3H7VP-RURJW-QQW2X>

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MEDIANEIRA - PR
AVENIDA BRASÍLIA, 1680

TITULAR: VITOR HUGO DELLA PASQUA
CPF: 334 230 409-04

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **33.199**

CNM: 083915.2.0033199-47

FICHA

1

RUBRICA

M. Della Pasqua

M: 33.199. Protocolo nº 111.323.

DATA: 21 de outubro de 2011.

IMÓVEL: LOTE RURAL Nº 93A, com área de 24.200,00m², Gleba 12, do Imóvel Guairacá, situado no Distrito do Portão Ocoí, Município de Missal, nesta Comarca, tendo os seguintes limites e confrontações: ao **Norte**, por uma linha reta medindo 360,00 metros, com AZ: 87°33'08", confrontando com o lote rural remanescente nº 93; ao **Leste**, por uma linha reta medindo 67,22 metros, com AZ:177°33'08", confrontando com o lote rural remanescente nº 93; ao **Sul**, por uma linha reta medindo 360,00 metros, com AZ: 267°33'08", confrontando com o perímetro Urbano do Portão Ocoí; ao **Oeste**, por uma linha reta medindo 67,22 metros, com AZ: 357°33'08", confrontando com o lote rural remanescente nº 93. Conforme mapa e memorial descritivos que ficam arquivados neste ofício.

PROPRIETÁRIO: BELOIDE PAZINI FILHO, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 027.850.819-78., portador da CI/RG nº 7.183.833-1/SSP-PR., residente e domiciliado na Avenida Pedro Callegaro, nº s/nº, Bairro Portão do Ocoí, Município Missal-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.052, livro 2-RG, deste ofício. Dou fé.

AV: Matrícula efetuada em virtude do Desmembramento feito sob AV7 da matrícula nº 5.052, do livro 2-RG, deste ofício, sem a exigência de averbação de Reserva Legal, em conformidade com o Artigo 1º do Decreto nº 7.497, de 09/06/2011. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural no INCRA Nº 950.033.952.516-7. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural NIRF: 5.968.191-8, código de controle da certidão: 0463.7B3E.3E2A.2309, válida até 07/04/2012. Doc. 1808/2011. Medianeira, 18 de novembro de 2011. Dou Fé.

M. Della Pasqua

R1-33.199. Protocolo nº 111.324. 21 de outubro de 2011.

TRANSMITENTE: BELOIDE PAZINI FILHO, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 027.850.819-78., portador da CI/RG nº 7.183.833-1/SSP-PR., residente e domiciliado em Portão do Ocoí, saída para Linha Jacutinga, Município de Missal-PR.

ADQUIRENTE: JOSÉ CARLOS PAZINI, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 813.280.529-15., portador da CI/RG nº 5.920.975-2/SSP/PR., vivendo em Regime de União Estável (Art. 1.723 do CCB e Lei 9.278/96, Art. 1º), com ROSIMERI OLEKSSIN SCHERBACK, inscrita no CPF/MF sob nº 042.968.969-11, residente e domiciliado na Rua Independência, s/n, Distrito de Portão do Ocoí, no Município de Missal-PR.

PÚBLICO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Tabelionato de Missal, nesta Comarca, datada de 13 de outubro 2011, no livro 72-N, às fls. 126/128.

VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Guia de recolhimento "TBI", no valor de R\$ 30,00, expedida pela Secretaria Municipal de Missal - PR, que avaliou o imóvel pelo valor de R\$15.000,00. Guia de recolhimento "Funrejus" nº 11040011500151371, no valor de R\$ 30,00, recolhido pelo Tabelionato de Missal, aos 13/10/2011. Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, código do imóvel rural no INCRA Nº 950.033.952.516-7. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural NIRF: 5.968.191-8, código de controle da certidão: 0463.7B3E.3E2A.2309, válida até 07/04/2012; Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 518/2011, emitida pela Secretaria Municipal de Missal - PR; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 8335974-86, emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná; Certidão Negativa de Débitos Ambientais nº 764837, emitida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos Instituto Ambiental do Paraná; Certidão Negativa nº 14202/2011, expedida pela Justiça do Trabalho - 9ª Região de Foz do Iguaçu-PR; Certidão Negativa expedida pela Justiça Federal da 4ª Região; Certidão Negativa do Cartório Distribuidor Público desta Comarca; e, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria da RFB/PGFN aos 22/09/2011, válidas até 20/03/2012, código de controle: 9C8C.EA94.EBE4.5213, todas em nome do outorgante vendedor. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, conforme IN/SRF/Nº324/2003, de 28 de abril de 2003, pelo Tabelionato de Missal, nesta Comarca. Obrigam-se as partes pelas demais condições da Escritura. Doc. 1808/2011. c/2.610,00 VRC/R\$ 368,01. Medianeira, 18 de novembro de 2011. Dou Fé.

M. Della Pasqua

AV2-33.199. Protocolo nº 132.105. 29 de fevereiro de 2016. Procedo-se esta averbação nos termos

SEGUE NO VERSO

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.artoriospr.com.br/validador o CNS: 08.391-5 e o código de verificação do documento: 355474
Consulta disponível por 30 dias



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



CNM: 083915.2.0033199-47



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7D9ZV-3H7VP-RURJW-QQW2X>

CONTINUAÇÃO

do requerimento à pedido do proprietário JOSÉ CARLOS PAZINI, para que se averbe na presente o seu estado civil para casado. Casamento realizado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento nº 086728 01 55 2011 2 00012 280 0003116 14, lavrado nas Notas do Registro Civil das Pessoas Naturais de Missal, nesta Comarca, em data de 26 de novembro de 2011, com ROSIMERI OLEKSSIN SCHERBAK. c/60,00VRC/R\$10,92. Doc.281/2016. Medianeira, 21 de março de 2016. Dou Fé. *Muriquice*

R3-33.199. Protocolo nº 132.105/29 de fevereiro de 2016. Por Escritura Pública lavrada aos 19 de fevereiro de 2016, no livro nº 98-N, às fls. 042/045, nas Notas do Tabelionato de Missal, nesta Comarca, de um lado como Outorgante Cedente: JOSÉ CARLOS PAZINI, portador da CI/RG nº 5.920.975-2/SSP/PR., e inscrito no CPF/MF sob nº 813.280.529-15 e sua esposa ROSIMERI OLEKSSIN SCHERBAK, portadora da CI/RG nº 9.147.062-4/SSP/PR., e inscrita no CPF/MF sob nº 042.968.969-11, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 26/11/2011, agricultores, residentes e domiciliados na Rua Independência, s/n, Distrito de Portão do Ocoí, no Município de Missal, nesta Comarca; e de outro lado, instituem em favor do MUNICIPIO DE MISSAL, pessoa jurídica de direito interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 78.101.847/0001-50, com sede na Rua Nossa Senhora da Conceição, 555, centro, na cidade de Missal-PR; neste ato representado por seu prefeito ADILTO LUIS FERRARI, brasileiro, casado, agricultor, portador da CI/RG nº 3.092.743-5/SSP/PR., e inscrito no CPF/MF sob nº 017.146.569-50, residente e domiciliado no Distrito de Portão do Ocoí, zona rural, Município de Missal - PR, nos termos do Diploma datado de 14 de dezembro de 2012, expedida pela Juíza da Junta Eleitoral da 114ª ZE-Medianeira/PR, e do Termo de Posse nº 019, datado de 01/01/2013, uma **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA**, sobre o referido imóvel, compreendendo uma área de 600,00m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte, por uma linha reta medindo 360,00 metros, confrontando com Lote Rural nº 93A; ao Leste, por uma linha reta medindo 41,50 metros, confrontando com o Lote Rural nº 93; ao Sul, por uma linha reta medindo 1,50 metros, confrontando com o perímetro urbano, seguido por outra linha reta com 358,50m², confrontando com o Lote Rural nº 93A; e ao Oeste, por uma linha reta medindo 1,50 metros, confrontando com o Lote Rural nº 93. Declaram as partes, que dita Servidão se destina única e exclusivamente para a instalação de galerias de águas pluviais e dissipador de energia, visando dar destino final às águas pluviais do Loteamento Cidade Alta, localizado no perímetro urbano do Distrito de Portão do Ocoí, no Município de Missal, dentro dos antes citados limites, ficando convenionado que os outorgantes permitem ao outorgado e demais órgãos públicos o livre acesso na referida área de servidão, com visitas, fiscalização e manutenção tantas quantas vezes forem necessárias. Os outorgantes declaram por sua vez que fazem a presente instituição de Servidão a **Título GRATUITO**, obrigando-se por si, seus herdeiros ou legais sucessores, a fazer a presente transação sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direitos, se chamado à autoria. A presente escritura é lavrada com base no Decreto Municipal nº 4556 de 23 de Fevereiro de 2015, cujo teor é o seguinte: Brasão Municipal de Missal, Estado do Paraná. DECRETO Nº 4556 DE 23 DE FEVEREIRO DE 2015. DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA ÁREA RURAL QUE ESPECIFICA. Guia de Recolhimento "Funrejus" nº 24000000001314944-3, no valor de R\$28,66, recolhido pelo Tabelionato de Missal, nesta Comarca aos 19 de fevereiro de 2016. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2010/2011/2012/2013/2014, código do imóvel rural no INCRA 999.938.917.222-7. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural NIRF: 8.639.873-3, em data de 18/02/2016, válida até 16/08/2016, código de controle da certidão: 81FC.24C3.DBAC.B07E. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR-Registro no CAR: PR-4116059-D1BB8C48711245C59A67722D9BDB496D, Data de Cadastro 09/12/2014. Obrigam-se as partes pelas demais condições. Doc.281/2016. c/1.260,00VRC/R\$229,32. Medianeira, 21 de março de 2016. Dou Fé. *Muriquice*

SEQUE

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MEDIANEIRA - PARANÁ

Certifico, nos termos do §1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia reprográfica e reprodução fiel do inteiro teor da matrícula nº 33.199 Livro 2, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais respecuacionárias. Busca R\$4,15; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RIZ (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RIZ (FUNARPEN) R\$1,25; Funrejus R\$10,00; Fundep R\$2,13; ISS R\$1,20; Total R\$66,05. Pedido nº93122.

Medianeira, 04/10/2024.

- () Jeraklio Augusto Arruda Netto - Oficial
- () Eldson Zequineli Junior - Escrivente Substituto
- () Jayme Maia Arruda Netto - Escrivente Substituto

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cartoriospr.com.br/validador o CNS: 08.391-5 e o código de verificação do documento: 9554J4

Consulta disponível por 30 dias



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Valide aqui este documento

Serviço de Registro de Imóveis
Comarca de Medianeira - PR



CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS REAIS E DE AÇÕES REAIS/REIPERSECUTÓRIAS

CERTIFICO E DOU FÉ, a pedido da parte interessada, que revendo o Livro nº 2, deste Ofício de Registro de Imóveis, verifiquei que sobre o imóvel objeto da matrícula nº 33.199, encontra-se em vigência o(s) seguinte(s) ônus reais e/ou ação(es):

R.3 Servidão de Passagem

Medianeira/PR, 07 de outubro de 2024.

Custas:
Busca R\$4,15
Consulta de Ônus R\$38,55
SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00
SELO RI3 (FUNARPEN) R\$1,25
Funrejus: R\$10,69
Fundep: R\$2,13
ISS: R\$1,28
Total: R\$66,05
Pedido nº 93123



GA.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7K23-8GDP5-LCLJJ-BDT8Q>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



SOBRE OS TRABALHOS

Os trabalhos que envolveram a elaboração deste laudo de avaliação são anteriores à última manifestação que requereu este parecer de avaliação. Decorrem de longa data, a tempo vem-se buscando alternativas dentro da área de zoneamento do perímetro urbano do Distrito de Portão Ocoí. Em momentos anteriores imóveis pertencentes e matriculados como integrantes deste perímetro urbano foram analisados e durante esta análise verificou-se impossibilidade de utilização ou recomendação dados quaisquer destes fatores: ocupação; confrontação; localização; acesso; inconformidade com os requisitos de projeto; custos adicionais de adequação do terreno, e ou pelo custo de indenização que seria conflitante ao interesse público da demanda apresentada. Justo por isso, recomendou-se à administração, que cogitasse, como de fato foi, o apontamento de área lindeira aos imóveis urbanos do município, mas dentro da área de expansão do perímetro urbano do distrito. Assim a administração municipal coordenou os trabalhos de seu corpo técnico o que culminou com a elaboração dos mapas e memoriais delimitando a área de interesse que posteriormente foi declarada de interesse público e se revelou indesejável, resultando em novo apontamento e caracterização de área ora avaliada. Relatados os fatos, assim tendo sido feito pela administração municipal, compete-nos posicionar a administração municipal para o pagamento das custas indenizatórias ao proprietário da área que se pretende expropriar qual serve o presente parecer de avaliação.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

Parâmetro de Valor	Prioriza	Construtech	Fernanda	Média dos 3
Mínimo	137.898,90	142.132,51	158.491,80	146.174,40
Médio	153.221,00	155.748,63	186.460,94	165.143,52
Máximo	168.543,10	172.249,98	214.430,00	185.074,36
Parecer do Perito	155.000,00	157.000,00	169.000,00	160.333,33

A tabela anterior contém os dados extraídos das três avaliações dos peritos avaliadores, sendo a última coluna campo calculado. A coluna intitulada "Média dos 3" é a média aritmética simples dos valores das avaliações dos peritos.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Considerando o valor em função da área de 901,30m² do imóvel avaliado inicialmente temos. Custo por metro quadrado = $165.143,20 / 901,30 = R\$ 183,23/m^2$ (cento e oitenta e três reais e vinte e três centavos por metro quadrado).

Calculo do valor ajustado da avaliação: $R\$ 183,23 * 900,20 = R\$ 164.943,65$ (cento e sessenta e quatro mil novecentos e quarenta e três reais e sessenta e cinco centavos), arredondados para o valor exato de R\$ 165.000,00.

MAPA DE SUBDIVISÃO DA ÁREA OBJETO DESTA AVALIAÇÃO

PARECER DE AVALIAÇÃO

À parte ideal do Lote Rural nº 93A, da Gleba 12, do Imóvel Guairacá - Denominado de Lote Rural nº 93A-1 com área de 900,20m² (novecentos metros quadrados e vinte centésimos de metro quadrado), situado no Distrito de Portão Ocoí, conforme mapa e memorial acima, fica estabelecido como justo, à título de indenização, o valor de R\$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

Salvo melhor entendimento é o parecer de avaliação.

Missal, 28 de novembro de 2024


Alexandre Cristiano Heck


Douglas Zatta


Tiago Velloso Rodrigues


Anderson Schwendler