

P T A M

Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica

Terreno de propriedade do Municipal de Pato Branco

Outubro 2020

Coordenação: João Luiz Novaes

Profissional responsável: André Leandro Dietrich

QUADRA 0433 - LOTE 9

Matrícula nº 17.272 do 2º Ofício do Registro de Imóveis

Área total de 19.555,50 m²

PTAM - Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica

Ao seu pedido: PatoPrev

A/C: Mauro

Proprietário: Prefeitura de Pato Branco

CNPJ: 76.995.448/0001-54

R. Caramuru 271

CEP: 85.501-064 - centro pato branco PR

2

Finalidade: Pagamento de dívida

Tipo de imóvel: LOTE 09 DA QUADRA 433, situado à BR 158, nesta cidade de Pato Branco-PR, com área de 19.555,50m², e benfeitorias com 1.478,75m², matrícula do imóvel nº 17.272 -2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco PR .

Documentos Recebidos

- Matrícula junto ao Registro Geral de Imóveis – PR
- Folder da Quadra
- Folha amarela municipal
- Planta da área

OBJETIVO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento das dadas, para fins de Pagamento de dívida previdenciária.

3

Tipo do Bem: Gleba comercial

.

Serviços / Infraestrutura

Dotado de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas assim como rede água e energia elétrica, rede telefonia fixa, sinal regular para telefonia móvel, rede de iluminação, transporte coletivo urbano rodoviário, coleta de lixo e entrega postal

Cidade:

Pato Branco é um município brasileiro localizado no sudoeste do Paraná. A cidade se destaca na microrregião como um centro de serviços com ênfase nos setores da saúde e da educação. A partir de 1996, Pato Branco diversificou sua economia através de incentivos fiscais a empresas dos setores de informática e eletroeletrônico, o que resultou na criação de um pequeno centro tecnológico industrial. A agricultura também representa uma importante fatia na economia do município.



MESORREGIÃO SUDAESTE PARANÁ



A mesorregião Sudoeste Paranaense está localizada no Terceiro Planalto Paranaense e abrange uma área de 1.163.842,64 hectares, que corresponde a cerca de 6% do território estadual. Esta região faz fronteira a oeste com a República da Argentina, através da foz do rio Iguaçu, e ao sul com o Estado de Santa Catarina. Possui como principal limite geográfico, ao norte, o rio Iguaçu. É constituída por 37 municípios, das quais se desta-

cam Pato Branco e Francisco Beltrão, em função de suas dimensões populacionais e níveis de polarização.

Solo Tipo:

O qual é constituída por derrames basálticos, com cobertura sedimentar arenítica. A conformação de sua paisagem é bastante uniforme, determinada pelas formas de mesetas (pequenos planaltos) e patamares (planaltos pouco elevados, em geral arenosos). O trabalho erosivo dos rios determinou a formação de um relevo de altas declividades, entre 25% e 50%, em certos locais da região. O rio Iguaçu é o principal acidente geográfico da mesorregião, configurando o limite, ao norte, com a mesorregião Oeste Paranaense. A alteração das rochas basálticas, associada ao clima da região, deu origem aos solos da tipo terra roxa, nos quais os solos mais profundas ocupam áreas mais aplainadas e suavemente onduladas, enquanto as superfícies de maiores declividades são ocupadas por solos rasos, dentre os quais se ressaltam três tipos: latos solos bruno e roxo, muito ácidas e com baixa fertilidade; terra roxa estruturada, com solos profundas, argilosos, bem drenadas e com elevada fertilidade natural; e litólicos, solos pouco profundas e muito suscetíveis à erosão (MAACK, 1968).

5

Clima da Região

A mesorregião apresenta dois tipos de clima. Nas zonas de menores altitudes, ao longo dos vales dos rios Iguaçu, Chopim e Capanema, ocorre o clima Subtropical Úmida Mesotérmico (Cfa), de verões quentes, geadas pouco frequentes e chuvas com tendência de concentração nos meses de verão.

Nos meses mais quentes, a temperatura média é superior a 22°C, e, nos meses mais frios, inferior a 18°C com chuvas entre 1.600 mm e 1.900 mm e umidade relativa do ar de 80%, sem deficiência hídrica. Nas zonas de maiores altitudes, ao longo das principais divisores d'água, ocorre o clima Subtropical Úmida Mesotérmico (Cfb), de verões frescos e geadas severas e frequentes, sem estação seca, cujas principais médias anuais

de temperatura dos meses mais quentes são inferiores a 22°C, e, dos meses mais frios, inferiores a 18°C. A temperatura média anual é de 16°C, com chuvas entre 1.600 e 1.900 mm e umidade relativa do ar de 85%, sem deficiência hídrica (MAACK, 1968). 12 Leituras regionais R Sudoeste Paranaense Mesorregião Geográfica A mesorregião encontra-se nos domínios fitogeográficos de três biomas distintos: a Floresta Ombrófila Mista (FOM), a Floresta Estacional Semidecidual (FES) e os Campos Naturais (CAM) em pequenas proporções.

6

Cobertura Vegetal da Região

Segunda o levantamento fitogeográfico feito por Maack (1950), a cobertura vegetal original da região Sudoeste era 78% de FOM, sendo 63% original e 15% alterada, 20% de FES alterada e aluvial e 2,0% de Campos Naturais. Os desmatamentos ocorridos, decorrentes da ocupação do território e da exploração seletiva de algumas espécies vegetais de interesse econômico, determinaram uma redução nos recursos florestais, das quais tem-se, atualmente, 68.972,6 hectares de cobertura florestal que correspondem a 6% da área de cobertura original da mesorregião. O total da área florestal ainda existente representa 3% da cobertura florestal da Estado, posicionando a região na penúltima posição entre as mesorregiões quanto à contribuição do estoque florestal da Paraná.

Fonte: instituto paranaense de desenvolvimento econômico e social - ipardes

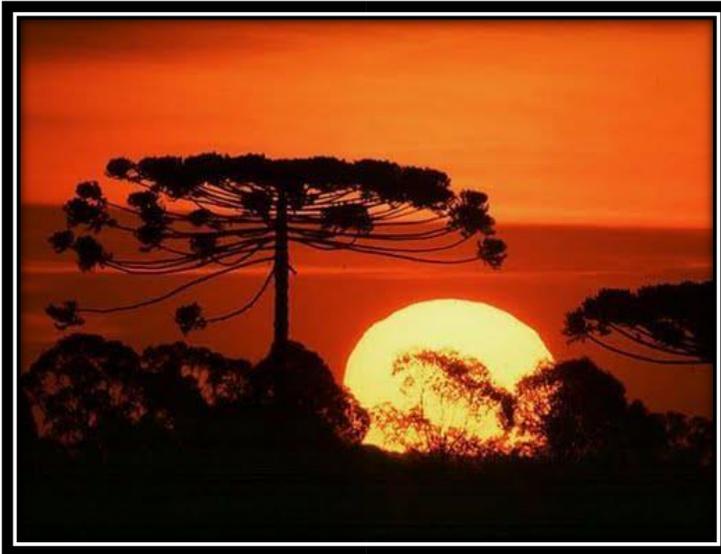
Significada de Microrregião

(microrregião) Geogr. Subdivisão de uma região natural. Microrregião pela proposta da MDA os índices --que servem de parâmetro para classificar uma propriedade como produtiva ou improdutiva--serão atualizadas com base na produção agrícola municipal, feita pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), por microrregião geográfica.

Origem do nome da cidade

Durante a primeira década do século passado, na Fazenda Denominada São Francisco de Sales, hoje parte dos Municípios de Mariópolis e Clevelândia, estabeleceram-se no Sudoeste do Paraná as primeiras famílias vindas do Rio Grande do Sul. Uma dessas famílias, que migravam fugidas de perseguições políticas, tinha como “chefe”, um sujeito conhecido como João Arruda, um dos primeiros desbravadores gaúchos na região.

7



As primeiras roças feitas às margens do Rio Chopin foram feitas por Arruda. Foi ele quem nomeou de Pato Branco um dos afluentes do Rio Chopin, justamente por ter abatido um pato selvagem de plumagem branca, nas margens daquele rio. Assim, sem querer, estava batizado o rio que futuramente veio a emprestar seu nome para o Município de Pato Branco.

Localização da cidade

Informações Territoriais	PATO BRANCO
Área Total:	539,029 km ² (SEMA)
Altitude:	760 metros
Latitude:	26° 13' 46" – Sul
Longitude:	52° 40' 14" – W-GR
Distância da capital (Curitiba) –	433,53 km (SETR)

Limites do Município

Bom Sucesso do Sul, Clevelândia, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara D'Oeste, Mariópolis, Renascença e Vitorino.

Sudoeste do Paraná

A população do **Sudoeste do Paraná** cresceu **0,46% entre 2018 e 2019**, chegando a 625.378 habitantes, de acordo com estimativa divulgada pelo IBGE (Instituto Brasileiro

Características geográficas	
Área	539,415 km ² [2]
População	82 881 hab. <i>estimativa populacional</i> – IBGE/2019[3]
Densidade	153,65 hab./km ²
Altitude	760 m
Clima	Subtropical Cfa
Fuso horário	UTC-3

de Geografia e Estatística). Após registrar redução de habitantes entre 2017 e 2018, no

Último ano houve um acréscimo de 2.855 moradores na região. Francisco Beltrão segue com o maior contingente populacional, ultrapassando os 91 mil habitantes. Porém, Palmas segue como o mu-

nicipípio com a maior média de crescimento, com uma população 1,57% maior que em 2018. Pato Branco, Tapejara D'Oeste e Dois Vizinhos também apresentaram crescimento superior a 1%.

Por outro lado, apesar do crescimento em nível regional, mais de metade dos municípios sudoeste nos sofreram redução no número de moradores. Em números absolutos, Coronel Vivida foi o que perdeu o maior contingente, menos 158 habitantes. Percentualmente, Salgado Filho foi o que

Etnias	
Branços	83,82%
Pardos	13,05%
Negros	2,18%
Amarelos	0,81%
Indigenas	0,14%

sentou a maior redução, com menos 2,69%. A média de crescimento da região ficou abaixo dos percentuais de aumento populacional do país – que passou de 208,5 milhões em 2018 para 210,1 milhões neste ano, crescimento de 0,79% – e do Paraná, cuja população aumentou 0,75% no último ano, passando de 11,34 milhões para 11,43 milhões. As estimativas populacionais são um dos parâmetros utilizados pelo *Tribunal de Contas da União* para o cálculo do Fundo de Participação de Estados e Municípios e são referência para vários indicadores sociais, econômicos e demográficos.

Pressupostos

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, site na internet, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos: **Matrícula nº 17.272 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Pato Branco-PR.**

Introdução

O primeiro momento conhecido em que o homem considerou o valor perde se na antiguidade, nos mais remotos tempos bíblicos. Foi quando José e seus irmãos tiveram de enfrentar o problema do “valor de uso” e o do “valor de troca”. Essa diferença foi sabiamente compreendida pelos antigos gregos a tal ponto que Aristóteles enunciou a teoria do “valor subjetivo”, o valor do objeto criado que somente existe na mente humana. A mais importante contribuição á ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento do século XX, que é o “princípio da substituição”, que conforme **Schutz** (1943) apud **pini/bape** (1991), que afirma que quando uma propriedade é substituível, seu valor de tende a ser fixado pelo custo da aquisição de uma outra propriedade substituída, igualmente procurada, isto é, propriedades parecidas, homogeneizando diferenças, são comparadas diferentes.

10

Conformidade

Base legal: Art. 3º da lei 6530/1978 Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto a comercialização imobiliária. Cabe ressaltar que, através do Recurso Especial nº 277.443 (STJ) e da resolução nº 1.066/2007, o [COFECI \(Conselho Federal de Corretores de Imóveis Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis\)](#) ratificou se, definitivamente a questão concerne-te a competência do Corretor de Imóveis poder elaborar o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária (PTAM). Portanto o órgão regulamentou que os corretores de imóveis, diplomados em curso superior de gestão imobiliária ou equivalente, e certificados como especialistas avaliações imobiliárias, possuem competência para exercer a atividade de avaliador de Imóveis.

Investimento Pato Branco

Nesse sentido, a atração de novos investimentos, como é o caso do **shopping**, cujo projeto está em fase de execução, **o próprio shopping já atraiu a rede “IBIS “** que já deu entrada no projeto de construção de uma torre ao lado do shopping de **23 andares para atender as visitantes de feiras e congressos é outro avanço importante, que contribuirá significativamente na economia local, assim como na geração de empregos e em alternativas de lazer para Pato Branco e região.**

11

- I. Destaque ainda para o **Contorno Norte**, nova condição de acesso e trafegabilidade, que será um marco para a mobilidade urbana, bem como para o desenvolvimento da cidade. A obra é mais uma parceria com o Governo do Estado somente na primeira etapa, foi investido mais de R\$ 35 milhões, já neste momento em face final.
- II. Construção do contorno rodoviário de Pato Branco ja ligar o entroncamento da BR-158 ao entroncamento da rodovia PRC-158 desviando o tráfego pesado da área urbana do município.
- III. De acordo com o prefeito Augustinho Zucchi, a **nova sede da prefeitura de pato branco** também na zona norte, proporcionará mais desenvolvimento para a cidade, principalmente para a área norte de Pato Branco. “Vamos urbanizar a via e descentralizar as ações do município para que os **bairros da área norte cresçam e se desenvolvam**”, afirma.
- IV. Existe projeto já na prefeitura de tornar o trecho da BR que corta a cidade, transformar em **Avenida de mão dupla** com amplos canteiros central e **viaduto interligando** as duas partes da cidade, revitalizando a região em uma urbanização moderna, eficiente para com a cidade, trazendo com isso valorização dos lotes que margeia a Br, e novas destinações aos mesmo tempo, como é o caso da vila esperança, com a

inauguração de uma grande rede de supermercado (superpão), já e visível o efeito preço por metro quadrado na região.

Área descrita:

Constam no espelho cadastral do Municipal, averbação da área de construção 1.741,00m² a qual corresponde a 8,9% da área do terreno em questão, restando ainda uma área livre de 61,1% para destinação adversa, a partir deste momento, eu perito passo a considerar para efeito de cálculo e análise deste laudo como terreno.

12

Vocação

Área ZIS: por ser uma área de indústria e comércio, voltada para depósito, prestadora de serviços, transporte, atacadista, pátio de estacionamento de carretas, oficina de carros pesados, depósito de material de construção e plantas industriais, podendo por sua vez construir até 70% da área em 2 pavimentos

Conforme a NBR 5676/89, “vistoria é o exame circunstanciada e a conseqüente descrição minuciosa de um imóvel, objetivada sua avaliação”.

Vista “in Loco”

Eu técnico e perito em avaliações João Luiz R. Novaes, Creci 26.177 e CNAI 14.568, estive no local, no dia 05/10/2020, a qual fui recebido pelo gerente da unidade. a qual me concedeu o acesso ao lote 09 da quadra 433, garagem municipal escolar e almoxarifados do município, constatei ser um “Barracão” antigo, que tinha sua destinação anterior com garagem de caminhões, conforme a classificação, sendo transformado em depósito “almoxarifado do município” e garagem de ônibus escolar, a qual foi construído

por estrutura metálico e suas paredes laterais e de fundos, com fechamento de telhas metálicas, do piso até o limite do pé direito da obra sendo que na fachada principal, as paredes foram construídas de bloco cerâmico a vista, onde abriga escritórios refeitório e banheiros femininos e masculinos, o restante da área, boa parte de pátio e estacionamento para visitante e colaboradores, e na terceira parte matos e resíduo de demolição de obras no seu lado direito faz se divisa com o estádio municipal e no fundo com vários confrontantes, as divisas com terrenos confrontantes, contem pequenos arbustos e matos, o terreno tem superfície muito plano, por ser de ser de esquina, faz frente para a marginal que rodeia a BR com testada de 195,00 m² e também para a Rua Parigot de Souza com testada de 165,00 m².

Fotos da vistoria:



visita in loc: 07 – 10- 2020, as 9,30 minutos, lote 09 da quadra 433
situado à BR 158, com área de 19.555,50m², e benfeitorias com 1.478,75m²









visita in loc: 07 – 10- 2020, as 9,30 minutos, lote 09 da quadra 433
situado à BR 158, com área de 19.555,50m², e benfeitorias com 1.478,75m²

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para a elaboração desse estudo serão consideradas: as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Pro-

cedimentos gerais, (b) NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e (c) NBR 14.653-4 – Avaliação de bens – Parte 4 – **Empreendimentos; Enquadra no Grau II de Fundamentação**. Pela norma técnica brasileira (NBR 146536-4, 2002), empreendimentos imobiliários podem ser classificados como: Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou ambos, que, quanto ao uso, podem ser: Residenciais; Comerciais; de serviços; industriais; rurais; mistos; etc.

Para este projeto foi usado o grau II de fundamentação, foi acompanhado todos seus quesitos fielmente.

Anexo XIV-TABELA DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS										
MACROZONAS	ZONAS	sigla	coeficiente de aproveitamento básico	coeficiente de aproveitamento máximo	taxa de ocupação %	taxa de permeabilidade %	número máximo de pavimentos	tamanho mínimo do lote (m)	testada do lote (m)	
URBANAS	Macrozona de Expansão Urbana	Zona de Expansão Urbana	ZEX	0,1	0,1	10	90	2	10000	50
		Zona Industrial -2	ZI2	1	*	60	20	3	2000	
	Macrozona de Adensamento Prioritário	Zona Interesse Histórico e Cultural	ZHC	2,0	*	60	15	4	360	12
		Zona Central Consolidada	ZCC	4,0	5,0	50	15	8	360	12
		Zona de Expansão Central -1	ZC1	6,0	*	55	10	12	360	12
		Zona de Expansão Central -2	ZC2	4,0	5,0	60	10	8	200	12
		Zona de Expansão Central -3	ZC3	3,0	*	50	10	6	360	12
		Zona Residencial -1	ZR1	1,5	*	50	30	3	360	12
		Zona Residencial I-2	ZR2	1,3	*	65	20	2	240	12
		Zona Residencial -3	ZR3	1,0	*	50	40	2	360	12
		Zona Industrial -1	ZI1	1,8	*	75	15	3	1000	20
		Zona Industrial e Serviços	ZIS	1,4	*	70	10	2	500	20
		Zona Institucional	ZII	2,0	*	50	20	4	3000	50
		Eixo Estrutural Sul-Norte	EE-SN	3,0	*	55	10	6	360	12
	Macrozona de Adensamento Secundário	Zona Residencial -4	ZR4	1		50	30	2	360	12
	Macrozona de Ocupação Controlada	Zona Residencial -5	ZR5	0,6		30	60	2	450	15
	Zonas Especias	Zona Especial Vicinal	ZEV	definidos na Tabela para Ocupação do Solo nas Zonas Especias						
		Zona Especial de Int. Pais. e Ambiental	ZEPA							
		Zona Especial de Interesse Social	ZEIS							
		Zona Especial de Proteção do Aeródromo	ZEPAR							
RURAIS	MZ Agric. de Controle Hídrico	As zonas serão definidas nas glebas por aptidão de uso		0,2	*	20	80	2	10000	
	MZ Agric. de Prot. do Manancial									
	MZ Agroindustrial do Ligeiro									
	MZ Agric. do Rio Pato Branco	Agricultura; Pastagem; Silvicultura; Preservação da Fauna e da Flora; de Uso Comunitário, Industrial e Turístico Rural e em Conflito de Uso								
	MZ Agric. e Turística do Chopim									
M Agric. da Bacia do Vitorino										

O que é parecer |ê| conjugar (latim tardio *parescere, do latim páreo, ere, aparecer) 5. Maneira de pensar ou de ver. = entender, opinião, voto Opinião baseada em argumentos (ex.: parecer entendimento, opinião forma de pensar ou de avaliar. = juízo, favorável, parecer técnico). 1. que pertence ou é relativo exclusivamente a uma arte, a uma ciência, a uma profissão. 2. relativo a técnica.

PESQUISAS DE MERCADO

Relação dos endereços de pesquisado

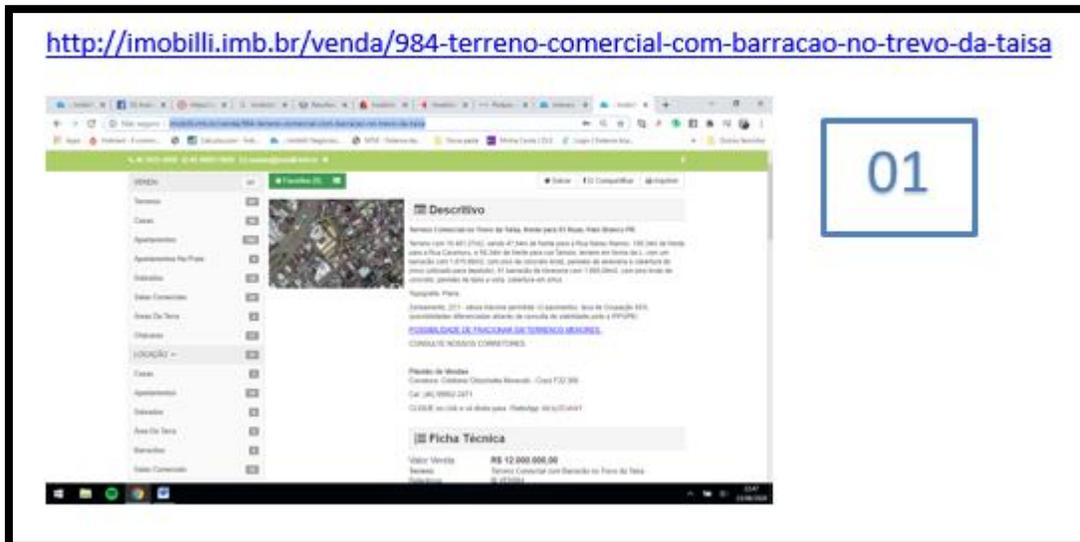
Conforme Pesquisas realizadas nos sites das imobiliárias da cidade de Pato Branco, no dia 05 de outubro de 2020 , constatei as seguintes ofertas de lotes disposto a venda, com localização e característica equivalente, após serem relacionados e homogeneizados, dentro dos padrões técnico, sempre obedecendo as normas da ABNT, segue abaixo os links dos sites de onde foram extraídas as amostras acima:

20

<http://www.empreendimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=99742>
<http://www.polazzoimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=102000>
<http://www.polazzoimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=115019>
<http://www.polazzoimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=111607>
<http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=95051>
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=103105>
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=99846>
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=105746>
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=97073>
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=101243>
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=101244>
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=100190>
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=100190>
<http://www.familiar.imb.br/detalhes-do-imovel.asp?id=97334>
<http://www.fameximoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=114884>
<http://www.habitar.imb.br/imoveis/207450/terreno-vilamatilde#.WCtKvPkrLIU>
<http://www.habitar.imb.br/imoveis/207625/terreno-bairro-saofrancisco#.WCtLPPkrLIU> <http://evidence.imb.br/imoveis-venda/100-1470663310vende-se-terreno-bairrofraron>

Amostras

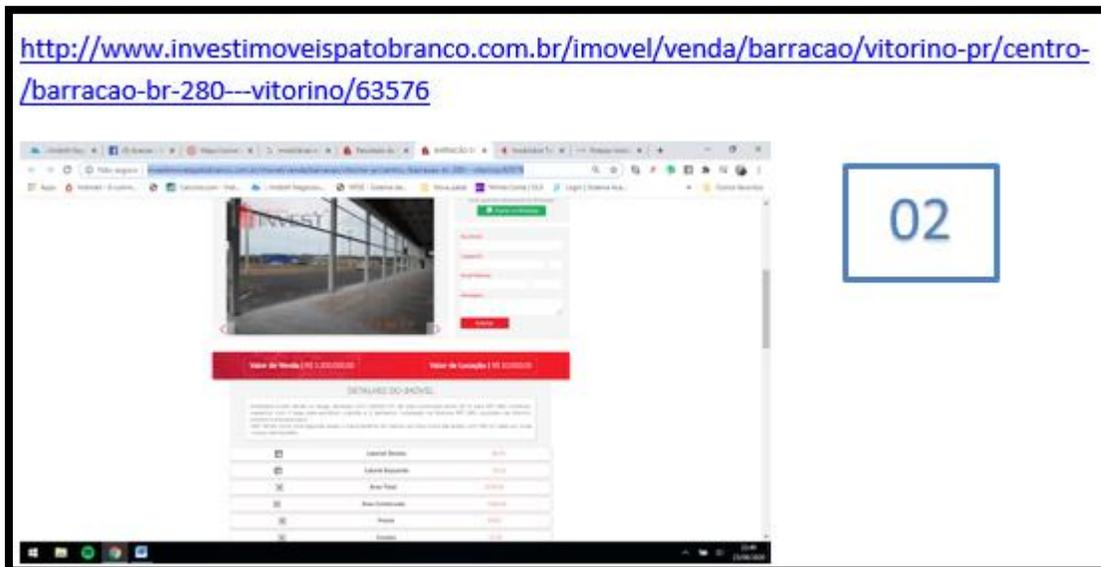
<http://imobilli.imb.br/venda/984-terreno-comercial-com-barracao-no-trevo-da-taisa>



01

21

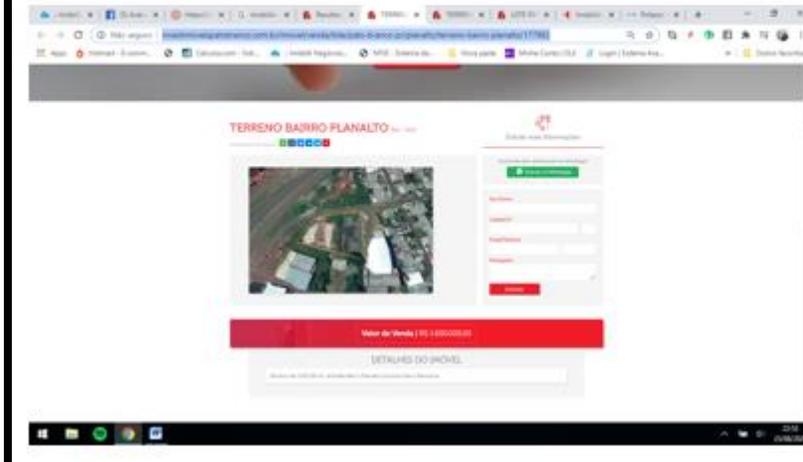
<http://www.investimoveispatobranco.com.br/imovel/venda/barracao/vitorino-pr/centro-barracao-br-280---vitorino/63576>



02

<http://www.investimoveispatobranco.com.br/imovel/venda/lote/pato-branco-pr/planalto/terreno-bairro-planalto/177982>

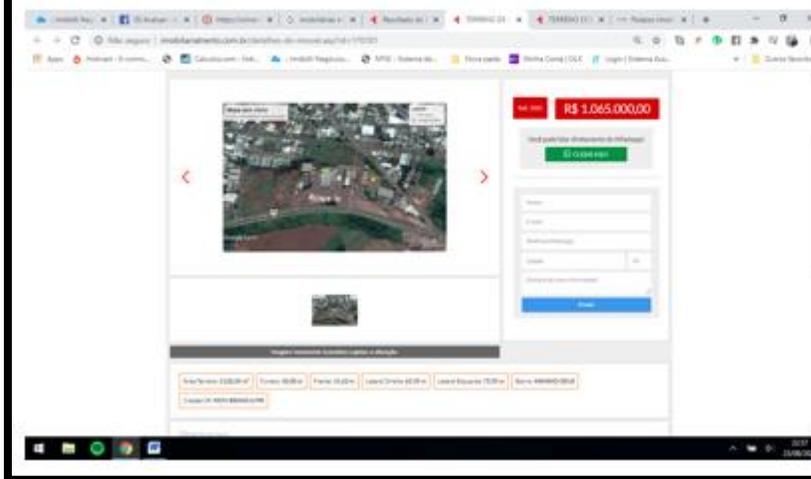
<http://www.investimoveispatobranco.com.br/imovel/venda/lote/pato-branco-pr/planalto/terreno-bairro-planalto/177982>



03

22

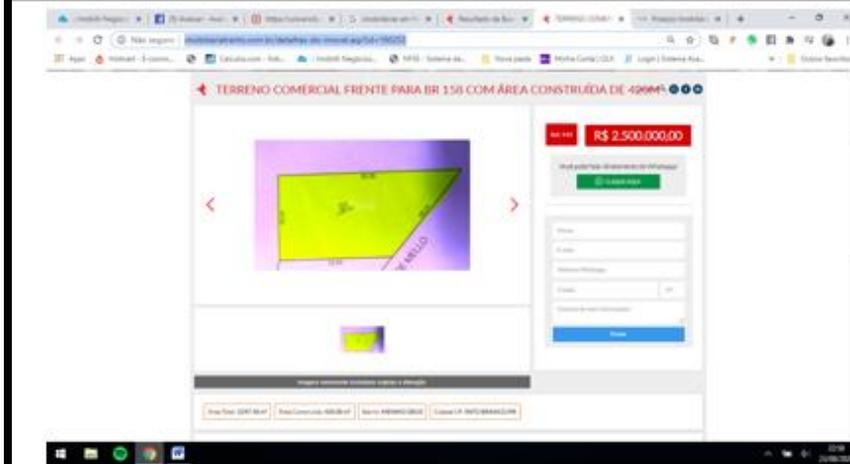
<http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=170181>



04

<http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=160253>

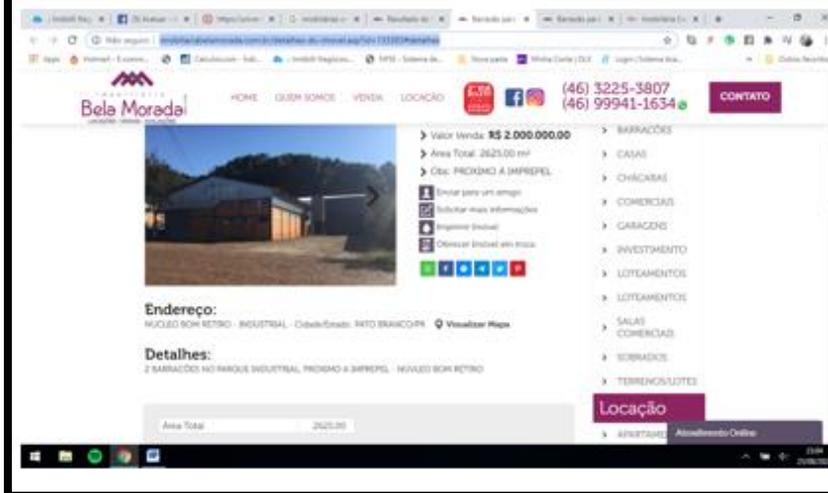
<http://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=160253>



05

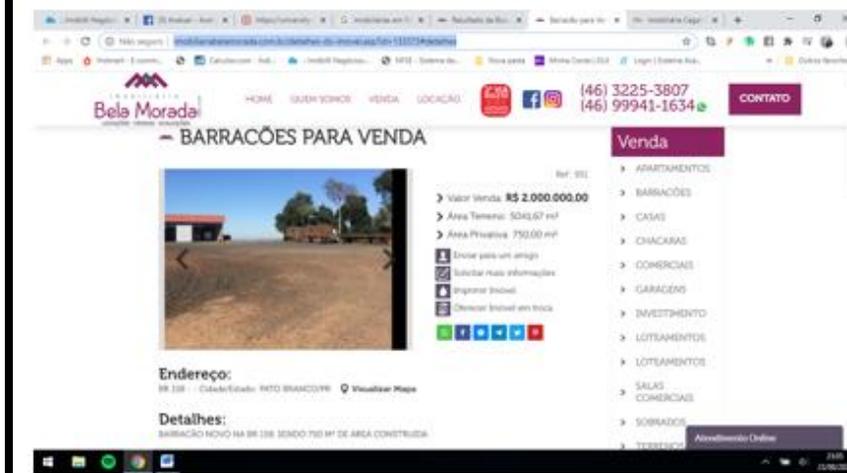
23

<http://imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=133383#detalhes>



06

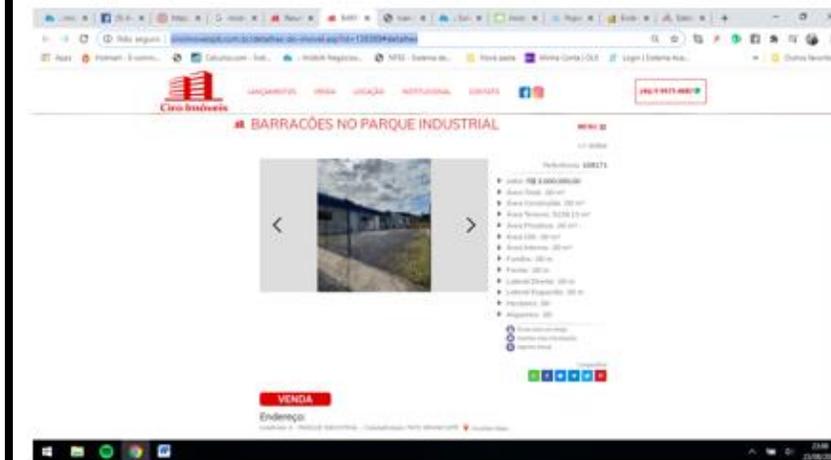
<http://imobiliariabelamorada.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=133373#detalhes>



07

24

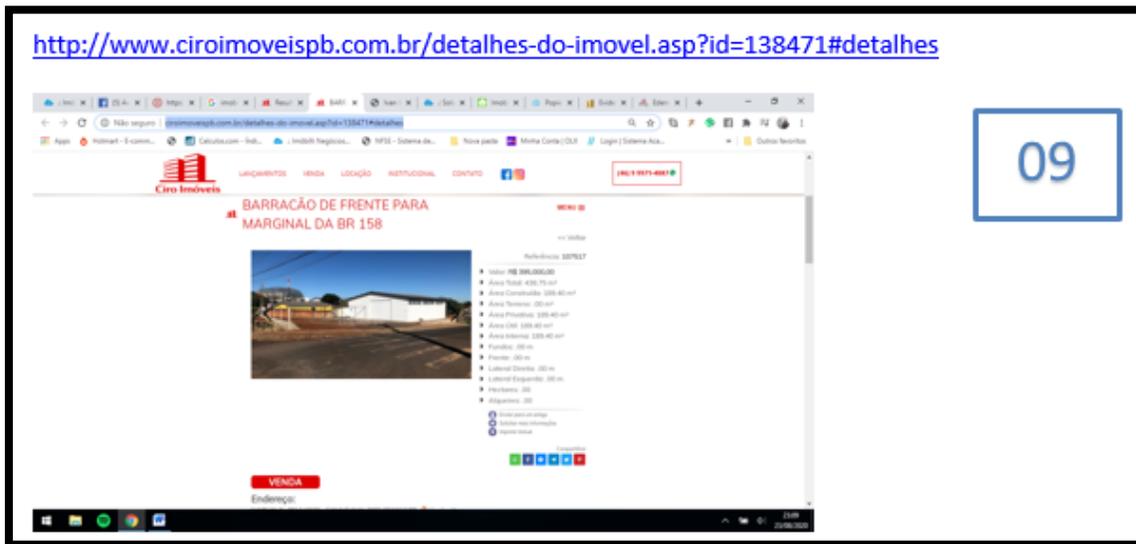
<http://www.ciroimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=138389#detalhes>



08

<http://www.ciroimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=138471#detalhes>

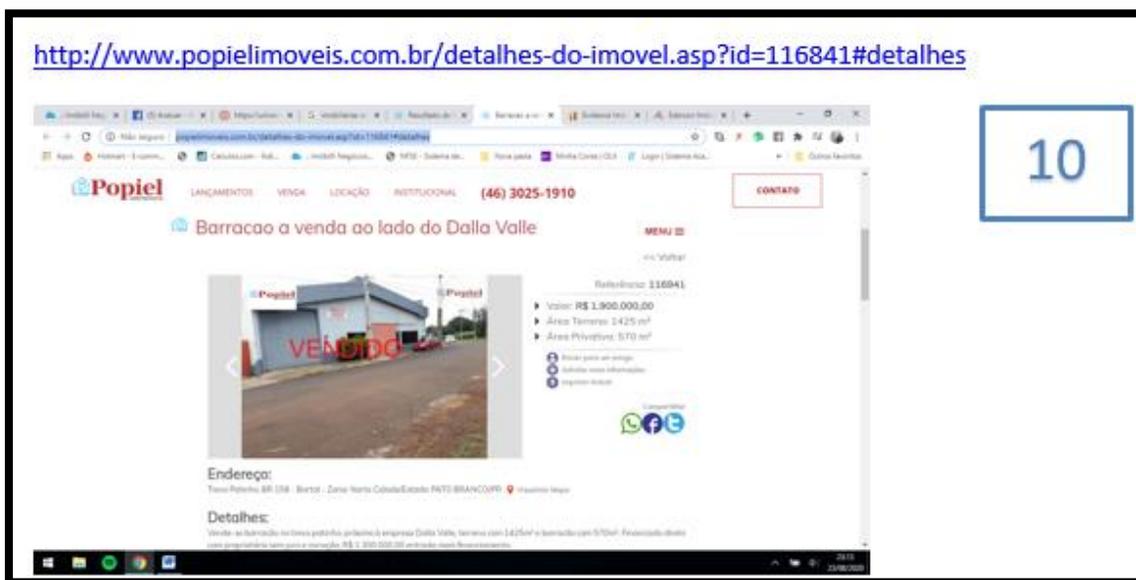
<http://www.ciroimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=138471#detalhes>



09

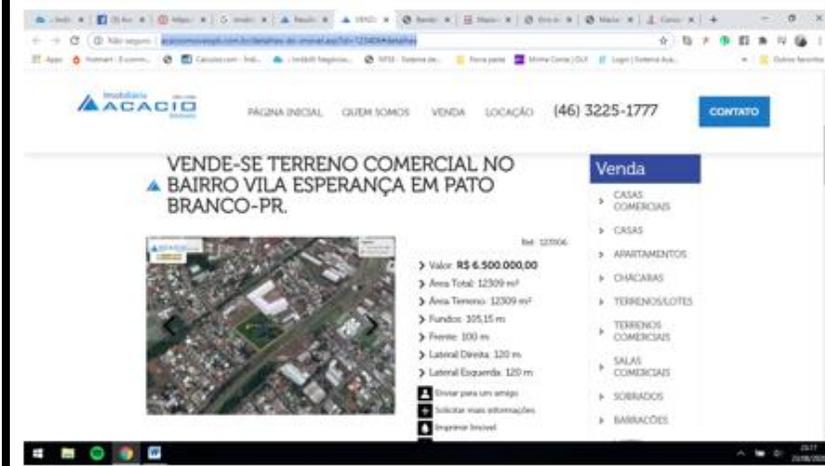
25

<http://www.popielimoveis.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=116841#detalhes>



10

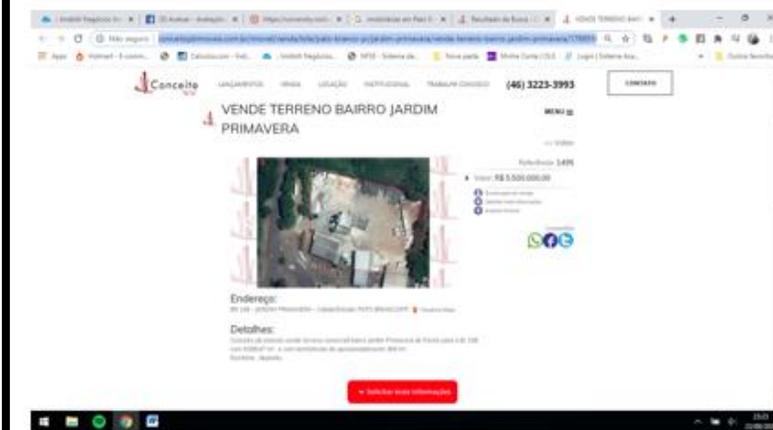
<http://acacioimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=123406#detalhes>



11

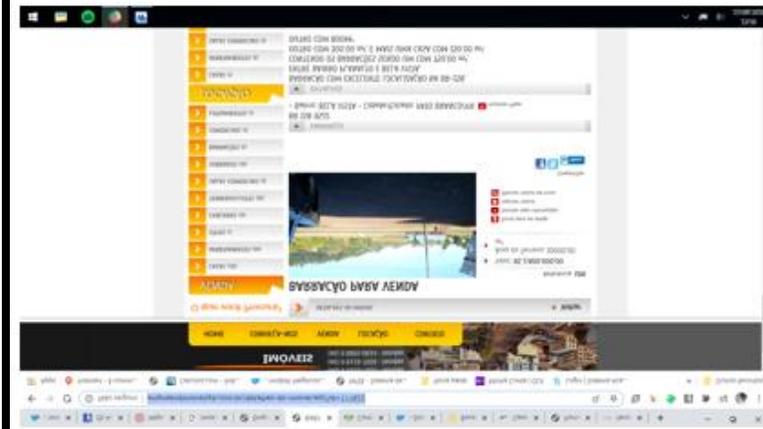
26

<http://www.conceitopbimoveis.com.br/imovel/venda/lote/pato-branco-pr/jardim-primavera/vende-terreno-bairro-jardim-primavera/178891#detalhes>



12

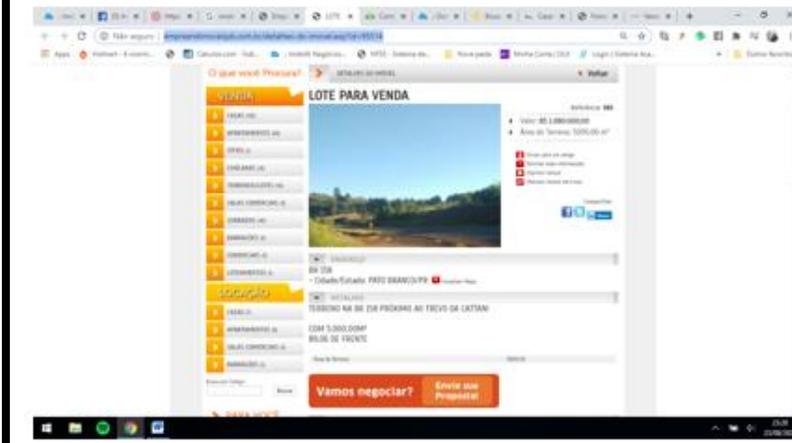
<http://www.empreendimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=111622>



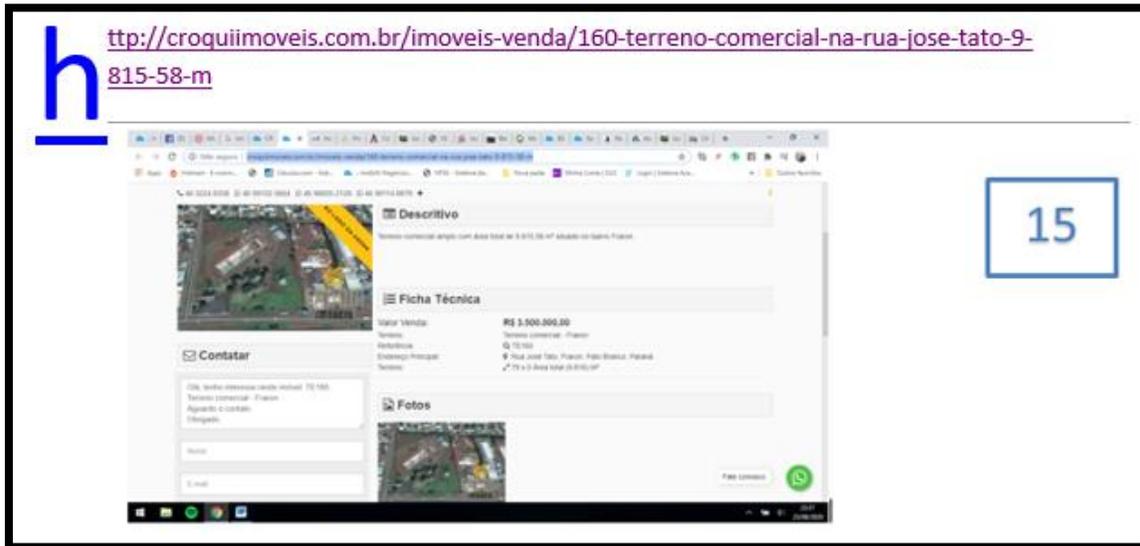
13

27

<http://www.empreendimoveispb.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=95514>



14



28

Método comparativo:

O primeiro dos métodos comparativos exige similaridade entre os lotes pesquisados e o lote avaliado para comparação direta ou aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes.

Pesquisados para o lote avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e áreas distintas dos lotes tomados como amostragem. Para a avaliação dos Glebas (amostras) foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1 e / 2. Por este método.

O imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 20$ e $n > 20$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma (ABNT).

e se estivesse no local onde está o avaliando. Então temos os fatores. Este fator corrige as variações da transposição de valor unitário qualquer para o local do imóvel avaliando, obtido pela seguinte fórmulas conforme explicam nas planilhas abaixo descritas

Fator Topografia

Fator que corrige as diferentes topografias entre os imóveis pesquisados em relação ao avaliando. Podendo ser determinado conforme CANTEIRO (1980), citado no livro Avaliações para Garantias (1991), utilizando-se a tabela criada por ele, conforme segue:

Os Lotes localizados em esquinas ou que faça fundo com outra rua têm maior valor do que os imóveis no meio dos quarteirões, podendo variar de 15% a 50% do seu valor total.

29

Resultados Homogeneizados

Já se foi o tempo em que o “o olho clínico” do avaliador era a melhor técnica admitida para a avaliação de um bem, não há dúvida que a experiência do avaliador tem muita influência para a boa aplicação das técnicas hoje conhecidas, mas os métodos científicos fazem com que o avaliador, cada vez mais, se paute de dados estatísticos, tecnicamente analisados, do que por sentimento pessoal. Como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele deve procurar meios para que inevitáveis erros, que é próprio da falibilidade humana, estejam dentro de uma tolerância. A informação é o calcanhar de Aquiles do avaliador, a recepção, coleta e classificação dos dados são o ponto de partida de toda atividade avaliatória e a base de toda a investigação teórica, portanto, sem informação não há avaliação. Na avaliação imobiliária, o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, convindo considerar vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares. O objetivo da avaliação deve ser o de encontrar a tendência central ou média ponderada indicada por importantes dados do mercado, para alcançar o valor, com isso, conforme FIKER (1993), fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- a) procurar referências de vendas ou de aluguéis de propriedade comparáveis;
- b) atualizar preços dos valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas de transações;
- c) comparar as propriedades tomadas como referência com a propriedade que está sendo avaliada por: Comparação direta: reduzir ao mesmo denominador, ajustando a diferença de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc.

Comparação indireta: comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização adequada à renda da propriedade sob a avaliação.

d) pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para se chegar finalmente ao valor do imóvel. Para se alcançar o valor, existem basicamente os seguintes métodos de avaliação que são definidos Na Norma NBR 5676 (ABNT, 1989).

Valor de Mercado

A partir da análise do comportamento dos mercados específicos de área e terrenos conforme amostras, foram consignadas, valores para comercialização das unidades que compõem o objeto da avaliação.

30

Planilha identificação

No	Valor	metragem	Valor p/m2	Endereço	Fonte
1	R\$ 12.000.000,00	10.401,27	1.038,33	Rua Caramuru	imobilli
2	R\$ 1.200.000,00	2.176,00	551,47	pr 280 vitorino	invest
3	R\$ 1.600.000,00	2.534,00	631,41	BR158 Planalto	invest
4	R\$ 1.065.000,00	2.128,50	450,32	BR158 Bairro Menino Deus	Trento
5	R\$ 2.500.000,00	3.297,48	758,15	Br 158	Trento
6	R\$ 2.000.000,00	2.625,00	761,90	Loteamento Industrial	Bela Morada
7	R\$ 2.000.000,00	5.041,67	357,02	Br 158	Bela Morada
8	R\$ 3.000.000,00	5.239,13	572,61	Parque industrial	Ciro Imóveis
9	R\$ 395.000,00	438,75	810,26	Br 158	Ciro Imóveis
10	R\$ 1.900.000,00	1.425,00	1.333,33	Br 158 trevo Patinho	Popiel Imóveis
11	R\$ 6.500.000,00	12.309,00	528,07	Br 158 Trevo Guarani	Acacio Imóveis
12	R\$ 5.500.000,00	9.599,47	572,95	Br 158 Jardim Primavera	Acacio Imóveis
13	R\$ 2.800.000,00	10.000,00	252,00	BR 158 Bela Vista	Empreendi
14	R\$ 1.080.000,00	5.000,00	194,40	Br 158 próx Trevo Catani	Empreendi
15	R\$ 3.500.000,00	5.000,00	700,00	Br 158 Bortot	Sicredi

planilha de cálculos

No	Valor	metragem	Valor p/m2	F:1	F:2	F:3	F:1/tot	F:2/tot	F:3/tot	liquido	
1	R\$ 12.000.000,00	10.401,27	1.038,33	0,95	0,95	0,56	51,92	51,92	456,87	R\$ 477,63	
2	R\$ 1.200.000,00	2.176,00	551,47	0,85	0,78	0,75	82,72	121,32	137,87	R\$ 209,56	
3	R\$ 1.600.000,00	2.534,00	631,41	0,80	0,80	1	126,28	126,28	-	R\$ 378,85	
4	R\$ 1.065.000,00	2.128,50	450,32	0,85	0,85	1	67,55	67,55	-	R\$ 315,22	
5	R\$ 2.500.000,00	3.297,48	758,15	0,78	0,78	1	166,79	166,79	-	R\$ 424,57	
6	R\$ 2.000.000,00	2.625,00	761,90	0,85	0,81	0,8	114,29	144,76	152,38	R\$ 350,48	
7	R\$ 2.000.000,00	5.041,67	357,02	0,92	0,85	0,8	28,56	53,55	71,40	R\$ 203,50	
8	R\$ 3.000.000,00	5.239,13	572,61	0,80	0,78	1	114,52	125,98	-	R\$ 332,12	
9	R\$ 395.000,00	438,75	810,26	0,78	0,75	0,85	178,26	202,57	121,54	R\$ 307,90	
10	R\$ 1.900.000,00	1.425,00	1.333,33	0,80	0,95	0,9	266,67	66,67	133,33	R\$ 866,66	
11	R\$ 6.500.000,00	12.309,00	528,07	1,00	1,00	1	-	-	-	R\$ 528,07	
12	R\$ 5.500.000,00	9.599,47	572,95	0,85	0,85	1	85,94	85,94	-	R\$ 401,06	
13	R\$ 2.800.000,00	10.000,00	252,00	0,95	0,96	0,8	12,60	10,08	50,40	R\$ 178,92	
14	R\$ 1.080.000,00	5.000,00	194,40	0,90	0,85	1	19,44	29,16	-	R\$ 145,80	
15	R\$ 3.500.000,00	5.000,00	700,00	0,89	0,85	1	77,00	105,00	-	R\$ 518,00	
										R\$ 375,89	
	F:1 = dimensão	=	0,5/1,5				(20% +)	451,07			
	F:2 = localização	=	0,5/1,5		375,89						
	F:3 = construção	=	0,5/1,5				(20% -)	300,70			
No	Valor	metragem	Valor p/m2	F:1	F:2	F:3	F:1/tot	F:2/tot	F:3/tot	liquido	
3	R\$ 1.600.000,00	2.534,00	631,41	0,80	0,80	1	126,28	126,28	-	R\$ 378,85	
4	R\$ 1.065.000,00	2.128,50	450,32	0,85	0,85	1	67,55	67,55	-	R\$ 315,22	
5	R\$ 2.500.000,00	3.297,48	758,15	0,78	0,78	1	166,79	166,79	-	R\$ 424,57	
6	R\$ 2.000.000,00	2.625,00	761,90	0,85	0,81	0,8	114,29	144,76	152,38	R\$ 350,48	
8	R\$ 3.000.000,00	5.239,13	572,61	0,80	0,78	1	114,52	125,98	-	R\$ 332,12	
9	R\$ 395.000,00	438,75	810,26	0,78	0,75	0,85	178,26	202,57	121,54	R\$ 307,90	
12	R\$ 5.500.000,00	9.599,47	572,95	0,85	0,85	1	85,94	85,94	-	R\$ 401,06	
				VALOR MEDIO APURADO							R\$ 358,60

gleba = 19.555,50m² X R\$ 358,60 = R\$ 7.012.602,30

Valor da área apurada e de R\$ 7.012.602,30

32

Construção:

Benfeitorias com 1.478,75m², composto, estrutura de cobertura adaptado para garagem, com fechamento das paredes em chapas de zinco, pisos de concretos sarrafeado e vales para trocas de óleo e conserto de carretas no meio do pátio coberto, na fachada contém escritório em alvenaria banheiros e pequena cozinha, nas laterais e fundo contém puxadinho em estado precário feito de matérias usados, sendo usados para abrigo de ônibus e carros, do lado direito para quem olha de frente contém uma edícula que servia de abrigo para os caseiros, também em alvenaria, em péssimos estado de conservação

Tabela Pini

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

a.2) Projetos – Padrões Comerciais – R\$/m²

CAL (comercial andar livre), CSL (comercial – salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal	Padrão Alto
CAL – 8	1.591,81	1.685,44
CSL – 8	1.378,74	1.484,57
CSL – 16	1.835,03	1.973,64

a.3) Projetos – Padrão Galpão Industrial (GI) E Residência Popular (RP1Q) – R\$/m² mês de Referência **JANEIRO DE 2020**

RP1Q	1.490,76
-------------	----------

GI	776,58
----	--------

Cálculos: $1.478,75 \text{ M}^2 \times \text{GI} = \text{R}\$776,58 \leftrightarrow \text{Valor total de R}\$ 1.148.367,68$

Depreciação tabela

As legislações tributária e societária definem que os imóveis (edificações) devem ser depreciados em 25 anos (método linear), utilizando-se, portanto, uma taxa anual de 4% (quatro por cento). O terreno, que é parte integrante de uma edificação, não deve ser depreciado

Valor total de R\$ 1.148.367,68 \leftrightarrow Depreciável em 80% residual = 20%

Valor total de R\$ 1.148.367,68 \times 0,20 \leftrightarrow 229.673,54

Valor da área de construção e de	R\$ 229.673,54
Valor da área apurada e de.....	R\$ 7.012.602,30
Total do Patrimônio.....	R\$ 7.242.275.84

		(+)	R\$ 7.245.896,98
R\$ 7.242.275,84		0,05%	 3.621,14
		(-)	R\$ 7.238.654,70

Valor m² do terreno R\$ 358,60

Valor m² Total R\$ 370,50

Valor líquido do imóvel já arredondado e de: **R\$ 7.245.000,00**

Conclusão Final:

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao **Lote 09 da quadra 433** em questão, constituídos em uma área de 19.555,50,00 M², o valor avaliado e de: **R\$ 7.245.000,00 (sete milhões e duzentos e quarenta e cinco mil reais)** valor este já arredondado com 0,5% < > conforme norma ABNT.

Termo de Encerramento

Não perdemos neste momento a noção que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel se encontra dentro dos padrões reais de mercado. Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável. O presente Laudo de Avaliação contém 48, sendo 1 capa, todas as laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a página 35 está datada, assinada pelos peritos e com selo de autenticidade

35

Pato branco, 12 de Outubro de 2020.

André Leandro Dietrich
Consultor – Perito avaliador
CNAI 001640

João Luiz R. Novaes
consultor – Perito avaliador
CNAI: 14.568



Aposição da Selo Certificador ao lado da assinatura
(conforme Resolução COFECI n° 957/2006 e Ato
Normativo COFECI n° 001/2006).



CURRÍCULO DO AVALIADOR DE IMÓVEIS

ANDRÉ LEANDRO DIETRICH

Perito Avaliador Creci-PR F16.281, CNAI: 001640

Sócio/Proprietário da A. L. DIETRICH IMOBILIÁRIA LTDA, - IMÓBILLI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, atuante como Consultor Imobiliário, Perito em Avaliações.

Corretor de Imóveis, com início de atividades em 2002, Conclusão do Curso de Técnico em Transações Imobiliárias pelo SENAC em 18 de agosto de 2005, inscrito e devidamente credenciado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis em 02 de dezembro de 2005.

Formado em Administração com Habilitação em Marketing, pela Faculdade Mater Dei em 12 de janeiro de 2005.

Conclusão do Curso de Avaliações para Corretores de Imóveis, realizado em 15/09/2007, inscrito no CNAI desde 04/07/2008, desde então realizando Laudos de Avaliação e Pareceres de mercado, para clientes com finalidade de Avaliação Patrimonial, empresas para atualização de. Imobilizados, divórcios, inventários, liberação de Créditos com alienação de bens em agências bancárias e Cooperativas de Crédito.

Conclusão do Curso de Perito Judicial, pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em 05 de abril de 2017.

Curso de Avaliação de Imóveis – nos dias 14 e 15 de junho de 2018, ministrado pelo Professor JOÃO DINIZ MARCELLO.

Acadêmico do Curso de Direito – Faculdade Mater Dei, com início em Fevereiro de 2020. Cursando.

PRINCIPAIS CLIENTES: instituições Financeiras como SICREDI, SICOOB. Além de empresas como SENAI, XPERT, CRECI, SANEWAL, COPEL, FUNDABEM, PREFEITURA DE PATO BRANCO, ATLAS ELETRODOMÉSTICOS, COASUL, LAVOURA S/A, COOPERATIVA VITÓRIA, PROJUDI, demais clientes pessoa física.

Disponibilidade: Atuo como Corretor de Imóveis em minha principal atividade, sendo de maior interesse prestar os serviços do dia a dia como Corretor, em especial a Avaliação

de Imóveis, disponibilidade total, sempre respeitando o tempo necessário para realizar as devidas pesquisas, bem como visitas e coletas de dados para elaboração do PTAM com segurança, nunca ultrapassando os princípios da ética e transparência.

André Leandro Dietrich

IMOBILLI - Negócios Imobiliários Creci J04688 – CNAI 001640

Rua Iguaçú, 824 - Centro - Cep: 85501-266 E-mail: andrelmkt@hotmail.com andrelmkt@gmail.com www.imobilli.imb.br (46) 3025-4060 / 3025-4070/ 98823-4526 (Wats App).

38



Escritório virtual: (46) 9 9941-6600 João Luiz

Formação técnicas do Perito

- A) Cursos de desenhos arquitetônicos no Senai- barra-funda São Paulo
- B) Cursos de desenhista projetista (mecânico) Senai - barra-funda S.P.

- C) Cursos de torneiro - ferramenteiro no Senai- barra-funda São Paulo
- D) Cursos de Ajustador mecânico – Senai da Barra Funda – SP
- E) Cursos de Ajustador Ferramenteiro – Senai da Barra Funda – SP
- F) Cursos de gerenciamento BD pôsteres SQL – Dextra sistemas – Unicamp
- G) Desenvolvedor de sistema administrativo de cooperativa em delphi
- H) Cursos de modelagem de banco de dados – Didata – São Paulo
- I) Designer e desenvolvimento de logo marcas em CorelDraw
- J) Cursos de Corretor de imóveis – Senai - Curitiba –Pr
- K) Cursos-avaliador mercadológico-Prof.: João Deniz-Rio Grande do Sul
- L) Diretor de logística da sindsuper –fiesp – Sp
- M) Sócio Diretor da Job galvanoplastia ltda – Cajamar -São Paulo
- N) Químico na Lifax banhos de metais preciosos ltda, Lapa – São paulo
- O) Incorporador, construtor e o síndico do edifício “Lilan” com 26 andares e 52 apartamentos – praça João Correia lemos, 60 – freguesia do ò – SP
- P) Incorporador construtor e vendedor de 80 casa no litoral Paulista, praia grande, Guarujá, Peruíbe, Mongaguá e freguesia do ó – são Paulo - capital
- Q) Presidente da Cooperwork do brasil cooperativa de serviços
- R) Sócio Diretor da wordlix do brasil – construções
- S) Diretor da **Connecticut** do Brasil – manutenção elétricas em obras publicas

CERTIDÃO ATUALIZADA

SP - OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS CNPJ 08.901.978/0001-70	REGISTRO GERAL	1
COMARCA DE PATO BRANCO - PR Tudo Ocorreu Efeito de Ofício	MATRÍCULA N.º	11.787

13 de agosto de 2009

IMÓVEL (SITUAÇÃO): Lote nº 09 - Esquadra nº 488, sítio 2, 289 198, em Pato Branco, estado Paraná, com a área de 32.884,88m² (DOZE MIL, QUARENTA E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS E OITENTA CENTÉSIMOS QUADRADOS). Dire Beneditina, inscrita de sua constituição em escritura, para fins sucessoria, sendo a área com área de 1.478,19m² (Um mil, quatrocentos e setenta e oito metros e dezesseis centímetros quadrados). Loteado e subdividido: 160579. Com a quadra 579, com 118,02m² (CML). Com a área 76, com 24,76m, 57,06m, e 52,62m, 14879. Com a área 98, com 13,06m, 5,42m, 6,52m, 20,30m; OESTE: Com a área 168, com 118,02m, Particular de 31.13.2007.

PROPRIETÁRIA: BATTISTELA VEÍCULOS PAGADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 04.901.978/0001-70, na Rua Dr. 140, km 280, Distrito Industrial em Lapa - GO.

TÍTULO ADQUIRIDO: Ref. Mat. 33.204, R.E. - 33.204, do livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Pat. Branco, Protocolo: 44.505, Data do Protocolo: 13/08/2009.

R. Nº - 11.787 - Post. 84.887 - 13082009 - Desapropriação - Por Escritura Pública de Desapropriação Antecipada lavrada em 1. 200, de 04.8584, do 1º Of. Local de 15.07.2009.

TRANSFIRIDA DESAPROPRIADA: BATTISTELA VEÍCULOS PAGADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 04.901.978/0001-70, com sede a Rua: 148, 12.777 - Avenida Dom Ratinho - Pato Branco - PR. **ADQUIRENTE EXPROPRIANTE:** MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 05.305.448/0001-04, com sede na Rua Garibaldi, nº 270, Centro em Pato Branco - PR, Área: 81.884,88m². Com Beneditina, Cadastro Municipal: 1180000. Com Comissão de Inspecção da Comissão Estadual de Constituição Provincial e de 04 de fevereiro nº 007482000-00020912. Com. Com. De Cadastro Provincial em 17 de maio de 2009 e 4 de maio de 2009 de 03.08.2009. Com Reg. do Distribuidor de 12.07.2009. As partes declararam a existência de uma escritura lavrada em 04.08.2009 nº 5414, de 02.04.2009. VALOR: R\$1.500.000,00. Paga da seguinte forma: R\$ 400.000,00 no ato de escritura, e 12 parcelas iguais de R\$ 100.000,00, sendo uma, nos meses subsequentes ao primeiro pagamento, sendo valores devidos ao depositário em caso de venda do imóvel, incluída pelo mesmo (R\$ 11.150). A presente desapropriação decorre da aquisição do terreno do Parque de Máquinas, Veículos e Equipamentos do Município de Pato Branco - PR, Ref. Mat. 11.787, sendo, portanto, inscrita em 12.71896, Av. 2 - km 17. Obrigação de não pagar sobre o mesmo condições de Escritura, vendida a R\$1. Tudo do processo 13082009, Doc. 06. 4142 VNC. R\$ 453,41.

AV. Nº - 11.787 - Post. 84.888 - 08/08/2011 - Cancelamento - Presente esta certidão em conformidade com o artigo 21º da Lei nº 8.666/93, de 21.06.2011, sendo devida ao Município de Pato Branco - PR, toda a importância que para esta data, constava no R. 02 - 11.787, acrescida de juros, taxa e parcelamento, no valor e capitalizado para esta data, segundo os dados em anexo. Doc. 06. 4142 VNC. R\$ 453,41. Pato Branco - PR, 02.08.2011.

AV. Nº - 11.787 - Post. 84.889 - 08/08/2011 - Limitação - De acordo com o artigo 21º da Lei nº 8.666/93, de 21.06.2011, sendo devida ao Município de Pato Branco - PR, toda a importância que para esta data, constava no R. 02 - 11.787, acrescida de juros, taxa e parcelamento, no valor e capitalizado para esta data, segundo os dados em anexo. Doc. 06. 4142 VNC. R\$ 453,41. Pato Branco - PR, 02.08.2011.

AV. Nº - 11.787 - 08/08/2011 - Cancelamento - Certifico que no livro 02 constam de Av. 2 - 11.787, sendo, portanto, inscrita em 12.71896, Av. 2 - km 17. Obrigação de não pagar sobre o mesmo condições de Escritura, vendida a R\$1. Tudo do processo 13082009, Doc. 06. 4142 VNC. R\$ 453,41.

Nº do pedido: 78.215 - Data do pedido: 09/03/2005 - Data de emissão: 09/03/2009 - Custas de cartório: Envelopados R\$12,80 (3VRC); Escalas R\$2,32 (12VRC); Registro Excedente R\$1,80 (10VRC); Selo R\$4,67 (24VRC); Função R\$4,30 (22VRC); ISE R\$0,52 (3VRC); IACIP R\$0,82 (1VRC); TOTAL: R\$27,51

FUNARPEN

Selo digital nº: d8GFp . nYuF] . lvNY3 - LFM5D . 9uG2R

Consulte esse selo em: <http://www.funarpen.com.br>

ANTENGAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVIDENTA E REFERIDO E VERDADE E DOU FE.

06 DE MAIO DE 2009

Linley Dietrich
Registador Substituto



A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO DA MATRÍCULA 11.787 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVIDENTA. CERTIDÃO VALIDADA POR 30 DIAS A PARTIR DE 08/03/2020. CERTIDÃO IMPRESSA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE.

SÓ QUEM REGISTRA É DONO



CERTIDÃO ATUALIZADA

1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS CNPJ 15.278.728/0001-77	REGISTRO GERAL	FOLHA 1
COMARCA DE PATO BRANCO-PB Pólo: General Filadelfo de Oliveira	MATRÍCULA N.º 17.272	VOLUME 3

05 de julho de 2011

IMÓVEL SERVIDO: Lote nº 09 - Quadra nº 493, sito à BR 159, entre Cidade e Comércio de Pato Branco-PB, com a área de 18.684,80m² (DEZESSEIS MIL, OITOCENTOS E OCVENTA E CINCO METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), área superficial, constituída de construção em alvenaria, para fins comerciais, urbana e rural, com 1475,73m². Limites e confrontações: NORTE: Confronta com o Imóvel Estado Os Pioneiros, com 125,66m; LESTE: Confronta com a lote 06, com as dimensões 17,32m, 1,19m, 13,02m, 5,42m, 47,62m, 6,62m e 30,30m; SUL: Confronta com a Rua Paralela de Sousa com 154,86m; OESTE: Confronta com a BR 159 com 190,10m. As medidas e confrontações foram tomadas pelas partes contratantes de acordo com o Promisso 1630090, Cadastro 16, item 16.2.7.2, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo pagamento. Público de 13.07.2010, L.º 256, de 04.08.1994, do 2º Tab. Local e 14.694.2010, L.º 256, de 04.08.1994, do 1º Tab. Local.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 16.505.445/0001-64, com sede à Rua Carreiros, nº 271, Centro, em Pato Branco-PB.

TÍTULO AQUISIÇÃO: Ref. Mat. nº 1, Av. 3 e 4 - 11.797 e 13.145, do Livro 02 deste Ofício, e Ref. Mat., Av. 1 e 2 - 17272, do Livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 53.697, Pato Branco - PB, 02.08.2011.

Nº do pedido: 80.579 - Data do pedido: 24/06/2020 - Data da emissão: 24/06/2020 - Hora da emissão: 17:15 - Custas da certidão: Emolumentos R\$ 12,00 (07VRCa); Buscas R\$ 2,32 (12VRCa); Registro Excedentes R\$ 0,00 (0VRCa); Selo R\$ 4,67 (04VRCa); Função R\$ 3,91 (20VRCa); ISS R\$ 0,46 (2VRCa); FAFEP R\$ 0,76 (04VRCa) = TOTAL: R\$ 24,06

FUNARPEN

Selo digital nº: sv9cm . 7XAFj . lvXhU - 14HSX . CpKv4

AUTENTICAÇÃO
A PRESENTE BRINGE OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVIDENTA O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
24 DE AGOSTO DE 2020

Leidy Dietrich
Oficial Substituta



A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO DA MATRÍCULA 17.272 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVIDENTA. CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 24/08/2020. CERTIDÃO IMPRESSA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE.

41

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

17.272

CERTIDÃO ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GEN. DE INÓVEIS
 CNPJ 16.276.726/0001-77
 COMARCA DE PATO BRANCO-PB
 Titular: Genesio Ribeiro de Oliveira

REGISTRO GERAL	TOMADA 1
MATRÍCULA N.º 17.273	CLASSIFICAÇÃO 1b

05 de julho de 2011.

IMÓVEL URBANO: Imóvel Estádio Os Pioneiros, Quarta 576, festa Cidade e Comarca de Pato Branco PB. Com a área de 21.248,32m² (VINTE E UM MIL, QUARENTA E QUARENTA E NOVE METROS E TRINTA E TRÊS CENTRÊSIMOS QUADRADOS). Com benfeitorias, constituída de um loteamento em malha (regularizada) com área de 385,00m², e outra obra em andamento com 02 pavimentos, sendo o terreno com 1.384,00m², e o 1º pavimento sendo um loteamento (regularizado) com área de 1.384,00m². LARGURA e CONTRAÇÃO: NORTE: Confronta com o Imóvel Caixa Fiscalizadora Ambiental, com 120,34m e 17,27m; LESTE: Confronta com o Imóvel Centro Educacional Ambiental, com 6,80m, 23,15m, 8,02m, 85,00m, 14,60m, 26,26m e 12,15m; SUL: Confronta com o lote 06 com 128,55m; OESTE: Confronta com a Faixa de Duroiro do BR 158, com 155,39m. As medidas e confrontações foram tomadas para partes contíguas de acordo com o Provimento 1832012, Capítulo 16, item 16.2.7.2, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo registro.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 16.265.446/0001-84, com sede à Rua Carmona, nº 271, Centro, em Pato Branco-PB.

TÍTULO AQUISIÇÃO: Nat. Mm., Ar/1 e 2 - 17273, do Livro 02 deste Ofício, Protocolo nº 55.491, Pato Branco - PB, 02/06/2011. *CLT*

Nº do pedido: 80.979 - Data do pedido: 24/06/2020 - Data da emissão: 24/06/2020 - Hora de emissão: 17:13 - Custas da certidão: Emolumentos R\$ 12,83 (57VRCs); Buscas R\$ 2,32 (12VRCs); Registro Excedentes R\$ 0,00 (0VRCs); Selo R\$ 4,67 (24VRCs); Fureças R\$ 3,87 (20VRCs); ISS R\$ 0,46 (2VRCs); FADEP R\$ 0,75 (4VRCs) = TOTAL: R\$ 24,85

FUNARPEN

Selo digital nº: Zu9uM . Coc5v . hvXhU - YuH8X . G7z7u



AUTENTICACÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

24 DE ABRIL DE 2020

[Assinatura]
 Líndez Sobrinho
 Oficial Substituto



SÓ QUEM REGISTRA É DONO

17.273

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO DA MATRÍCULA 17.273 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA. CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 24/03/2020. CERTIDÃO IMPRESSA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE.

001 - Quadricula.....	8
002 - Setor.....	1
003 - Centro.....	11
004 - Lote.....	0128
005 - Número de Unidades.....	1
007 - Cda.Contra. Cíada.....	789048800014 PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO
008 - Cda Lograd. Imovel.....	896 RUA L ALFREDO LUIZ DE MORTOLI
009 - Calçada.....	1 COM FASEIA
010 - Muro.....	1 COM Muro
011 - nº da Quadra Imovel.....	0433
013 - nº do Lote do Imovel.....	088
014 - Código de Códem.....	11
015 - Complexo, Endereço.....	
016 - Posição Imovel.....	2 Meio da Quadra
017 - Caract. Especiais.....	1 Regular
018 - Frontes.....	1 Uma Frente
019 - Topografia.....	4 Plano
020 - Fecologia.....	4 Normal
023 - Construção.....	8 Não Informado
025 - Tipo de Imóvel.....	1 Imóvel Predial
026 - Características.....	17 Garagem
028 - Localização no Lote.....	2 Recuada
029 - Localização, no Prédio.....	1 Térreo
030 - Número Alvará.....	0
031 - Nome.....	
032 - CPF.....	
034 - Uso do Imovel.....	1 Residência
037 - Água.....	1 CF Cavalete e Hidrôn
039 - Esgoto.....	4 Rede Pública
041 - Instalação Elétrica.....	3 Instalada
042 - Instalação Sanitária.....	4 Completa
043 - Revestimento.....	3 Concreto
044 - Parede.....	4 Alumínio
045 - Cobertura.....	4 Alumínio
046 - Conservação.....	3 Regular
047 - Esquadrias.....	3 Ferro Preto
048 - Número Substâncias.....	0
049 - Ano do Alvará.....	0
050 - Ano do Habite-se.....	0
051 - Zona de Ocupação.....	0
052 - Tipo de Zona.....	0
053 - Utilidade da Zona.....	0
054 - Localização Imovel.....	0 Urbano
055 - Localização Imovel II.....	0 Urbano
057 - Área do Lote.....	1700,00
058 - Área a Informar.....	0,00
059 - Área a Construir.....	0,00
060 - Área a Demolir.....	0,00
061 - Terreno Principal.....	190,18
062 - Área Total.....	0,00
063 - Número de Partes.....	0
064 - História Predominante.....	0
065 - Técnico do Projeto.....	0
066 - Técnico da Execução.....	0 0
067 - Empresa Executora.....	0
068 - Data da Transferência.....	
069 - Preço para Venda.....	
070 - Observações Adversas.....	
071 - Área Útil do Constr.....	1741,00
072 - Dt Conclusão Obra.....	
073 - Franquia Ideal.....	1,00
080 - Iluminação.....	0 SIM
081 - Saneamento.....	1 SIM
082 - Saneamento.....	1 SIM
083 - Água.....	1 SIM
084 - Esgoto.....	1 SIM
085 - Galeria Pluvial.....	1 SIM
086 - Rede Elétrica.....	1 SIM
087 - Rede Telefônica.....	1 SIM
088 - Particular.....	1 Particular
089 - Proprietário.....	COMISSÃO MUNICIPAL
090 - Endereço Corresp.....	896 CARAMELO, 874
091 - UF Corresp.....	PR Paraná
092 - CEP Corresp.....	81402-000
093 - Cidade Corresp.....	PATO BRANCO
094 - Cód. Administrativo.....	2 ATIVO/IMOBILIDADE PESS
095 - Data.....	0
096 - Nº de Identidade.....	
098 - Observação.....	CASSE EMP. Em
099 - Área Útil do Constr.....	271
100 - Área Total Constr.....	0,00
101 - Terreno Solo.....	041,00

114	-	Padrão de Imóvel.....	0	Moeda
117	-	Flacidez.....	0	Moeda
118	-	Flacidez M1.....	0,00	
119	-	Campo de Futebol.....	0	Moeda
120	-	CVV/CPF Propriet.....	0	
121	-	Complexo Esportivo.....	0	Moeda
122	-	Campo de Futebol M2.....	0,00	
124	-	Data de Atualização.....	24/08/2023	
125	-	IMPLANT PROJETO.....	76.995.498/0001-44	
124	-	Número do Bloco.....		
127	-	5º Apart/ Sala Imóvel.....		
128	-	Área a Ampliar.....	0,00	
129	-	Área Construída.....	0,00	
130	-	Área.....	0	Moeda
132	-	Área (Construída).....	0,000	
132	-	Área Construída.....		CEP/UF DA CIDADE
133	-	Assimetria Lateral.....	0	MIL
134	-	Formação.....		
135	-	Área Imóvel.....	0	
136	-	Vir Venal Habitar-se.....	0,00	
137	-	Observação.....		
138	-	Dr. Proc. Habitar-se.....	0	
139	-	Sala Proc. Habitar-se.....		
140	-	Port. Apart. Alvará.....	0	
141	-	Dr. Processo Alvará.....	0	
142	-	Data do Despacho.....		
145	-	Número do Cadastro.....	118828-0	
145	-	Obs.....		
149	-	Letramento.....	0	
160	-	Refin. Estacionam.....	0	Moeda
161	-	Me/Ano Constr. Bloco.....		
162	-	Liberaç. Refin.....	0	Moeda
200	-	Feixe 2000.....	0	Moeda
202	-	Ajuda.....	0	Moeda
300	-	Campo para Tênis.....	0	
350	-	PORTUÁRIO.....	0	
351	-	Vir Venal Fretilar.....	0,00	
352	-	Vir Venal Terceira.....	0,00	
353	-	Vir Venal Total.....	0,00	
354	-	Divida p/ IPTU.....	0	Moeda
354	-	Alimentação.....	0,000	
354	-	Vir Total Imposto.....	0,00	
400	-	Telefone.....		
401	-	Modul. de Internet.....	0	
402	-	Óbito Acumulado.....	0	
403	-	Código do Bloco.....	0	
404	-	Código da Aparta.....	0	
405	-	Dr. conta corrente.....		
406	-	Código de Unidade.....	2º COCINHA DE BOMAS	
407	-	Dr da Matrícula.....	17.772	
408	-	Desenvolvido IMPL.....	199704	INDICADOR DE APROPRIAÇÃO ANTIGUIDADE
409	-	Telefone I.....		
500	-	Empilhamento.....	0-0	
515	-	Ferrolamento Div 12.....	0	Moeda
516	-	Ferrolamento Div 15.....	0	Moeda
517	-	Ferrolamento Div 18.....	0	Moeda
518	-	Ferrolamento Div 21.....	0	Moeda
519	-	Ferrolamento Div 24.....	0	Moeda
520	-	Ferrolamento Div 27.....	0	Moeda
521	-	Ferrolamento Div 30.....	0	Moeda
522	-	Ferrolamento Div 33.....	0	Moeda
523	-	Ferrolamento Div 36.....	0	Moeda
524	-	Ferrolamento Div 39.....	0	Moeda
525	-	Ferrolamento Div 42.....	0	Moeda
526	-	Ferrolamento Div 45.....	0	Moeda
527	-	Ferrolamento Div 48.....	0	Moeda
528	-	Dr parcelas.....	0	
600	-	Val Total.....	0,00	
600	-	Valor Coca Básica.....	0,00	
604	-	Demora Imposto.....	0	Moeda
605	-	Demora Conservação.....	0	Moeda
606	-	Demora Entrega Livro.....	0	Moeda
607	-	Demora Entrega Imóvel.....	0	Moeda
608	-	Demora Inscrição.....	0	Moeda
610	-	Demora Matrícula.....	0	Moeda
611	-	ANO-LIMITE INSCRIÇÃO.....	0	Moeda
612	-	5º Processo INSCRIÇÃO.....	0	
613	-	Declaração parcel.....		
614	-	Torre de Telefonia.....	0,00	
620	-	5 Anos Sal. 5176/13.....	0,00	
621	-	Segur. Demora.....	0	
622	-	Data Entrega Cartão.....		
623	-	Imposto.....	31/08/2023	31/08/2023
650	-	Valor Yocum.....	0	
660	-	Situação cadastre.....	0	Moeda

Secretaria de Planejamento Urbano

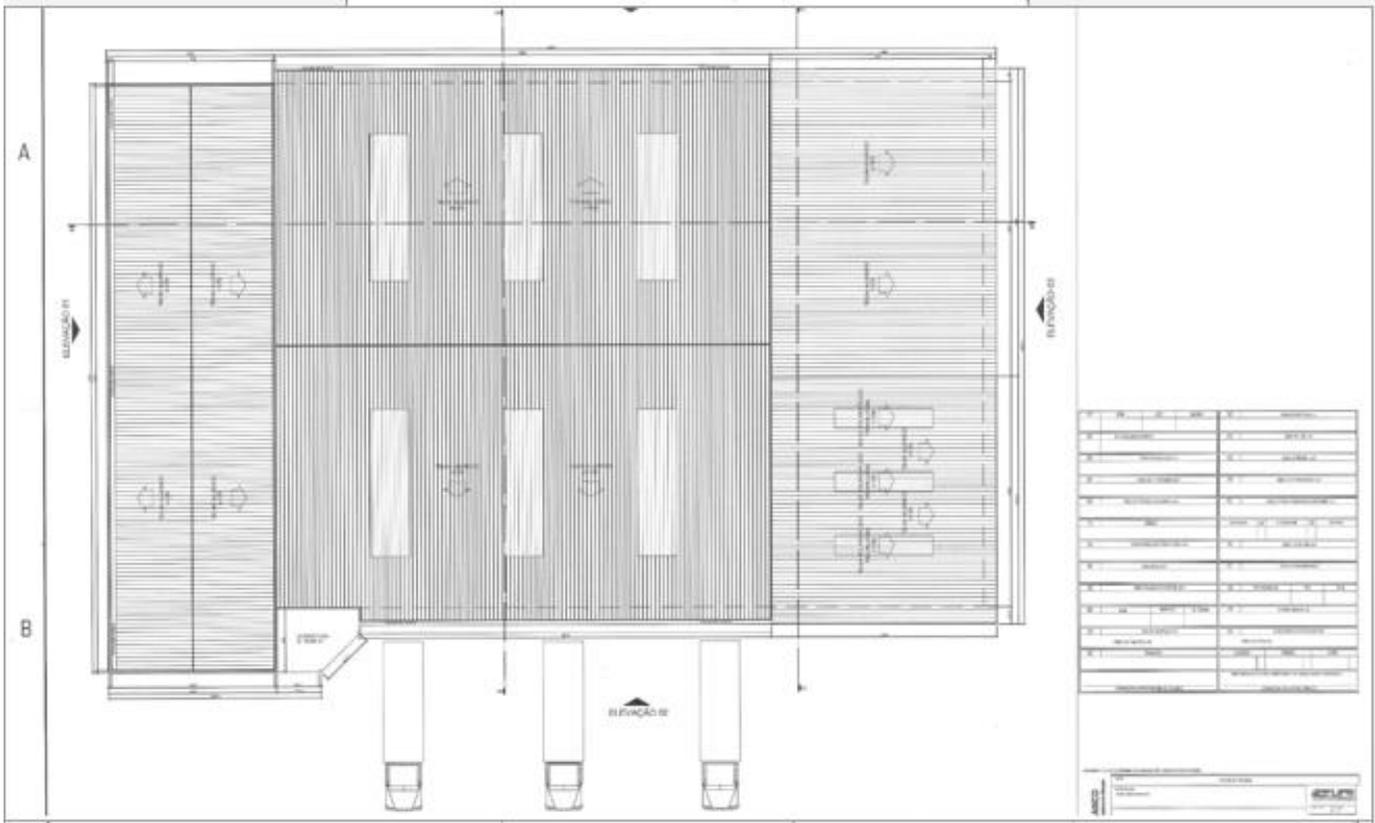
Consulta Cartográfica de Utilização Para Mitigação de Riscos (Outra Análise)

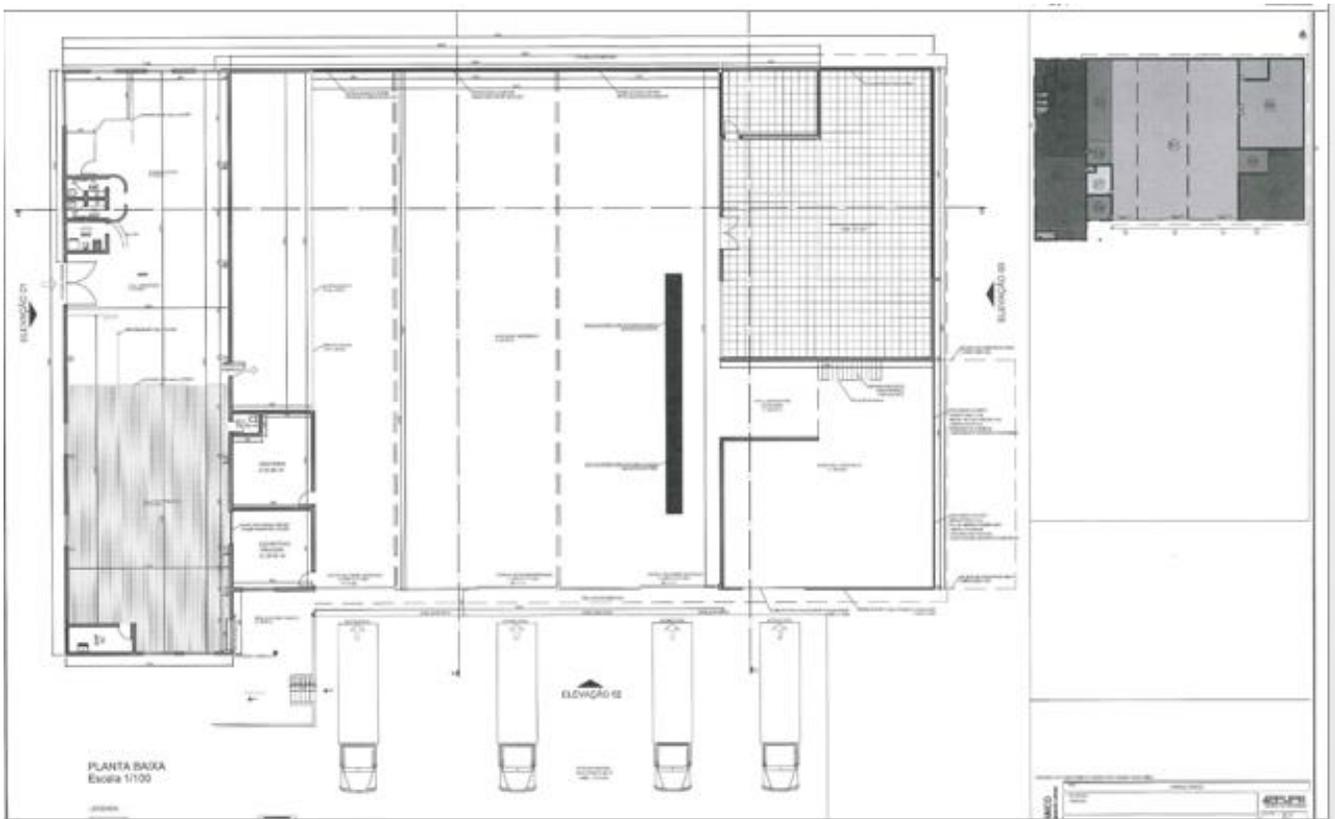
PROPOSTA DE CONTRATO		
1 - NOME DO PROPRIETÁRIO DO LOTE		
MUNICÍPIO DE PATO BRANCO		
2 - CÓDIGO DO PROPOSTANTE	3 - ENDEREÇO	
76.895.446/0001-54		
4 - PROPOSTA DE USO		
5 - PROPOSTA DE USO DE TERRENO		
6 - LOCALIZAÇÃO		7 - DATA DA ANÁLISE
8 - Nº DE IDENTIFICAÇÃO DO LOTE	9 - Nº DO LOTE	10 - ZONA DE RISCO DE ACIDENTES DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS E DE OUTROS VEÍCULOS DE TRAFEGO RODOVIÁRIO
433	9	
11 - ÁREA DO TERRENO (m²)	12 - ÁREA DO LOTE (m²)	
19.585,50 m²	1438,75 m²	
13 - ÁREA ÚTIL (m²)	14 - DATA	
	27/08/2020	
15 - ÁREA DO LOTE (m²)		
16 - ÁREA DO LOTE (m²)		
17 - ÁREA DO LOTE (m²)		
18 - ÁREA DO LOTE (m²)		
19 - ÁREA DO LOTE (m²)		
20 - ÁREA DO LOTE (m²)		
21 - ÁREA DO LOTE (m²)		
22 - ÁREA DO LOTE (m²)		
23 - ÁREA DO LOTE (m²)		
24 - ÁREA DO LOTE (m²)		
25 - ÁREA DO LOTE (m²)		
26 - ÁREA DO LOTE (m²)		
27 - ÁREA DO LOTE (m²)		
28 - ÁREA DO LOTE (m²)		
29 - ÁREA DO LOTE (m²)		
30 - ÁREA DO LOTE (m²)		
31 - ÁREA DO LOTE (m²)		
32 - ÁREA DO LOTE (m²)		
33 - ÁREA DO LOTE (m²)		
34 - ÁREA DO LOTE (m²)		
35 - ÁREA DO LOTE (m²)		
36 - ÁREA DO LOTE (m²)		
37 - ÁREA DO LOTE (m²)		
38 - ÁREA DO LOTE (m²)		
39 - ÁREA DO LOTE (m²)		
40 - ÁREA DO LOTE (m²)		
41 - ÁREA DO LOTE (m²)		
42 - ÁREA DO LOTE (m²)		
43 - ÁREA DO LOTE (m²)		
44 - ÁREA DO LOTE (m²)		
45 - ÁREA DO LOTE (m²)		
46 - ÁREA DO LOTE (m²)		
47 - ÁREA DO LOTE (m²)		
48 - ÁREA DO LOTE (m²)		
49 - ÁREA DO LOTE (m²)		
50 - ÁREA DO LOTE (m²)		
51 - ÁREA DO LOTE (m²)		
52 - ÁREA DO LOTE (m²)		
53 - ÁREA DO LOTE (m²)		
54 - ÁREA DO LOTE (m²)		
55 - ÁREA DO LOTE (m²)		
56 - ÁREA DO LOTE (m²)		
57 - ÁREA DO LOTE (m²)		
58 - ÁREA DO LOTE (m²)		
59 - ÁREA DO LOTE (m²)		
60 - ÁREA DO LOTE (m²)		
61 - ÁREA DO LOTE (m²)		
62 - ÁREA DO LOTE (m²)		
63 - ÁREA DO LOTE (m²)		
64 - ÁREA DO LOTE (m²)		
65 - ÁREA DO LOTE (m²)		
66 - ÁREA DO LOTE (m²)		
67 - ÁREA DO LOTE (m²)		
68 - ÁREA DO LOTE (m²)		
69 - ÁREA DO LOTE (m²)		
70 - ÁREA DO LOTE (m²)		
71 - ÁREA DO LOTE (m²)		
72 - ÁREA DO LOTE (m²)		
73 - ÁREA DO LOTE (m²)		
74 - ÁREA DO LOTE (m²)		
75 - ÁREA DO LOTE (m²)		
76 - ÁREA DO LOTE (m²)		
77 - ÁREA DO LOTE (m²)		
78 - ÁREA DO LOTE (m²)		
79 - ÁREA DO LOTE (m²)		
80 - ÁREA DO LOTE (m²)		
81 - ÁREA DO LOTE (m²)		
82 - ÁREA DO LOTE (m²)		
83 - ÁREA DO LOTE (m²)		
84 - ÁREA DO LOTE (m²)		
85 - ÁREA DO LOTE (m²)		
86 - ÁREA DO LOTE (m²)		
87 - ÁREA DO LOTE (m²)		
88 - ÁREA DO LOTE (m²)		
89 - ÁREA DO LOTE (m²)		
90 - ÁREA DO LOTE (m²)		
91 - ÁREA DO LOTE (m²)		
92 - ÁREA DO LOTE (m²)		
93 - ÁREA DO LOTE (m²)		
94 - ÁREA DO LOTE (m²)		
95 - ÁREA DO LOTE (m²)		
96 - ÁREA DO LOTE (m²)		
97 - ÁREA DO LOTE (m²)		
98 - ÁREA DO LOTE (m²)		
99 - ÁREA DO LOTE (m²)		
100 - ÁREA DO LOTE (m²)		

45

ANEXO

- 1 - Fornecer o formulário para elaboração de projeto arquitetônico de acordo com o código de obras municipal.
- 2 - Indicar o nome do profissional responsável pela elaboração do projeto de construção civil para o lote a ser analisado.
- 3 - As informações contidas neste formulário são de caráter informativo.
- 4 - A Prefeitura não se responsabiliza quanto a informações contidas no formulário.





Cientes

BANCO SICREDI – Sistema de Cooperativas de Crédito Pato Branco PR.

FMC - Agricultural Solutions – Campinas SP.

CODAPAR - Companhia de Desenvolvimento Agropecuário do Paraná.

AGROGEN S.A.- Agroindustrial – Montenegro RS.

CETIS - Centro Tecnológico Industrial do Paraná.

LAVOURA - Industria Comercio Oeste S/A – Pato Branco-PR.

PATOAGRO - Produtos Agrícolas Ltda – Pato Branco PR.

F. ZANCANARO – Terraplenagem EPP-Pato Branco PR.

GRÊMIO - Industrial Pato Branqueasse – Pato Branco PR.

FRIOVEL - Distribuidora de Alimentos Ltda – Pato Branco PR.

BRANSILOS - Indústria e Comércio de Maquinas Ltda-Pato Branco PR.

PATOESTE – Materiais Elétricos e Instalações Industriais - Pato Branco PR.

WDL – Soluções em Imóveis – Porto Alegre RS.

SOLLAR –Paraná solar incorporação e construção

Fórum de chopinzinho, Pr – autos de Nº
00011408.73.2015.8.16.0068

Turim insumos e cereais Ltda. – CNPJ – 02.516.479/0001-49

INOBRAM assessoria e serviços em automação eletrônica Ltda.

Fórum coronel vividas, Pr autos Nº 0000115-10.2016.8.16.0076

Fórum da comarca de são João – autos nº 0001731-
58.2014.8.16.0183