



AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*  
**P T A M**

*Processo n° 08/2024*

*Visa o presente parecer, atender à solicitação*  
*Na pessoa de Sr. Ademilson Cândido Silva*

*Propriedade de:*

*Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Pato Branco*  
**PATOPREV**

*Localização do imóvel: Lote, com área total de 5.164,96M<sup>2</sup>,  
Urbano n° 02, da Quadra n° 1585, localizado na rua Pedro  
Soares, Bairro, Vila Izabel, sem benfeitorias*

*Matrícula n° 43.926 do 1° Ofício do Registro de Imóveis  
da Comarca de Pato Branco PR*



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### AVALIAÇÃO

A presente avaliação imobiliária tem como objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel localizado em *Rua Pedro Soares, Bairro, (Lote 02, Quadra n° 1585) Vila Izabel*, conforme solicitado por PATOPREV, A avaliação foi realizada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e com base em um conjunto de dados coletados em campo e em pesquisas de mercado. O processo de avaliação envolveu a análise de diversos fatores, tais como localização, características físicas do imóvel, comparativos de mercado e condições econômicas. O valor de mercado obtido nesta avaliação pode ser utilizado para diversas finalidades, como compra, venda, financiamento e locação do imóvel.

### Conformidade

O presente laudo técnico de avaliação mercadológica foi elaborado em conformidade com as disposições da Lei n° 6.530/78 e das Resoluções COFECI n° 957/2006 e 1.066/2007, bem como com as normas técnicas da ABNT NBR 14653-1. Este laudo foi elaborado pelo avaliador João Luiz R. Novaes da Silva, inscrito no CRECI sob o número CNAI: 14.568, e CNAI: 26.177 e tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado em *Rua Pedro Soares, Bairro, Vila Izabel* A responsabilidade técnica por este laudo é exclusiva do avaliador signatário.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---



É uma grande alegria saber que a árvore-símbolo do Paraná está sendo cada vez mais plantada e cuidada pelos paranaenses. Isso mostra que estamos no caminho certo.

### A história por trás do nome

A origem do nome "Pato Branco" é bastante peculiar e está ligada a um evento ocorrido durante a colonização da região. Um dos primeiros exploradores a chegar à região avistou um pato de plumagem branca nas margens de um rio. Impressionado com a beleza da ave e da paisagem, ele batizou o rio de "Pato Branco". Com o passar do tempo, o nome do rio acabou sendo utilizado para denominar a localidade que se desenvolveu ao seu redor.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Características de Pato Branco

Pato Branco é uma cidade localizada no sudoeste do Paraná, conhecida por sua beleza natural, clima agradável e desenvolvimento econômico. Algumas de suas principais características são:

- **Pecuária:** A pecuária, especialmente a criação de bovinos de corte, é uma das principais atividades econômicas da região. Os campos férteis e o clima propício ao desenvolvimento da pastagem favorecem essa atividade.
- **Agricultura:** A agricultura também desempenha um papel importante na economia local, com destaque para o cultivo de grãos como soja, milho e trigo.
- **Indústria:** A cidade possui um parque industrial diversificado, com destaque para os setores de alimentos, móveis, metalurgia e confecções.
- **Comércio e serviços:** Pato Branco possui um comércio ativo e oferece uma ampla gama de serviços, como saúde, educação e turismo.
- **Qualidade de vida:** A cidade é conhecida por sua qualidade de vida, com boa infraestrutura, serviços públicos de qualidade e um ambiente tranquilo para se viver.

### Vocação em Produção

A vocação de Pato Branco para a produção, está diretamente relacionada às suas características geográficas e históricas. O clima temperado, os solos férteis e a disponibilidade de água favorecem o desenvolvimento de diversas atividades econômicas. A cidade se destaca na produção produtor de milho, trigo, feijão, casulo de seda, frango de corte e erva-mate. Além disso, a indústria tem um papel importante na economia local, gerando empregos e renda para a população.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Diagnóstico de Mercado

1. A demanda por lotes de alto padrão em áreas nobres de cidades como Pato Branco tem se mostrado crescente, impulsionada por diversos fatores como:
2. **Melhora na qualidade de vida:** A busca por mais espaço, áreas verdes e segurança tem levado muitas famílias a investirem em lotes maiores para construir casas personalizadas.
3. **Valorização:** Lotes em áreas nobres tendem a valorizar-se mais rapidamente, tornando-se um investimento atrativo para diversos perfis de compradores.
4. **Mudanças nos hábitos de consumo:** A pandemia acelerou a busca por imóveis com mais espaço e áreas externas, o que impulsionou ainda mais a demanda por lotes de alto padrão.
5. **Análise Específica para Lotes Acima de 800m<sup>2</sup> em Pato Branco**
6. **Pontos Fortes:**
7. **Localização estratégica:** A proximidade com shoppings centers e áreas consolidadas com grandes construções confere aos lotes uma localização privilegiada, com fácil acesso a serviços, comércio e lazer.
8. **Potencial de valorização:** A demanda por lotes de grande porte em áreas nobres tende a aumentar, impulsionando a valorização dos imóveis.
9. **Personalização:** Lotes maiores permitem a construção de casas personalizadas, atendendo aos desejos e necessidades específicas dos compradores.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

10. **Investimento seguro:** Imóveis em áreas nobres são considerados investimentos seguros, com maior liquidez e menor risco de desvalorização.

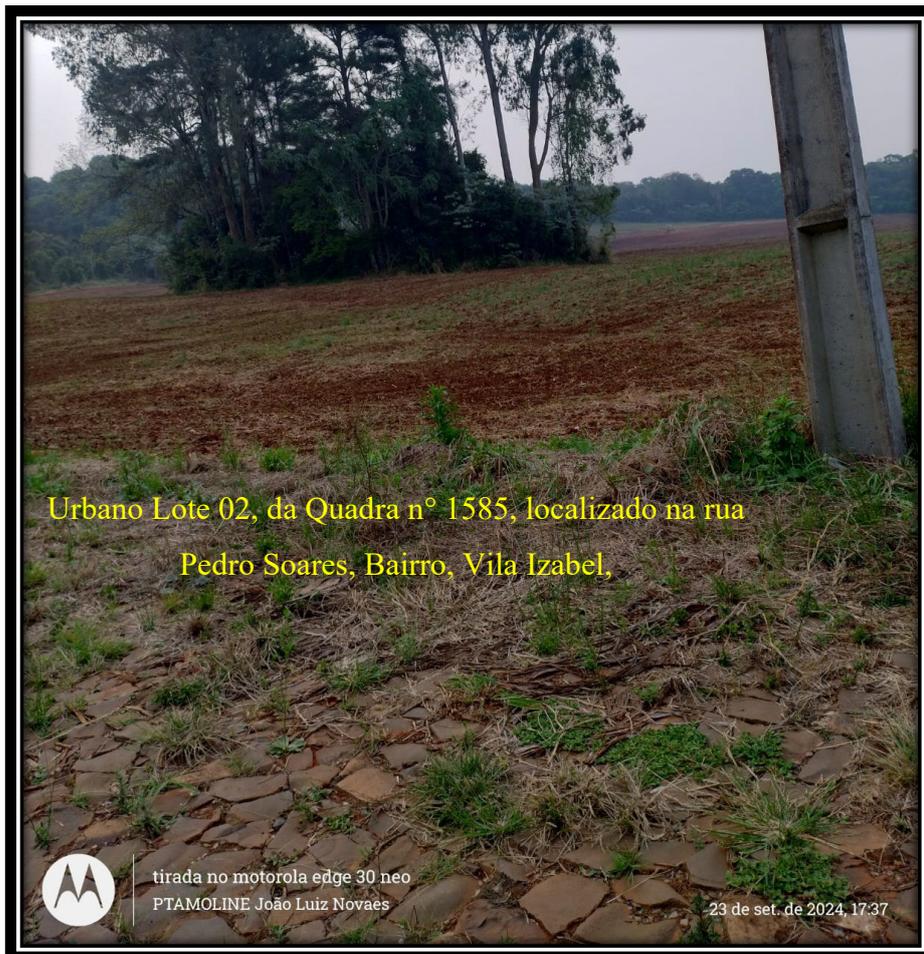
### Visita e loc:

Em 23 de setembro de 2024, entre 17h e 18h35, realizei vistoria técnica no imóvel localizado na Rua Pedro Soares, Lote 02, Quadra 1585, Bairro Vila Izabel, com área total de 5.164,96m<sup>2</sup>. O imóvel, caracterizado como um terreno urbano sem benfeitorias, apresenta as seguintes características:

- **Localização:** O terreno está situado em uma área nobre, com belas construções de alto padrão, bem em frente deste lote e contendo na mesma quadra, uma área de “APP” Rua de tranquilidade por ser rua sem saída.
- **Topografia:** O terreno apresenta superfície leve mente declive lateral, pelo lado direito, o que facilita a sua utilização e ocupação.
- **Dimensões:** As frentes do terreno, 83,88 x 50,75, área total de 5.164,96M<sup>2</sup>.
- **Urbano Lote 02,** da Quadra n° 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro, Vila Izabel,
- **Ocupação:** Atualmente, o terreno encontra-se sem ocupado, com cobertura de vegetação rasteira.
- **Vizinhança:** O terreno faz divisa com outros área de plantios, que no momento se encontrava sendo trabalhadas com maquinas de plantios e outras divisas com pequenos arbustos e matos.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Fotos do Lote





## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Descrição e Fundamentação

O método comparativo é uma das metodologias mais utilizadas em avaliações imobiliárias, especialmente para imóveis urbanos. Ele consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes, que tenham sido recentemente vendidos ou a venda no mercado, e que se encontram em condições semelhantes de localização, área, testada, profundidade, tipo de terra, aclives ou declives Etc.

### Fundamentação:

A fundamentação teórica do método comparativo reside na premissa de que imóveis semelhantes, em condições de mercado semelhantes, tendem a ter valores de mercado semelhantes. Essa premissa é baseada na teoria econômica da oferta e da demanda, que estabelece que o valor de um bem é determinado pela interação entre a oferta e a demanda por bens semelhantes no mercado.

### Fator Topografia

Fator que corrige as diferentes topografias entre os imóveis pesquisados em relação ao avaliando.

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.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### 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 pautem 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.

### AMOSTRAS COLHIDAS

Com o objetivo de garantir maior precisão na avaliação, foi aplicado o método comparativo de mercado, utilizando uma amostra de 10 imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Após a coleta de dados e a realização de ajustes para fatores como localização, área, idade e padrão construtivo, os imóveis comparáveis foram utilizados para determinar o valor de mercado do imóvel em questão.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Endereço eletrônico da amostra

[https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/pr-pato-branco/vila-isabel/?utm\\_source=google&utm\\_medium=conversao\\_venda&utm\\_campaign=roas\\_venda\\_pr\\_estado&utm\\_content=&gad\\_source=1&gclid=Cj0KCQjwgL-3BhDnARIsAL6KZ69R6mNttPRZAeLxMbnoOy3ozOBjoWzbVdMBFbIsP7U1mEyD3kh-vvoaAIUyEALw\\_wcB](https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/pr-pato-branco/vila-isabel/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=roas_venda_pr_estado&utm_content=&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwgL-3BhDnARIsAL6KZ69R6mNttPRZAeLxMbnoOy3ozOBjoWzbVdMBFbIsP7U1mEyD3kh-vvoaAIUyEALw_wcB)



Rua Itapuã  
Vila Isabel, Pato Branco

849 m

R\$ 1.050.000

Lote à venda.849,11 m , vila izabel, pato branco - pr

849m²

AMOSTRA N 01

CONTATAR



CAD - CORRESPONDENTE  
CAIXA E IMOBILIÁRIA

Anunciante Gold   
CRECI: 6999



AMOSTRA N 02

vende-se terreno com ótima localização em bairro de alto padrão em pato branco-pr.  
área de 504,25m<sup>2</sup> - valor:R\$390.000,00

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



AMOSTRA N 03

A imobiliária Famex vende este lindo terreno localizado no bairro Vila Izabel, área nobre de Pato Branco.

O terreno possui 439,88,m<sup>2</sup> e fica próximo ao Centro de Pato Branco.

Frente: 20,33m x Lateral: 21,66m - 22,28m x Fundos: 19,67m



AMOSTRA N 04

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

685m<sup>2</sup> Área - Terreno à venda, 685.13 m, VILA ISABEL, PATO BRANCO – PR  
Valor de venda R\$ 650.000,00



AMOSTRA N 05

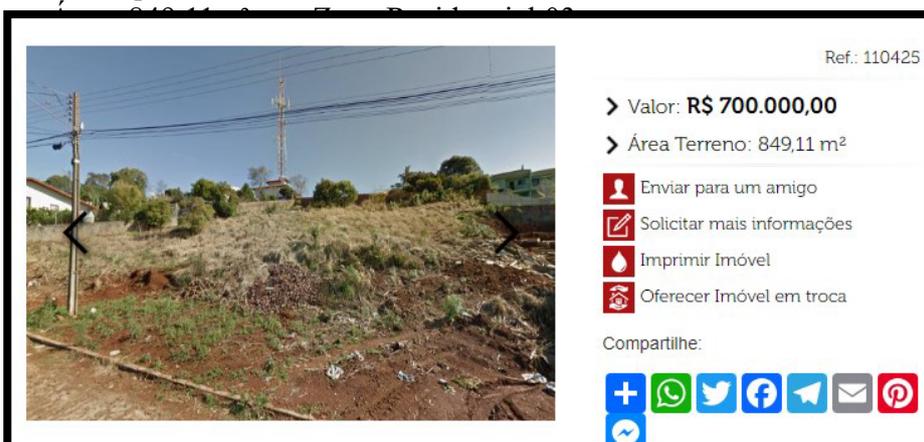
APOLAR IMOVEIS VENDE: R\$ 450.000.00  
TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO SAO LUIZ COM 374 83M2.  
FRENTE: 15 75M2 - LATERAL NORTE: 24 03M2  
LATERAL SUL: 24 03M2  
FUNDOS: 15 49M2



AMOSTRA N 06

Endereço:

Rua Itapuã, 2070 - Vila Izabel - Cidade/Estado: PATO BRANCO/PR



Ref.: 110425

> Valor: **R\$ 700.000,00**

> Área Terreno: 849,11 m<sup>2</sup>

- Enviar para um amigo
- Solicitar mais informações
- Imprimir Imóvel
- Oferecer Imóvel em troca

Compartilhe:



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

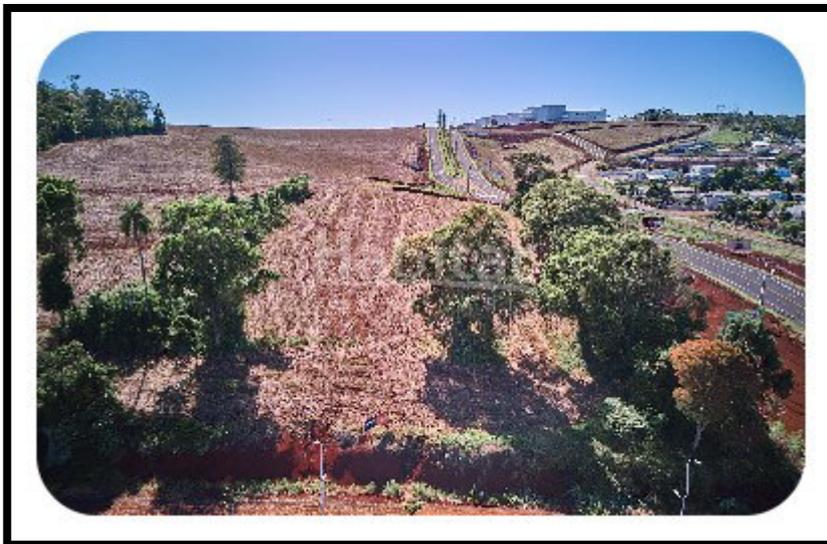


AMOSTRA N 07

Área de 5.746,26 m<sup>2</sup>, com 84,80 metros de frente para a Rua Tocantins, a poucas quadras da Avenida da Inovação.

Valor do metro quadrado: R\$ 850,00 m<sup>2</sup>.

Valor Total do investimento: R\$ 4.884.100,00



AMOSTRA N 08

à Venda Próximo ao PB Shopping na Cidade de Pato Branco - PR - Bairro - Vila Isabel

Valor de R\$ 1.200,00 o metro quadrado.

Área de 11.357,50m<sup>2</sup>, sendo 82,50 metros para Rua Tocantins e 137,77 metros de profundidade.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



AMOSTRA N 09

Terreno com 428 m<sup>2</sup>

Frente de 13 metros Face Leste (sol da manhã)

Fundos de 13 metros Face Oeste (sol da tarde)

Lado esquerdo (face sul) 33,40 metros

e lado direito (face Norte) com 32,50 metros

LADOS SUL 33,40 METROS E NORTE 32,50 METROS

Rua Felipe Camarão entre ruas Nereu Ramos e Manoel Ribas

Terreno ao lado casa de número 42



AMOSTRA N 010

VALMIR IMÓVEIS VENDE TERRENO NO SÃO LUIZ.

Terreno amplo com 480m<sup>2</sup>, contendo uma ótima localização, com fácil acesso ao centro de Pato Branco.

Parte alta do bairro com vista total da cidade!



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Site Pesquisados

<http://www.empreendimoveispb.com.br/>

<http://www.polazzoimoveis.com.br/>

<http://www.polazzoimoveis.com.br/>

<http://www.polazzoimoveis.com.br/>

<http://www.imobiliariatrento.com.br/>

<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>

<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>

<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>

<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>

<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>

<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>

<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>

<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>

<http://www.familiar.imb.br/>

<http://www.fameximoveis.com.br/>

<http://www.habitar.imb.br/>

<http://www.habitar.imb.br/>



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Demonstrativo de cálculos

#### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) 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<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TESTADA
- F2: LOCALIZAÇÃO

#### Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:	
AMOSTRA N 01 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS	
Área:	849m <sup>2</sup>
Valor:	R\$105.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$123,67
Fator de homogeneização TESTADA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 2:	
AMOSTRA N 02 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS	
Área:	505m <sup>2</sup>
Valor:	R\$390.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$772,35
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Imóvel 3:

AMOSTRA N 03 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	440m <sup>2</sup>
Valor:	R\$440.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.000,27
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 4:

AMOSTRA N 04 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	685m <sup>2</sup>
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$948,91
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 5:

AMOSTRA N 05 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	375m <sup>2</sup>
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.200,54
Fator de homogeneização TESTADA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 6:

AMOSTRA N 06 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	849m <sup>2</sup>
Valor:	R\$700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$824,40
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 7:

AMOSTRA N 07 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	5.746m <sup>2</sup>
Valor:	R\$4.884.100,00
Valor por metro quadrado:	R\$849,96



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 8:  
AMOSTRA N 08 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 11.358m<sup>2</sup>  
Valor: R\$13.629,00  
Valor por metro quadrado: R\$1,20  
Fator de homogeneização TESTADA: 0,70  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 9:  
AMOSTRA N 09 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 428m<sup>2</sup>  
Valor: R\$325.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$759,35  
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 10:  
AMOSTRA N 10 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 480m<sup>2</sup>  
Valor: R\$290.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$604,17  
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

### Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	123,67	0,90	1,00	111,31
2	772,35	1,00	1,00	772,35
3	1.000,27	1,00	1,00	1.000,27
4	948,91	1,00	1,00	948,91
5	1.200,54	0,90	1,00	1.080,49
6	824,40	1,00	1,00	824,40
7	849,96	1,00	1,00	849,96
8	1,20	0,70	1,00	0,84
9	759,35	1,00	1,00	759,35
10	604,17	1,00	1,00	604,17



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 695,20$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 363,31$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: $d =  111,31 - 695,20  / 363,31 = 1,61 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  772,35 - 695,20  / 363,31 = 0,21 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  1.000,27 - 695,20  / 363,31 = 0,84 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  948,91 - 695,20  / 363,31 = 0,70 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  1.080,49 - 695,20  / 363,31 = 1,06 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  824,40 - 695,20  / 363,31 = 0,36 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  849,96 - 695,20  / 363,31 = 0,43 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  0,84 - 695,20  / 363,31 = 1,91 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d =  759,35 - 695,20  / 363,31 = 0,18 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d =  604,17 - 695,20  / 363,31 = 0,25 < 1,96$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $L_i$  e  $L_s$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

$$Li = 695,20 - 1.38 * 363,31/\sqrt{(10 - 1)} = 528,08$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 695,20 + 1.38 * 363,31/\sqrt{(10 - 1)} = 862,33$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$625,68 a R\$764,72

### Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$759,35

### Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$759,35 * 5.194,86 = \text{R}\$3.944.694,75$$

R\$3.944.694,75



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



	(+) 0,5%	R\$ 4.141.929,49
3.944.694,75	➔	R\$ 4.000.000,00
	(-) 0,5%	R\$ 3.747.460,01

### VALOR APURADO:

- Imóvel:
- Lote urbano nº 02, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel.
- Área total: 5.164,96 m<sup>2</sup>.
- Testada: 99,89 metros.
- Demais limites e confrontações: Conforme descrito na matrícula.

### Conclusão:

#### Termo de Encerramento

O valor de mercado de um bem imóvel é dinâmico e sujeito a flutuações constantes, influenciadas por diversos fatores como condições econômicas, políticas, sociais, mudanças na legislação, disponibilidade de crédito, além de características específicas do imóvel e do mercado local.

O presente PTAM, elaborado em 23 de setembro de 2024, estabelece o valor de mercado do imóvel:



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

**R\$ 4.000.000,00 Quatro milhões de reais**

Refletindo as condições de mercado e as informações disponíveis até esta data.

É importante ressaltar que a avaliação imobiliária é um processo contínuo e que o valor de mercado pode sofrer alterações significativas em um curto período de tempo. Fatores como a implementação de novos projetos urbanísticos, alterações nas taxas de juros, crises econômicas ou eventos imprevistos podem impactar diretamente o valor dos imóveis na região.

Recomenda-se que novas avaliações sejam realizadas periodicamente, especialmente em momentos de instabilidade do mercado ou quando houver mudanças significativas nas características do imóvel ou do entorno.

Este laudo foi elaborado com base nas Normas Brasileiras da ABNT e demais legislações aplicáveis, observando os princípios de imparcialidade, independência e ética profissional.

Pato Branco, 23 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JOAO LUIZ RIBEIRO NOVAES DA SILVA  
Data: 25/09/2024 00:44:42-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CIRO SABINO DOS SANTOS  
Data: 26/09/2024 09:33:07-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Luiz R. Novaes  
Perito judicial  
CNAI: 14.568

Ciro Imóveis Ltda  
CNPJ nº 27.611.218/0001-39

Ciro Sabino dos Santos  
CPF sob nº 059.638.399-12

O presente Laudo de Avaliação contém 25, sendo todas as laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a página 22 está datada, assinada pelos peritos e com selo de autenticidade, anexos diversos.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### CURRÍCULO DO AVALIADOR DE IMÓVEIS

LEGENDA: **PF** = PESSOA FÍSICA | **PJ** = PESSOA JURÍDICA | **P** = INSCRETO

Inscrição	Identificação ↓	Situação
26177	 <p><b>JOAO LUIZ RIBEIRO NOVAES DA SILVA</b>  <b>PF</b> <b>P</b></p>	<b>ATIVO</b>

[VOLTAR](#)





## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### 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



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Pesquisas Bibliográfica

**MOREIRA**, Alberto Lélío. Princípios de Avaliações. São Pulo, Ed.PINI, 1994.

**Sergio**, Antônio Abunahman curso básico de eng. legal e de avaliações Ed Pini.

**Diniz**, João Diniz Marcelo. Livro de avaliação mercadológica de imóveis

Professor João Diniz Marcello pelo e-mail: [livrodinizsite@gmail.com](mailto:livrodinizsite@gmail.com)

**AYRES**, Antônio. Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios. São Pulo

**FIKER**, José. Avaliações de Imóveis Urbanos. São Pulo, Ed. PINI, 1993.

**FIKER**, José. Manual de Redação de Laudos. São Pulo, Ed. PINI, 1989.

**SPU** – Departamento técnico de Avaliações. Avaliação Técnica de Bens Imóveis

da União ou de seu Interesse - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.

**IBAPE/SP**. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. Ana Maria de Biazzi de

Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.

**SOUZA**, Engenheiro Paulo Augusto de. APERFEIÇOANDO AS AVALIAÇÕES –

**PARENTE**, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO

**PARENTE**, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

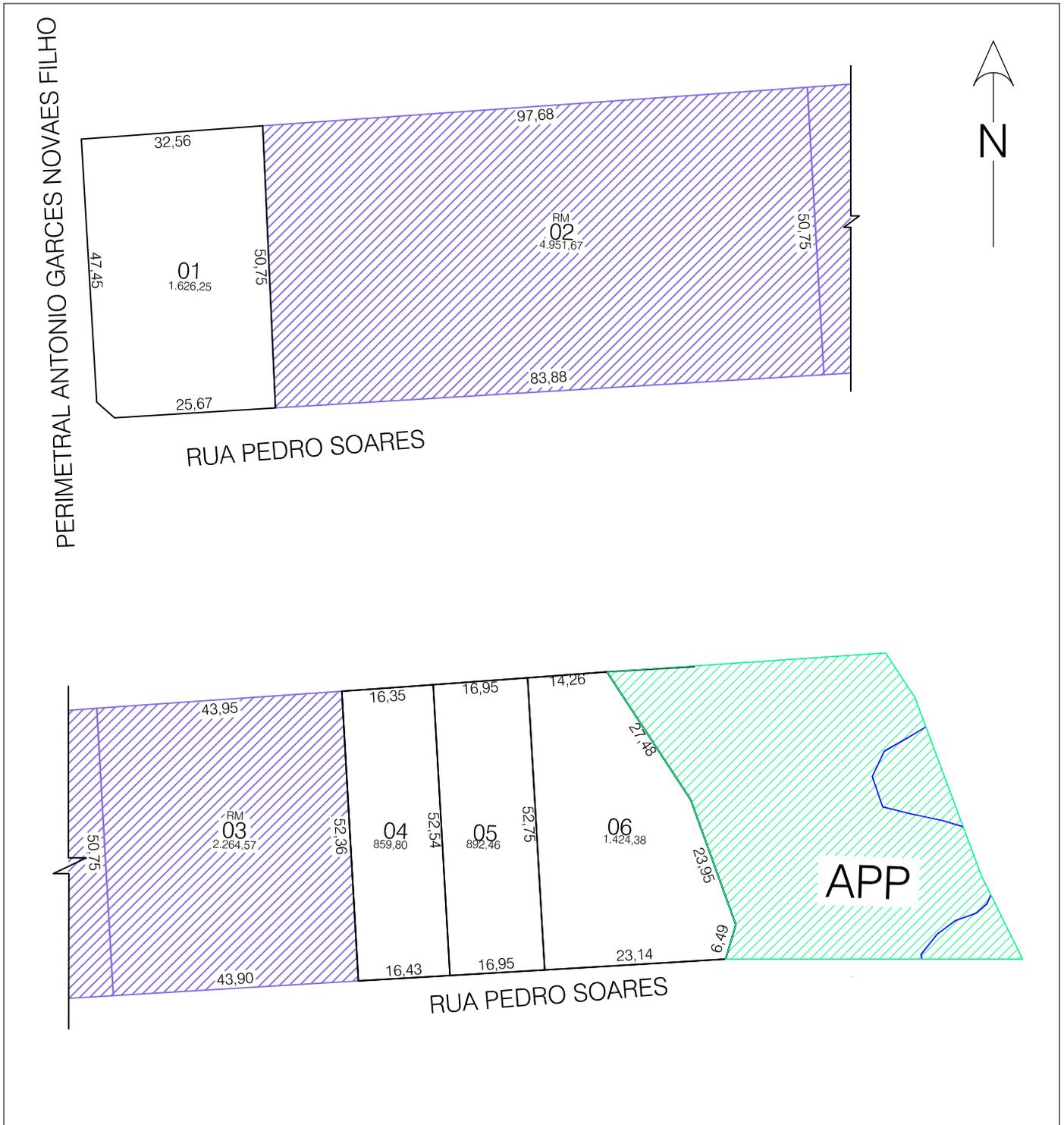
# MUNICÍPIO DE PATO BRANCO



PLANTA DA  
QUADRA Nº. 1585

Secretaria Municipal de  
Planejamento Urbano

ESCALA: 1/1000  
BAIRRO: VILA ISABEL  
ATUALIZAÇÃO: MAR/2012



Observação: Medidas meramente indicativas, originais devem ser obtidas no registro de imóveis ou por levantamento topográfico.

Espeelho Cadastral

lastro.....: 55099100-0 INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 scrição.....: 1585.002

- Quadrante.....: 0  
 ? - Quadricula.....: 0  
 } - Setor.....: 0  
 l - Quadra.....: 0  
 } - Lote.....:  
 } - Número de Unidade...: 1  
 7 - Cód.Contrib. Global.: 30731795000179 INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 } - Cód Lograd. Imóvel...: 410 RUA PEDRO SOARES  
 } - Calçada.....: 0 Sem Calçada  
 ) - Muro.....: 0 Sem Muro  
 - N° da Quadra Imóvel...: 1585  
 } - N° do Lote do Imóvel: 002  
 l - Código da Ordem.....: 11  
 } - Complem. Endereço...:  
 } - Posição Imóvel.....: 2 Meio de Quadra  
 7 - Caract. Especiais...: 1 Regular  
 } - Frentes.....: 1 Uma frente  
 } - Topografia.....: 4 Plano  
 ) - Pedologia.....: 4 Normal  
 } - Construção.....: 0 Não informado  
 } - Tipo de Imposto.....: 2 Imposto Territorial  
 } - Características.....: 0 Não informado  
 } - Localização no Lote.: 0 Não informado  
 } - Localizaç. no Prédio: 0 Não informado  
 ) - Número Alvará.....: 0  
 - Nome.....:  
 ? - CPF.....:  
 l - Uso do Imóvel.....: 0 Não informado  
 7 - Água.....: 0 Não informado  
 } - Esgoto.....: 0 Não informado  
 - Instalação Elétrica.: 0 Não informado  
 ? - Instalação Sanitária: 0 Não informado  
 } - Embasamento.....: 0 Não informado  
 l - Paredes.....: 0 Não informado  
 } - Cobertura.....: 0 Não informado  
 ? - Conservação.....: 0 Não informado  
 } - Esquadrias.....: 0 Não informado  
 l - Número Habite-se...: 0  
 } - Ano do Alvará.....: 0  
 } - Ano do Habite-se...:  
 7 - Zona de Ocupação....: 0  
 } - Tipo de Obra.....: 0  
 } - Finalidade da Obra..: 0  
 ) - Localização Imóvel...: 0 Urbano  
 - Localização Imóvel 1: 0 Urbano  
 ? - Área do Lote.....: 5164,96  
 } - Área a Reformar.....: 0,00  
 l - Área a Construir....: 0,00  
 } - Área a Demolir.....: 0,00  
 } - Testada Principal...: 83,38  
 7 - Área Total.....: 0,00  
 } - Número de Pavimentos: 0  
 } - Materia Predominante: 0  
 ) - Técnico do Projeto..: 0  
 - Técnico da Execução..: 0 Não Informado  
 } - Empresa Executadora: 0  
 l - Data da Vistoria....:  
 } - Prazo para Início...:  
 } - Obsv. Alvará 1.....:  
 7 - Area Unidade Constr.: 0,00  
 } - Dt Conclusão Obra...:  
 } - Fração Ideal.....: 0,00  
 ) - Iluminação.....: 0 Não  
 - Limpeza.....: 0 Não  
 ? - Pavimento.....: 0 Não  
 } - Água.....: 0 Não  
 l - Esgoto.....: 0 Não  
 } - Galeria Pluvial.....: 0 Não  
 } - Rede Elétrica.....: 0 Não  
 7 - Rede Telefônica.....: 0 Não  
 } - Patrimônio.....: 1 Particular  
 } - Proprietário.....: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 ) - Endereço Corresp....: RUA CARAMURU  
 - UF Corresp.....: PR Paraná  
 ? - CEP Corresp.....: 85501064  
 } - Cidade Corresp.....: Pato Branco  
 } - Cód. Ativo/Inativo...: 2 ATIVO/IMUNIDADE PERM  
 } - Zona.....: 0  
 7 - Nro Identidade.....:  
 } - Observação.....:  
 } - Núm. Imóvel Corresp.: 271  
 ) - Área Total Constr...: 0,00  
 - Testada Dois.....: 0,00  
 ? - CEP Localização.....: 0  
 l - Número do Imóvel...: 0  
 } - Logradouro Testada 2: 0  
 } - Código do Bairro....: 34 VILA IZABEL  
 ? - Lixo - Coleta Diária: 0,00



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PATO BRANCO-PR

Rua Paraná, nº 1.827 - Trevo da Guarany - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480



1º Ofício

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Comarca de Pato Branco/PR  
Rua Osvaldo Aranha, 697  
CNPJ nº 77.780.781/0001-09

TITULAR  
*Élice Soares Ribas*  
CPF 603.278.559-91

REGISTRO GERAL

FICHA

001F

MATRÍCULA Nº

43.926

RUBRICA

*Élice*

07 de abril de 2011.

*Demanda - Élice*

**IMÓVEL URBANO:** Lote nº02 (dois) da quadra nº 1585 (um mil e quinhentos e oitenta e cinco), RESERVA MUNICIPAL, sita a Pedro Soares, nesta cidade de Pato Branco, contendo a área de 5.164,96m², (CINCO MIL CENTO E SESENTA E QUATRO METROS E NOVENTA E SEIS CENTIMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Confronta com a Chacara 06 (lote 26 do Núcleo Bom Retiro), com 101,52m; SUL: Confronta com a Rua Pedro Soares, medindo 99,89m; LESTE: Confronta com o lote 27 do Núcleo Bom Retiro, medindo 51,91m; e a OESTE: Com o Lote 01 da mesma quadra medindo 50,75m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Mat. R.5-43.044, do livro nº02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIO:** IMOBITER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Tapajós, nº56, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.117.059/0001-43. PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua José Loureiro, nº300, Curitiba - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº05.480.563/0001-48, SANDRA MARIA DE PAULA LACERDA, C.I. nº779.658-7-PR, CPF nº025.777.889-67, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado(a), na Rua Frederic Chopin, nº68, na cidade de Curitiba - Pr.

R-1/43926 - Prot. nº144.619 - 07/04/2011 - Data do Registro - 15/04/2011 - **TRANSMITENTE:** IMOBITER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Tapajós, nº56, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº12.117.059/0001-43. PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua José Loureiro, nº300, Curitiba - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.480.563/0001-48. SANDRA MARIA DE PAULA LACERDA, C.I. nº779.658-7-PR, CPF nº025.777.889-67, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliado(a), na Rua Frederic Chopin, nº68, nesta cidade de Curitiba - Pr. **ADQUIRENTE:** MUNICIPIO DE PATO BRANCO, Pessoa Jurídica de direito privado, com sede na Rua Caramuru, nº271, Pato Branco - Pr, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.995.448/0001-54. **DOAÇÃO:** Área: 5.164,96m², sem benfeitorias. Que a presente doação é feita em conformidade com a Lei Federal nº6.766, art. 22, de 19.12.1979 (Lei dos Loteamentos), para que o imóvel constante da presente matrícula sob nº43.926 passe ao domínio do município. Dou fé.

Av.02/43.926 - Prot. nº. 177.195 - 24 de dezembro de 2.019 - **TÍTULO:** Cadastro Municipal. Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de 23 de dezembro de 2.019, lavrada no livro nº 496, às folhas 76/77, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, instruída com a certidão negativa de tributos municipais nº 63359/2019, emitida em 20/12/2019, pelo Município de Pato Branco-PR, procedo à presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está inscrito no **cadastro imobiliário municipal** sob o nº 550991000. Emls: 315,00 VRC's = R\$.60,80; ISS: R\$.1,82; Fadep: R\$.3,04. Pato Branco, 20 de janeiro de 2.020. Escrevente Juramentado - Pedro Henrique de Souza Santos Tristão.

R.03/43.926 - Prot nº 177.195 - 24 de dezembro de 2.019 - **TÍTULO:** Dação em Pagamento. **DADOR:** MUNICIPIO DE PATO BRANCO, já qualificada. **RECEBEDOR:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SEVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº. 30.731.795/0001-79, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco-PR. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento de 23 de dezembro de 2.019, lavrada no livro nº 496, às folhas 76/77, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato

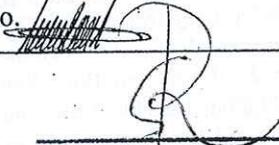
MATRÍCULA Nº  
43.926

SEGUIE



CONTINUAÇÃO

Branco-PR. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. **VALOR:** R\$.1.237,000,00 (um milhão duzentos e trinta e sete mil reais). **CONDICÕES:** As constantes da Escritura. ITBI isento do recolhimento conforme guia nº 2527/2019. Isento do recolhimento do Funrejus nos termos do art. 3º, VII, b, 19 da lei estadual nº 12.216/98. Apresentou certidão negativa de tributos municipais nº 63359 emitida em 20/12/2019 pelo Município de Pato Branco-PR e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, abrangendo contribuições sociais, emitida em 25/10/2019 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida escritura. Emls: 4.312,00 VRC's = R\$.832,21; ISS: R\$.24,97; Fadep: R\$.41,61; Selo: R\$.4,67. Pato Branco, 20 de janeiro de 2.020. Escrevente Juramentado - Pedro Henrique de Souza Santos Tristão.

  
Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho  
Oficial Titular

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.  
Pato Branco, 20 de janeiro de 2020 - 17:15:45

Buscas R\$ 3,99  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93  
Registros excedentes R\$ 1,14  
Selo R\$ 4,67  
ISS R\$ 0,54  
Funrejus R\$ 4,52  
Fadep R\$ 0,90  
Total R\$ 28,69

F.U.N.A.R.P.E.N



SELO DIGITAL  
zqqat.o8Y8d.krqvs  
ZbdLw.QN474  
<http://funarpen.com.br>



MUNICÍPIO DE  
**PATO BRANCO**  
Secretaria de Administração e Finanças  
Divisão de Cadastro Imobiliário

CERTIDAO DE VALOR VENAL  
EMITIDA EM: 19/09/2024

INDICACAO FISCAL...: 550991000  
NOME.....: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES CPF/CNPJ: 30.731.795/0001-79  
ENDereco DO IMOVEL: RUA PEDRO SOARES No 0 BAIRRO: VILA IZABEL  
No QUADRA.....: 1585 No LOTE:002  
COMPLEMENTO.....: RESERVA MUNICIPAL BLOCO: EDIFICIO: 0

1  
TIPO DE IMPOSTO....: Imposto Territorial

Certificamos para os devidos fins, que o imóvel acima mencionado esta avaliado por esta Prefeitura com os valores abaixo discriminados:

ANO	VALOR DO TERRENO	VALOR DA UNIDADE	VALOR V. TOTAL
2024	1316633,76	0,00	1316633,76

A presente Certidao tem finalidade apenas de informacao e nao exclui o direito da Fazenda Municipal de alterar a qualquer tempo os valores do imóvel e que por ser verdade, emitimos em 02 Vias de igual forma e teor.

Esta certidao e valida ate 30/12/2024.

Pato Branco, PR 19/09/2024



AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*  
**P T A M**

*Processo n° 08/2024*

*Visa o presente parecer, atender à solicitação*  
*Na pessoa de Sr. Ademilson Cândido Silva*

*Propriedade de:*

*Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Pato Branco*  
**PATOPREV**

*Localização do imóvel: Lote, com área total de 2.264,57m<sup>2</sup>,  
Urbano n° 03, da Quadra n° 1585, localizado na rua Pedro  
Soares, Bairro, Vila Izabel, sem benfeitorias*

*Matrícula n° 46.152 do 1° Ofício do Registro de Imóveis  
da Comarca de Pato Branco PR*



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### AVALIAÇÃO

A presente avaliação imobiliária tem como objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel localizado em *Rua Pedro Soares, Bairro, (Lote 03, Quadra n° 1585) Vila Izabel*, conforme solicitado por PATOPREV, A avaliação foi realizada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e com base em um conjunto de dados coletados em campo e em pesquisas de mercado. O processo de avaliação envolveu a análise de diversos fatores, tais como localização, características físicas do imóvel, comparativos de mercado e condições econômicas. O valor de mercado obtido nesta avaliação pode ser utilizado para diversas finalidades, como compra, venda, financiamento e locação do imóvel.

### Conformidade

O presente laudo técnico de avaliação mercadológica foi elaborado em conformidade com as disposições da Lei n° 6.530/78 e das Resoluções COFECI n° 957/2006 e 1.066/2007, bem como com as normas técnicas da ABNT NBR 14653-1. Este laudo foi elaborado pelo avaliador João Luiz R. Novaes da Silva, inscrito no CRECI sob o número CNAI: 14.568, e CNAI: 26.177 e tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel localizado em *Rua Pedro Soares, Bairro, Vila Izabel* A responsabilidade técnica por este laudo é exclusiva do avaliador signatário.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



É uma grande alegria saber que a árvore-símbolo do Paraná está sendo cada vez mais plantada e cuidada pelos paranaenses. Isso mostra que estamos no caminho certo.

### A história por trás do nome

A origem do nome "Pato Branco" é bastante peculiar e está ligada a um evento ocorrido durante a colonização da região. Um dos primeiros exploradores a chegar à região avistou um pato de plumagem branca nas margens de um rio. Impressionado com a beleza da ave e da paisagem, ele batizou o rio de "Pato Branco". Com o passar do tempo, o nome do rio acabou sendo utilizado para denominar a localidade que se desenvolveu ao seu redor.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Características de Pato Branco

Pato Branco é uma cidade localizada no sudoeste do Paraná, conhecida por sua beleza natural, clima agradável e desenvolvimento econômico. Algumas de suas principais características são:

- **Pecuária:** A pecuária, especialmente a criação de bovinos de corte, é uma das principais atividades econômicas da região. Os campos férteis e o clima propício ao desenvolvimento da pastagem favorecem essa atividade.
- **Agricultura:** A agricultura também desempenha um papel importante na economia local, com destaque para o cultivo de grãos como soja, milho e trigo.
- **Indústria:** A cidade possui um parque industrial diversificado, com destaque para os setores de alimentos, móveis, metalurgia e confecções.
- **Comércio e serviços:** Pato Branco possui um comércio ativo e oferece uma ampla gama de serviços, como saúde, educação e turismo.
- **Qualidade de vida:** A cidade é conhecida por sua qualidade de vida, com boa infraestrutura, serviços públicos de qualidade e um ambiente tranquilo para se viver.

### Vocação em Produção

A vocação de Pato Branco para a produção, está diretamente relacionada às suas características geográficas e históricas. O clima temperado, os solos férteis e a disponibilidade de água favorecem o desenvolvimento de diversas atividades econômicas. A cidade se destaca na produção produtor de milho, trigo, feijão, casulo de seda, frango de corte e erva-mate. Além disso, a indústria tem um papel importante na economia local, gerando empregos e renda para a população.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Diagnóstico de Mercado

A demanda por lotes de alto padrão em áreas nobres de cidades como Pato Branco tem se mostrado crescente, impulsionada por diversos fatores como:

- **Melhora na qualidade de vida:** A busca por mais espaço, áreas verdes e segurança tem levado muitas famílias a investirem em lotes maiores para construir casas personalizadas.
- **Valorização:** Lotes em áreas nobres tendem a valorizar-se mais rapidamente, tornando-se um investimento atrativo para diversos perfis de compradores.
- **Mudanças nos hábitos de consumo:** A pandemia acelerou a busca por imóveis com mais espaço e áreas externas, o que impulsionou ainda mais a demanda por lotes de alto padrão.

### Análise Específica para Lotes Acima de 800m<sup>2</sup> em Pato Branco

#### Pontos Fortes:

- **Localização estratégica:** A proximidade com shoppings centers e áreas consolidadas com grandes construções confere aos lotes uma localização privilegiada, com fácil acesso a serviços, comércio e lazer.
- **Potencial de valorização:** A demanda por lotes de grande porte em áreas nobres tende a aumentar, impulsionando a valorização dos imóveis.
- **Personalização:** Lotes maiores permitem a construção de casas personalizadas, atendendo aos desejos e necessidades específicas dos compradores.
- **Investimento seguro:** Imóveis em áreas nobres são considerados investimentos seguros, com maior liquidez e menor risco de desvalorização.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

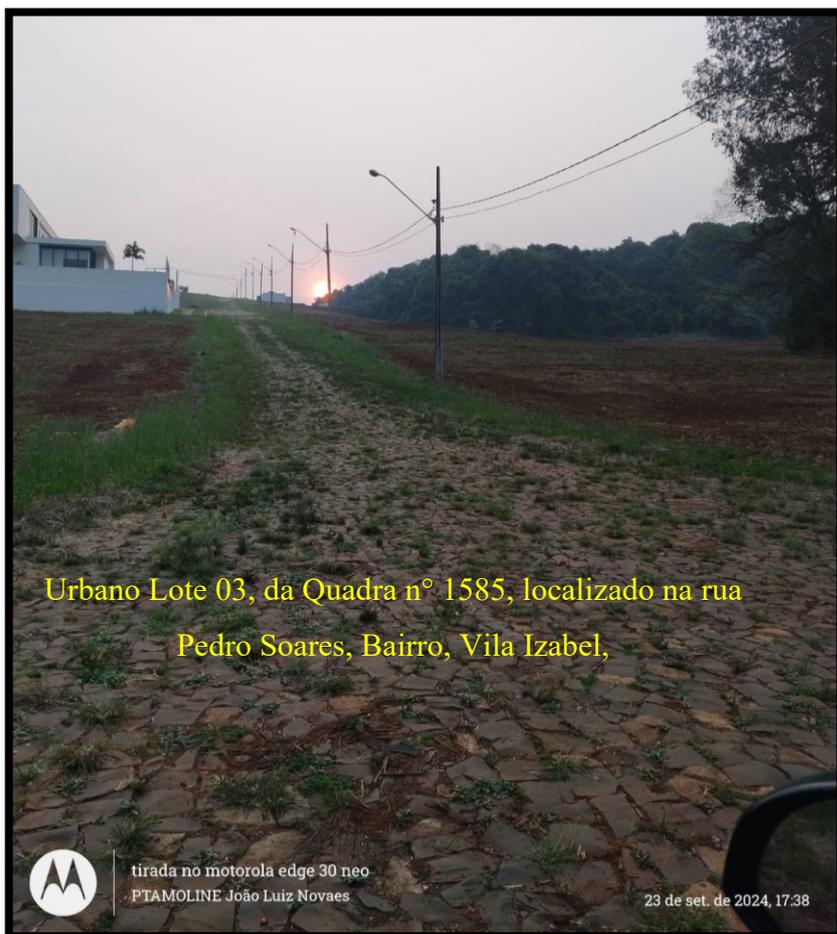
### Visita e loc:

Em 23 de setembro de 2024, entre 17h e 18h35, realizei vistoria técnica no imóvel localizado na Rua Pedro Soares, Lote 03, Quadra 1585, Bairro Vila Izabel, com área total de 2.264,57m<sup>2</sup>. O imóvel, caracterizado como um terreno urbano sem benfeitorias, apresenta as seguintes características:

- **Localização:** O terreno está situado em uma área nobre, com belas construções de alto padrão, bem em frente deste lote e contendo na mesma quadra, uma área de “APP” Rua de tranquilidade por ser rua sem saída.
- **Topografia:** O terreno apresenta superfície leve mente declive lateral, pelo lado direito, o que facilita a sua utilização e ocupação.
- **Dimensões:** As frentes do terreno, 43,90 x 51,75, área total de 2.264,57M<sup>2</sup>.
- **Urbano** Lote 03, da Quadra n° 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro, Vila Izabel,
- **Ocupação:** Atualmente, o terreno encontra-se sem ocupado, com cobertura de vegetação rasteira.
- **Vizinhança:** O terreno faz divisa com outros área de plantios, que no momento se encontrava sendo trabalhadas com maquinas de plantios e outras divisas com pequenos arbustos e matos.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Fotos do Lote





## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Descrição e Fundamentação

O método comparativo é uma das metodologias mais utilizadas em avaliações imobiliárias, especialmente para imóveis urbanos. Ele consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes, que tenham sido recentemente vendidos ou a venda no mercado, e que se encontram em condições semelhantes de localização, área, testada, profundidade, tipo de terra, aclives ou declives Etc.

### Fundamentação:

A fundamentação teórica do método comparativo reside na premissa de que imóveis semelhantes, em condições de mercado semelhantes, tendem a ter valores de mercado semelhantes. Essa premissa é baseada na teoria econômica da oferta e da demanda, que estabelece que o valor de um bem é determinado pela interação entre a oferta e a demanda por bens semelhantes no mercado.

### Fator Topografia

Fator que corrige as diferentes topografias entre os imóveis pesquisados em relação ao avaliando.

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 20% do seu valor total.



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



### 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 pautem 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.

### AMOSTRAS COLHIDAS

Com o objetivo de garantir maior precisão na avaliação, foi aplicado o método comparativo de mercado, utilizando uma amostra de 10 imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Após a coleta de dados e a realização de ajustes para fatores como localização, área, idade e padrão construtivo, os imóveis comparáveis foram utilizados para determinar o valor de mercado do imóvel em questão.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Endereço eletrônico da amostra

[https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/pr-pato-branco/vila-isabel/?utm\\_source=google&utm\\_medium=conversao\\_venda&utm\\_campaign=roas\\_venda\\_pr\\_estado&utm\\_content=&gad\\_source=1&gclid=Cj0KCQjwgL-3BhDnARIsAL6KZ69R6mNttPRZAeLxMbnoOy3ozOBjoWzbVdMBFbIsP7U1mEyD3kh-vvoaAIUyEALw\\_wcB](https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/pr-pato-branco/vila-isabel/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_campaign=roas_venda_pr_estado&utm_content=&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwgL-3BhDnARIsAL6KZ69R6mNttPRZAeLxMbnoOy3ozOBjoWzbVdMBFbIsP7U1mEyD3kh-vvoaAIUyEALw_wcB)



Rua Itapuã  
Vila Isabel, Pato Branco

849 m

R\$ 1.050.000

Lote à venda.849,11 m , vila izabel, pato branco - pr

849m²

AMOSTRA N 01

CONTATAR



CAD - CORRESPONDENTE  
CAIXA E IMOBILIÁRIA

Anunciante Gold   
CRECI: 6999



AMOSTRA N 02

vende-se terreno com ótima localização em bairro de alto padrão em pato branco-pr.  
área de 504,25m<sup>2</sup> - valor:R\$390.000,00

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



AMOSTRA N 03

A imobiliária Famex vende este lindo terreno localizado no bairro Vila Izabel, área nobre de Pato Branco.

O terreno possui 439,88,m<sup>2</sup> e fica próximo ao Centro de Pato Branco.

Frente: 20,33m x Lateral: 21,66m - 22,28m x Fundos: 19,67m



AMOSTRA N 04

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

685m<sup>2</sup> Área - Terreno à venda, 685.13 m, VILA ISABEL, PATO BRANCO – PR  
Valor de venda R\$ 650.000,00



AMOSTRA N 05

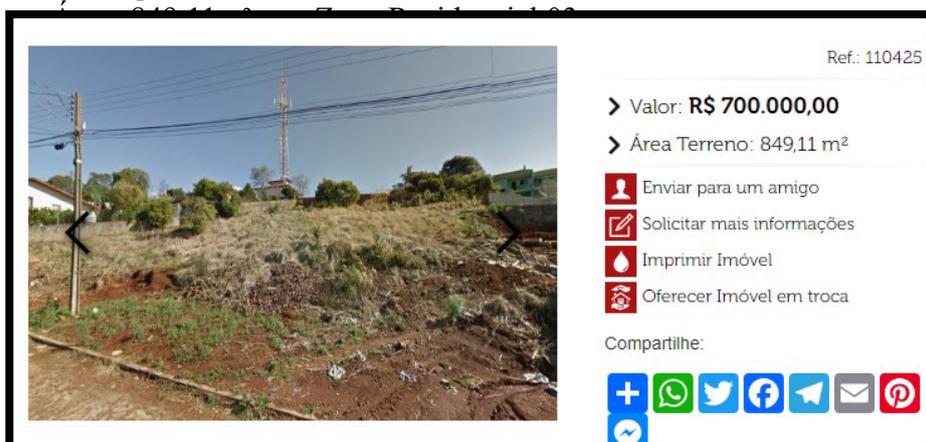
APOLAR IMOVEIS VENDE: R\$ 450.000.00  
TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO SAO LUIZ COM 374 83M2.  
FRENTE: 15 75M2 - LATERAL NORTE: 24 03M2  
LATERAL SUL: 24 03M2  
FUNDOS: 15 49M2



AMOSTRA N 06

Endereço:

Rua Itapuã, 2070 - Vila Izabel - Cidade/Estado: PATO BRANCO/PR



Ref.: 110425

> Valor: **R\$ 700.000,00**

> Área Terreno: 849,11 m<sup>2</sup>

Enviar para um amigo

Solicitar mais informações

Imprimir Imóvel

Oferecer Imóvel em troca

Compartilhe:

+ WhatsApp Twitter Facebook Telegram Email Print

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

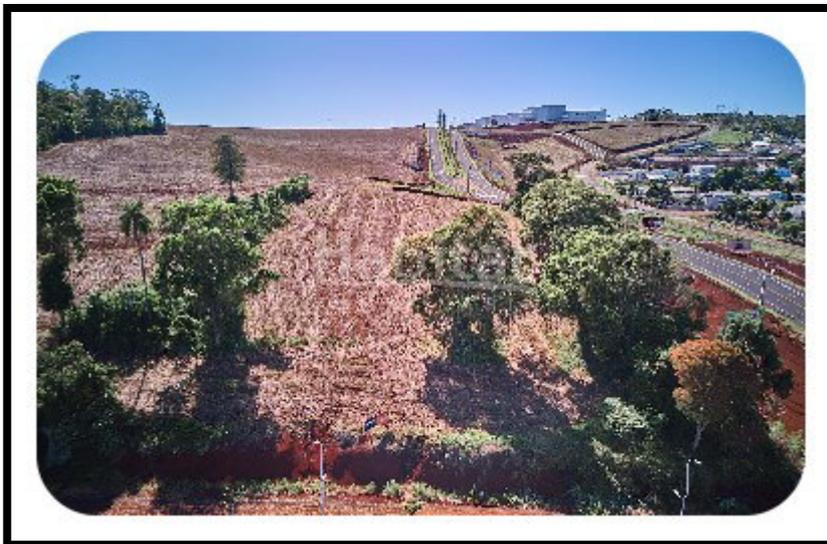


AMOSTRA N 07

Área de 5.746,26 m<sup>2</sup>, com 84,80 metros de frente para a Rua Tocantins, a poucas quadras da Avenida da Inovação.

Valor do metro quadrado: R\$ 850,00 m<sup>2</sup>.

Valor Total do investimento: R\$ 4.884.100,00



AMOSTRA N 08

à Venda Próximo ao PB Shopping na Cidade de Pato Branco - PR - Bairro - Vila Isabel

Valor de R\$ 1.200,00 o metro quadrado.

Área de 11.357,50m<sup>2</sup>, sendo 82,50 metros para Rua Tocantins e 137,77 metros de profundidade.

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS



AMOSTRA N 09

Terreno com 428 m<sup>2</sup>

Frente de 13 metros Face Leste (sol da manhã)

Fundos de 13 metros Face Oeste (sol da tarde)

Lado esquerdo (face sul) 33,40 metros

e lado direito (face Norte) com 32,50 metros

LADOS SUL 33,40 METROS E NORTE 32,50 METROS

Rua Felipe Camarão entre ruas Nereu Ramos e Manoel Ribas

Terreno ao lado casa de número 42



AMOSTRA N 010

VALMIR IMÓVEIS VENDE TERRENO NO SÃO LUIZ.

Terreno amplo com 480m<sup>2</sup>, contendo uma ótima localização, com fácil acesso ao centro de Pato Branco.

Parte alta do bairro com vista total da cidade!



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

### Site Pesquisados

<http://www.empreendimoveispb.com.br/>  
<http://www.polazzoimoveis.com.br/>  
<http://www.polazzoimoveis.com.br/>  
<http://www.polazzoimoveis.com.br/>  
<http://www.imobiliariatrento.com.br/>  
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>  
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>  
<http://www.imobiliariabelamorada.com.br/>  
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>  
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>  
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>  
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>  
<http://www.aliancapbimoveis.com.br/>  
<http://www.familiar.imb.br/>  
<http://www.fameximoveis.com.br/>  
<http://www.habitar.imb.br/>  
<http://www.habitar.imb.br/>



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Demonstrativo de cálculos

#### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) 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<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TESTADA
- F2: LOCALIZAÇÃO

#### Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:	
AMOSTRA N 01 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS	
Área:	849m <sup>2</sup>
Valor:	R\$105.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$123,67
Fator de homogeneização TESTADA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 2:	
AMOSTRA N 02 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS	
Área:	505m <sup>2</sup>
Valor:	R\$390.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$772,35
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Imóvel 3:

AMOSTRA N 03 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	440m <sup>2</sup>
Valor:	R\$440.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.000,27
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 4:

AMOSTRA N 04 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	685m <sup>2</sup>
Valor:	R\$650.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$948,91
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 5:

AMOSTRA N 05 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	375m <sup>2</sup>
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.200,54
Fator de homogeneização TESTADA:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 6:

AMOSTRA N 06 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	849m <sup>2</sup>
Valor:	R\$700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$824,40
Fator de homogeneização TESTADA:	1,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00

Imóvel 7:

AMOSTRA N 07 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS

Área:	5.746m <sup>2</sup>
Valor:	R\$4.884.100,00
Valor por metro quadrado:	R\$849,96



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 8:  
AMOSTRA N 08 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 11.358m<sup>2</sup>  
Valor: R\$13.629,00  
Valor por metro quadrado: R\$1,20  
Fator de homogeneização TESTADA: 0,70  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 9:  
AMOSTRA N 09 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 428m<sup>2</sup>  
Valor: R\$325.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$759,35  
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Imóvel 10:  
AMOSTRA N 10 - VILA IZABEL LOTE SEM REFEITÓRIAS  
Área: 480m<sup>2</sup>  
Valor: R\$290.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$604,17  
Fator de homogeneização TESTADA: 1,00  
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

### Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	123,67	0,90	1,00	111,31
2	772,35	1,00	1,00	772,35
3	1.000,27	1,00	1,00	1.000,27
4	948,91	1,00	1,00	948,91
5	1.200,54	0,90	1,00	1.080,49
6	824,40	1,00	1,00	824,40
7	849,96	1,00	1,00	849,96
8	1,20	0,70	1,00	0,84
9	759,35	1,00	1,00	759,35
10	604,17	1,00	1,00	604,17



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 695,20$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 363,31$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: $d =  111,31 - 695,20  / 363,31 = 1,61 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  772,35 - 695,20  / 363,31 = 0,21 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  1.000,27 - 695,20  / 363,31 = 0,84 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  948,91 - 695,20  / 363,31 = 0,70 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  1.080,49 - 695,20  / 363,31 = 1,06 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  824,40 - 695,20  / 363,31 = 0,36 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d =  849,96 - 695,20  / 363,31 = 0,43 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d =  0,84 - 695,20  / 363,31 = 1,91 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d =  759,35 - 695,20  / 363,31 = 0,18 < 1,96$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d =  604,17 - 695,20  / 363,31 = 0,25 < 1,96$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $L_i$  e  $L_s$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

$$Li = 695,20 - 1.38 * 363,31/\sqrt{(10 - 1)} = 528,08$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 695,20 + 1.38 * 363,31/\sqrt{(10 - 1)} = 862,33$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$625,68 a R\$764,72

### Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$759,35

### Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área

$$\text{Valor final} = \text{R\$759,35} * 2.264,57 = \text{R\$1.719.601,23}$$

R\$1.719.601,23

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

### Arredondamento Do Valor Apurado

	(+) 0,5%	R\$ 1.805.581,29
R\$ 1.719.601,23	→	R\$ 1.800.000,00
	(-) 0,5%	R\$ 1.633.621,17

### VALOR APURADO:

- Imóvel:
- Lote urbano nº 03, da Quadra nº 1585, localizado na rua Pedro Soares, Bairro Vila Izabel.
- Área total: 2.264,57 m<sup>2</sup>.
- Testada: 43,90 metros.
- Demais limites e confrontações: Conforme descrito na matrícula.

### Conclusão:

#### Termo de Encerramento

O valor de mercado de um bem imóvel é dinâmico e sujeito a flutuações constantes, influenciadas por diversos fatores como condições econômicas, políticas, sociais, mudanças na legislação, disponibilidade de crédito, além de características específicas do imóvel e do mercado local.

O presente PTAM, elaborado em 23 de setembro de 2024, estabelece o valor de mercado do imóvel:



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

**R\$ 1.800.000,00 Hum milhão e oitocentos mil reais**

Refletindo as condições de mercado e as informações disponíveis até esta data.

É importante ressaltar que a avaliação imobiliária é um processo contínuo e que o valor de mercado pode sofrer alterações significativas em um curto período de tempo. Fatores como a implementação de novos projetos urbanísticos, alterações nas taxas de juros, crises econômicas ou eventos imprevistos podem impactar diretamente o valor dos imóveis na região.

Recomenda-se que novas avaliações sejam realizadas periodicamente, especialmente em momentos de instabilidade do mercado ou quando houver mudanças significativas nas características do imóvel ou do entorno.

Este laudo foi elaborado com base nas Normas Brasileiras da ABNT e demais legislações aplicáveis, observando os princípios de imparcialidade, independência e ética profissional.

Pato Branco, 23 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JOAO LUIZ RIBEIRO NOVAES DA SILVA  
Data: 25/09/2024 00:44:42-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CIRO SABINO DOS SANTOS  
Data: 26/09/2024 09:28:53-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Luiz R. Novaes  
Perito judicial  
CNAI: 14.568

Ciro Imóveis Ltda  
CNPJ nº 27.611.218/0001-39

Ciro Sabino dos Santos  
CPF sob nº 059.638.399-12

O presente Laudo de Avaliação contém 25, sendo todas as laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a página 22 está datada, assinada pelos peritos e com selo de autenticidade, anexos diversos.

### CURRÍCULO DO AVALIADOR DE IMÓVEIS

Rua tamoio, n.º 770, centro - cep:85.501-054 Pato Branco/Pr  
(46) 3025-3557 - atendimento@ciroimoveispb.com.br

## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

LEGENDA: **PF** = PESSOA FÍSICA | **PJ** = PESSOA JURÍDICA | **P** = INSC

Inscrição	Identificação ↓	Situação
26177	 <p><b>JOAO LUIZ RIBEIRO NOVAES DA SILVA</b></p> <p><b>PF</b> <b>P</b></p>	<b>ATIVO</b>

[VOLTAR](#)



### Formação técnicas do Perito



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

- 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

### Pesquisas Bibliográfica



## AVALIAÇÕES TÉCNICA, JUDICIAIS E EXTRA JUDICIAIS

---

**MOREIRA**, Alberto Lélío. Princípios de Avaliações. São Pulo, Ed.PINI, 1994.

**Sergio**, Antônio Abunahman curso básico de eng. legal e de avaliações Ed Pini.

**Diniz**, João Diniz Marcelo. Livro de avaliação mercadológica de imóveis

Professor João Diniz Marcello pelo o e-mail: [livrodinizsite@gmail.com](mailto:livrodinizsite@gmail.com)

**AYRES**, Antônio. Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios. São Pulo

**FIKER**, José. Avaliações de Imóveis Urbanos. São Pulo, Ed. PINI, 1993.

**FIKER**, José. Manual de Redação de Laudos. São Pulo, Ed. PINI, 1989.

**SPU** – Departamento técnico de Avaliações. Avaliação Técnica de Bens Imóveis

da União ou de seu Interesse - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.

**IBAPE/SP**. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. Ana Maria de Biazzi de Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.

**SOUZA**, Engenheiro Paulo Augusto de. APERFEIÇOANDO AS AVALIAÇÕES –

**PARENTE**, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO

**PARENTE**, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

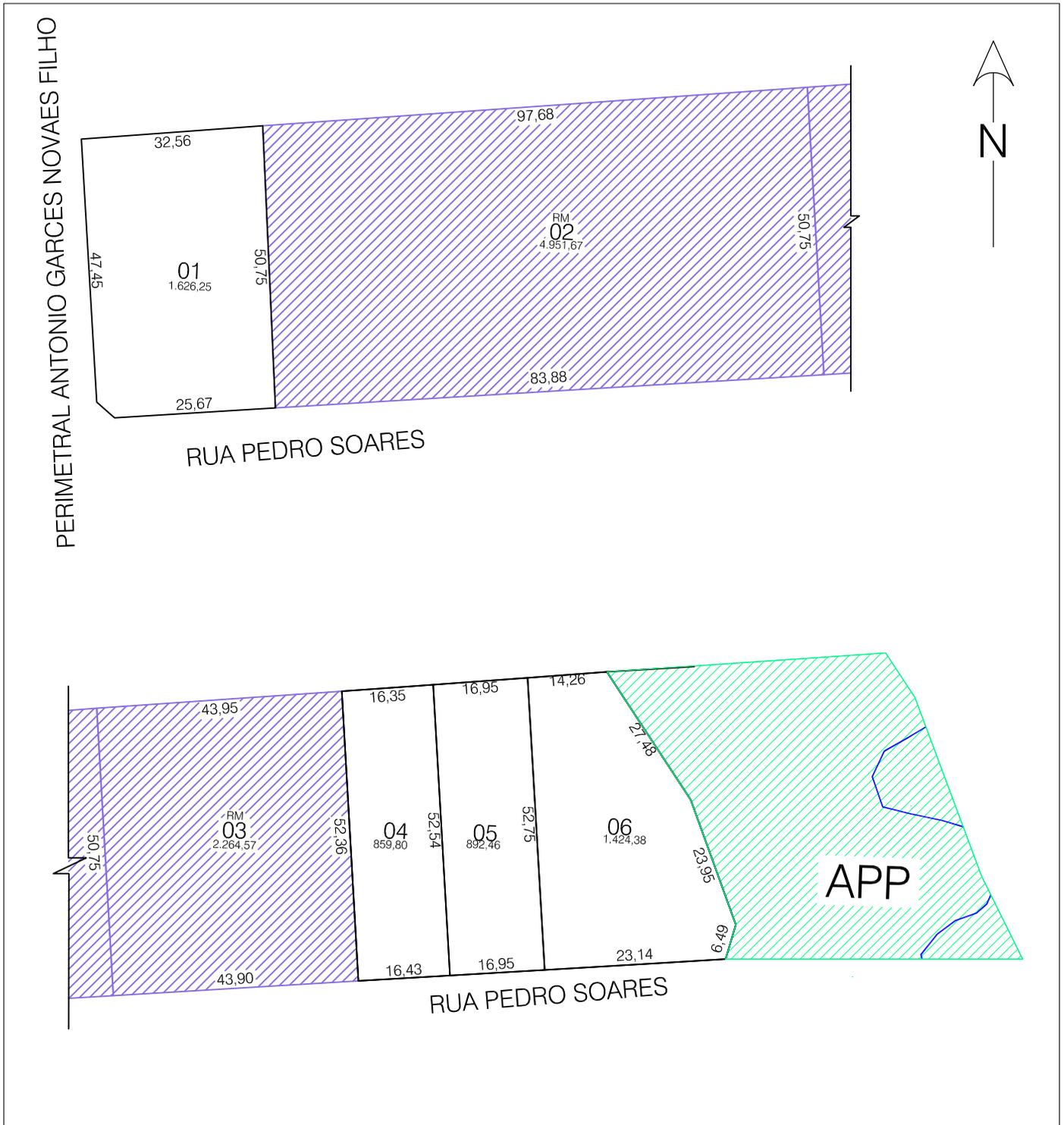
# MUNICÍPIO DE PATO BRANCO



PLANTA DA  
QUADRA Nº. 1585

Secretaria Municipal de  
Planejamento Urbano

ESCALA: 1/1000  
BAIRRO: VILA ISABEL  
ATUALIZAÇÃO: MAR/2012



Observação: Medidas meramente indicativas, originais devem ser obtidas no registro de imóveis ou por levantamento topográfico.

**Espelho Cadastral**

Matrícula.....: 55099150-0 INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 Inscrição.....: 1585.003

1 - Quadrante.....: 0  
 2 - Quadricula.....: 0  
 3 - Setor.....: 0  
 1 - Quadra.....: 0  
 5 - Lote.....: 0  
 5 - Número de Unidade...: 0  
 7 - Cód.Contrib. Global.: 30731795000179 INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 3 - Cód Lograd. Imóvel...: 410 RUA PEDRO SOARES  
 3 - Calçada.....: 0 Sem Calçada  
 3 - Muro.....: 0 Sem Muro  
 1 - N° da Quadra Imóvel.: 1585  
 3 - N° do Lote do Imóvel: 003  
 1 - Código da Ordem.....: 11  
 5 - Complem. Endereço...: 0  
 5 - Posição Imóvel.....: 2 Meio de Quadra  
 7 - Caract. Especiais...: 1 Regular  
 3 - Frentes.....: 1 Uma frente  
 3 - Topografia.....: 4 Plano  
 3 - Pedologia.....: 4 Normal  
 3 - Construção.....: 0 Não informado  
 5 - Tipo de Imposto.....: 2 Imposto Territorial  
 5 - Características.....: 0 Não informado  
 3 - Localização no Lote.: 0 Não informado  
 3 - Localizaç. no Prédio: 0 Não informado  
 3 - Número Alvará.....: 0  
 1 - Nome.....: 0  
 2 - CPF.....: 0  
 1 - Uso do Imóvel.....: 0 Não informado  
 7 - Água.....: 0 Não informado  
 3 - Esgoto.....: 0 Não informado  
 1 - Instalação Elétrica.: 0 Não informado  
 2 - Instalação Sanitária: 0 Não informado  
 3 - Embasamento.....: 0 Não informado  
 1 - Paredes.....: 0 Não informado  
 3 - Cobertura.....: 0 Não informado  
 2 - Conservação.....: 0 Não informado  
 3 - Esquadrias.....: 0 Não informado  
 1 - Número Habite-se....: 0  
 5 - Ano do Alvará.....: 0  
 5 - Ano do Habite-se....: 0  
 7 - Zona de Ocupação....: 0  
 3 - Tipo de Obra.....: 0  
 3 - Finalidade da Obra..: 0  
 3 - Localização Imóvel...: 0 Urbano  
 1 - Localização Imóvel 1: 0 Urbano  
 2 - Área do Lote.....: 2264,57  
 3 - Área a Reformar.....: 0,00  
 1 - Área a Construir....: 0,00  
 3 - Área a Demolir.....: 0,00  
 5 - Testada Principal...: 43,90  
 7 - Área Total.....: 0,00  
 3 - Número de Pavimentos: 0  
 3 - Materia Predominante: 0  
 3 - Técnico do Projeto..: 0  
 1 - Técnico da Execução.: 0 Não Informado  
 3 - Empresa Executadora.: 0  
 1 - Data da Vistoria....: 0  
 5 - Prazo para Início...: 0  
 5 - Obsv. Alvará 1.....: 0  
 7 - Area Unidade Constr.: 0,00  
 3 - Dt Conclusão Obra...: 0  
 3 - Fração Ideal.....: 0,00  
 3 - Iluminação.....: 0 Não  
 1 - Limpeza.....: 0 Não  
 2 - Pavimento.....: 0 Não  
 3 - Água.....: 0 Não  
 1 - Esgoto.....: 0 Não  
 5 - Galeria Pluvial.....: 0 Não  
 5 - Rede Elétrica.....: 0 Não  
 7 - Rede Telefônica....: 0 Não  
 3 - Patrimônio.....: 1 Particular  
 3 - Proprietário.....: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO  
 3 - Endereço Corresp....: RUA CARAMURU  
 1 - UF Corresp.....: PR Paraná  
 2 - CEP Corresp.....: 85501064  
 3 - Cidade Corresp.....: Pato Branco  
 5 - Cód. Ativo/Inativo...: 2 ATIVO/IMUNIDADE PERM  
 5 - Zona.....: 0  
 7 - Nro Identidade.....: 0  
 3 - Observação.....: 0  
 3 - Núm. Imóvel Corresp.: 271  
 3 - Área Total Constr...: 0,00  
 1 - Testada Dois.....: 0,00  
 2 - CEP Localização....: 0  
 1 - Número do Imóvel....: 0  
 3 - Logradouro Testada 2: 0  
 3 - Código do Bairro....: 34 VILA IZABEL  
 2 - Lixo - Coleta Diária: 0,00



MUNICÍPIO DE  
**PATO BRANCO**  
Secretaria de Administração e Finanças  
Divisão de Cadastro Imobiliário

CERTIDAO DE VALOR VENAL  
EMITIDA EM: 19/09/2024

INDICACAO FISCAL...: 550991500  
NOME.....: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES CPF/CNPJ: 30.731.795/0001-79  
ENDERECO DO IMOVEL: RUA PEDRO SOARES No 0 BAIRRO: VILA IZABEL  
No QUADRA.....: 1585 No LOTE:003  
COMPLEMENTO.....: RESERVA MUNICIPAL BLOCO: EDIFICIO: 0

1 TIPO DE IMPOSTO...: Imposto Territorial

Certificamos para os devidos fins, que o imóvel acima mencionado esta avaliado por esta Prefeitura com os valores abaixo discriminados:

ANO	VALOR DO TERRENO	VALOR DA UNIDADE	VALOR V. TOTAL
2024	632590,30	0,00	632590,30

A presente Certidao tem finalidade apenas de informacao e nao exclui o direito da Fazenda Municipal de alterar a qualquer tempo os valores do imóvel e que por ser verdade, emitimos em 02 Vias de igual forma e teor.

Esta certidao e valida ate 30/12/2024.

Pato Branco, PR 19/09/2024



**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE PATO BRANCO-PR**

Rua Paraná, nº 1.827 - Trevo da Guarany - Pato Branco - PR - Tel. (46) 3225 - 6480



**1º Ofício**  
 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
 Comarca de Pato Branco/PR  
 Rua Osvaldo Aranha, 697  
 CNPJ N.º 77.780.781/0001-09

**TITULAR**  
**Elice Soares Ribas**  
 CPF 603.278.559-91

**REGISTRO GERAL**

FICHA

01F

MATRÍCULA N.º 46.152

RUBRICA

*Elice Soares Ribas*

24 de outubro de 2012.

*Elice Soares Ribas*

**IMÓVEL URBANO:** Lote nº 03 da quadra nº 1585 - RESERVA MUNICIPAL, sita à Rua Pedro Soares, nesta cidade e Comarca de Pato Branco, contendo a área de 2.264,57m<sup>2</sup> (DOIS MIL DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO METROS CINQUENTA E SETE CENTÍMETROS QUADRADOS), sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Confronta com Chácara 06, lote 26 do Núcleo Bom Retiro, medindo 43,95m; SUL: Confronta com Rua Pedro Soares medindo 43,9m<sup>2</sup>; LESTE: Confronta com lote 04, medindo 52,36m<sup>2</sup>; OESTE: Confronta com Lote 02 - Reserva Municipal, medindo 50,75 m<sup>2</sup>. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº60/05, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 06.01.05, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Mat, R.1 e R.2-43.933 do livro nº 02, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIA:** PJPT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede na Rua José Loureiro, nº.600, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.480.563/0001-48.

AV-1/46.152 - Conforme abertura de matrícula acima, constou como proprietária a pessoa jurídica PJPT Administração de Bens Próprios e Participações Ltda, quando o correto é: **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Caramuru, Pato Branco-PR, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.448/0001-54, conforme Alvará nº 15.426/2012, memorial descritivo e projetos aprovados em 09.03.12 arquivados nesta Serventia. A presente averbação passa a fazer parte integrante desta para que juntas produzam seus devidos efeitos legais, com observância ao artigo 213, inciso I da Lei nº 6.015/73 e artigo 548 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Ref. Mat. 46.152, acima. Pato Branco, 28 de abril de 2016. Dou fé. *[Assinatura]*

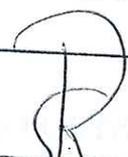
Av.02/46.152 - Prot. nº. 177.195 - 24 de dezembro de 2.019 - **TÍTULO: Cadastro Municipal.** Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de 23 de dezembro de 2.019, lavrada no livro nº 496, às folhas 76/77, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, instruída com a certidão negativa de tributos municipais nº 63360/2019, emitida em 20/12/2019, pelo Município de Pato Branco-PR, procedo à presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está inscrito no **cadastro imobiliário municipal sob o nº 550991500**. Emls: 315,00 VRC's = R\$.60,80; ISS: R\$.1,82; Fadep: R\$.3,04. Pato Branco, 20 de janeiro de 2.020. Escrevente Juramentado - Pedro Henrique de Souza Santos Tristão. *[Assinatura]*

R.03/46.152 - Prot nº 177.195 - 24 de dezembro de 2.019 - **TÍTULO: Dação em Pagamento. DADOR: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO**, já qualificada. **RECEBEDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SEVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº. 30.731.795/0001-79, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco-PR. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Dação em Pagamento de 23 de dezembro de 2.019, lavrada no livro nº 496, às folhas 76/77, pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. **VALOR:** R\$.566.000,00 (quinhentos e sessenta e seis mil reais). **CONDICÕES:** As constantes da Escritura. ITBI isento do recolhimento conforme guia nº 2529/2019. Isento do recolhimento do Funrejus nos termos do art. 3º, VII, b, 19 da lei estadual nº 12.216/98. Apresentou certidão negativa de tributos municipais nº 63360 emitida em 20/12/2019 pelo Município de Pato Branco-PR e certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, abrangendo contribuições sociais, emitida em 25/10/2019 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida escritura. Emls: 4.312,00 VRC's = R\$.832,21; ISS: R\$.24,97; Fadep: R\$.41,61; Selo: R\$.

MATRÍCULA  
46.152



467. Pato Branco, 20, de janeiro de 2.020. Escrevente Juramentado - Pedro Henrique de Souza Santos Tristão

  
Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho  
Oficial Titular

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AUTENTICAÇÃO  
CERTIFICO e dou fé de que a presente cópia é a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.  
Pato Branco, 20 de janeiro de 2020 - 17:14:49

Buscas R\$ 3,99  
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93  
Registros excedentes R\$ 1,14  
Selo R\$ 4,67  
ISS R\$ 0,54  
Funrejus R\$ 4,52  
Fadep R\$ 0,90  
Total R\$ 28,69

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
nqqat.ZmxFJ.dPCrQ  
C3m5k.ebaen