

Relatório de Viabilidade Econômica e Vocacional

Terreno de propriedade do Municipal de Pato Branco

Setembro 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



Relatório de Viabilidade Econômica e Vocacional Terreno municipal de Pato Branco, PR

2

Ao seu pedido:

Prev Pato

Prefeitura de Pato Branco

CNPJ: 76.995.448/0001-54

R. Caramuru 271

CEP: 85.501-064 - centro pato branco PR

OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é identificar a “*Viabilidade Econômica*” e *vocacional* do lote em questão e suas vocações dentro da zona ZIS, como investimento a médio e longo prazo de propriedade do municipal de Pato Branco, PR

O investidor e o empreendedor no setor imobiliário

Que o investidor está associado ao empreendedor, pois o investidor aplica recursos enquanto que o empreendedor “se encarrega de analisar, planejar, implantar e operar, ou gerenciar a operação”.

Descrição de dimensionamento do lote

3

Referido 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

Um investimento é uma aplicação de recursos financeiros em uma oportunidade de negócios. Interessa verificar se há lucro ou se determinada taxa de uma oportunidade alternativa é atingida, propiciando retorno do investimento realizado. Sinteticamente, a análise de investimentos consiste em coletar as informações e aplicar as técnicas de engenharia econômica, considerando as taxas de desconto, os prazos e os valores previstos em um fluxo de caixa descontado, e eventualmente completando com a análise dos riscos ou incertezas envolvidas no processo.

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.



Construções

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.

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

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 24/08/2020, a qual fui recebido pelo gerente da unidade Sr. João, 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, a 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.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A. L. Dietrich Imobiliária LTDA, CNPJ: 11.632.818/0001-43

Para a elaboração desse estudo serão consideradas: as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos 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 14653-4, 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.

6

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 - 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	ZIT	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 Especiais	Zona Especial Vicinal	ZEV	definidos na Tabela para Ocupação do Solo nas Zonas Especiais							
		Zona Especial de Int. Pais. e Ambiental	ZEPA								
		Zona Especial de Interesse Social	ZEIS								
		Zona Especial de Proteção do Aeródromo	ZEPAR								
RURAIS	MZ Agríc. de Controle Hídrico	As zonas serão definidas nas glebas por aptidão de uso									
	MZ Agríc.de Prot.do Manancial										
	MZ Agroindustrial do Ligeiro										
	MZ Agríc. do Rio Pato Branco										
	MZ Agríc. e Turística do Chopim										
	M Agríc.da Bacia do Vitorino										
	Agricultura; Pastagem; Silvicultura; Presevação da Fauna e da Flora; de Uso Comunitário , Industrial e Turístico Rural e em Conflito de Uso	0,2	*	20	80	2	10000				

LEGENDA

	ZHC - Zona de Interesse Histórico Cultural
	ZCC - Zona Central Consolidada
	ZC1 - Zona de Expansão Central 1
	ZC2 - Zona de Expansão Central 2
	ZC3 - Zona de Expansão Central 3
	ZR1 - Zona Residencial 1
	ZR2 - Zona Residencial 2
	ZR3 - Zona Residencial 3
	ZR4 - Zona Residencial 4

	EE-SN - Eixo Estrutural Sul Norte
	ZI1 - Zona Industrial 1
	ZI2 - Zona Industrial 2
	ZIS - Zona Industrial e Serviços
	ZIT - Zona Institucional
	ZEX - Zona de Expansão Urbana
	ZEPAR - Zona Especial de Proteção de Aeródromo
	ZEIS 2

Indicadores de viabilidade

Considerando a variação acumulada nos últimos 12 meses, o Índice FipeZap apresenta estabilidade (em termos nominais). Comparando esse resultado à inflação prevista de 4,34% para o horizonte de 12 meses, segundo o IPCA (IBGE) *, o Índice FipeZap apresenta queda real de 4,13% nos últimos 12 meses. Vale ressaltar que, comparativamente, o comportamento do preço nas cidades foi marcado pela heterogeneidade: dentre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,63%), Florianópolis (+3,12%) e Manaus (+2,35%) apresentaram as maiores elevações de preço no período analisado, enquanto Fortaleza é (-8,79%), Curitiba (-3,86%) e João Pessoa (-3,22%) se destacaram com os maiores recuos. Finalmente, entre as cidades de maior peso no cálculo do Índice FipeZap, São Paulo apresentou uma alta acumulada de 2,29% nos últimos 12 meses contrastando novamente com o comportamento nominal do preço médio no Rio de Janeiro, onde se registrou recuo de 2,13% no mesmo horizonte de análise.

Referência: **maio de 2020**

O que é o empreendimento imobiliário:

A. L. Dietrich Imobiliária LTDA, CNPJ: 11.632.818/0001-43

O investidor e o empreendedor no setor imobiliário, segundo a definição de alguns dicionários, empreendimento é todo esforço aplicado para fazer ou conquistar. Empreender é investir em algo que traga benefícios. Empreendimentos imobiliários são investimentos feitos em patrimônios, como a criação de imóveis pela construção civil, permutas ou aquisição de áreas, barracões, conjuntos de salas, prédios comerciais ou residenciais etc. que o investidor está associado ao empreendedor, pois o investidor aplica recursos enquanto que o empreendedor “se encarrega de analisar, planejar, implantar e operar, ou gerenciar a operação”.

8

Investimentos

- ❖ Um investimento é uma aplicação de recursos financeiros em uma oportunidade de negócios. Interessa verificar se há lucro ou se determinada taxa de uma oportunidade alternativa é atingida, propiciando retorno do investimento realizado. Sinteticamente, a análise de investimentos consiste em coletar as informações e aplicar as técnicas de engenharia econômica, considerando as taxas de desconto, os prazos e os valores previstos em um fluxo de caixa descontado, e evento
- ❖ Completando com a análise dos riscos ou incertezas envolvidas no processo. É importante ressaltar que os fatores apresentados devem ser analisados em conjunto e não cada um separadamente.

❖ 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

Localização de Pato Branco no Brasil

26° 13' 44" S 52° 40' 15" O

Unidade federativa: Paraná

Mesorregião: Sudoeste Paranaense IBGE/2008^[1]

Microrregião: Pato Branco IBGE/2008^[1]

Municípios limítrofes: Bom Sucesso do Sul, Clevelândia, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara d'Oeste, Mariópolis, Renascença e Vitorino

Distância até a capital: 433 km

Características geográficas

criação de um pequeno

centro tecnológico industrial. A agricultura também representa uma importante fatia na economia do município.

Indicadores	
IDH-M	0,782 (PR: 3º) – alto PNUD/2010 ^[4]
PIB	R\$ ▲1 631 874 mil IBGE/2009 ^[5]
PIB per capita	R\$ 22 309 00 IBGE/2011 ^[5]
Página oficial	
Prefeitura	Sítio oficial

Números da cidade

Temperaturas médias:
Mês mais quente: Janeiro 22,5 °C.
Mês mais frio: julho 14,2 °C.
Temperaturas extremas (dados registrados após 2001):
-5,6 °C em julho de 2006.
36,7 °C em fevereiro de 2005.

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

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

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 município com a maior média de crescimento, com uma população 1,57% maior que em 2018. Pato Branco,

10

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 apresentou 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.

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

A. L. Dietrich Imobiliária LTDA, CNPJ: 11.632.818/0001-43

ESTIMATIVA POPULACIONAL DO SUDOESTE DO PARANÁ - 2018/2019				
MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO ESTIMADA 2018	POPULAÇÃO ESTIMADA 2019	VARIAÇÃO BRUTA	VARIAÇÃO PERCENTUAL (%)
Palmas/PR	50.198	50.986	788	1,57
Francisco Beltrão/PR	89.942	91.093	1.151	1,28
Pato Branco/PR	81.893	82.881	988	1,21
Itapejara d'Oeste/PR	11.831	11.964	133	1,12
Dois Vizinhos/PR	40.234	40.641	407	1,01
Santa Izabel do Oeste/PR	14.521	14.659	138	0,95
Ampére/PR	18.989	19.152	163	0,86
Saudade do Iguaçu/PR	5.459	5.500	41	0,75
Salto do Lontra/PR	14.695	14.785	90	0,61
Sto. Antônio do Sud/PR	20.069	20.166	97	0,48
Mariópolis/PR	6.586	6.610	24	0,36
Barracão/PR	10.238	10.275	37	0,36
Vitorino/PR	6.817	6.838	21	0,31
C. Domingos Soares/PR	7.475	7.497	22	0,29
Pinhal de São Bento/PR	2.725	2.731	6	0,22
Realeza/PR	16.894	16.922	28	0,17
Marmeleiro/PR	14.346	14.367	21	0,15
Capanema/PR	19.099	19.124	25	0,13
Nova Prata do Iguaçu/PR	10.552	10.548	-4	-0,04
Renascença/PR	6.818	6.802	-16	-0,23
São Jorge d'Oeste/PR	9.074	9.050	-24	-0,26
Cruzeiro do Iguaçu/PR	4.264	4.252	-12	-0,28
Bom Sucesso do Sul/PR	3.274	3.264	-10	-0,31
N. Esperança do Sud/PR	5.063	5.046	-17	-0,34
Planalto/PR	13.528	13.479	-49	-0,36
Mangueirinha/PR	16.787	16.714	-73	-0,43
Flor da Serra do Sul/PR	4.645	4.624	-21	-0,45
Chopininho/PR	19.343	19.254	-89	-0,46
Enéas Marques/PR	5.990	5.961	-29	-0,48
São João/PR	10.303	10.241	-62	-0,60
Clevelândia/PR	16.671	16.559	-112	-0,67
Coronel Vivida/PR	20.892	20.734	-158	-0,76
Pérola d'Oeste/PR	6.407	6.347	-60	-0,94
Bom Jesus do Sul/PR	3.577	3.541	-36	-1,01
Verê/PR	7.342	7.257	-85	-1,16
Pranchita/PR	5.221	5.157	-64	-1,23
B. Esperança do Iguaçu/PR	2.538	2.503	-35	-1,38
Bela Vista da Caroba/PR	3.567	3.511	-56	-1,57
Sulina/PR	3.033	2.981	-52	-1,71
Honório Serpa/PR	5.305	5.211	-94	-1,77
Manfrinópolis/PR	2.639	2.571	-68	-2,58
Salgado Filho/PR	3.679	3.580	-99	-2,69
Total	622.523	625.378	2.855	0,46

Fonte: IBGE / Infografia: Guilherme Zimmermann/RBJ

Mercado imobiliário

O mercado imobiliário é um dos mais importantes segmentos da economia nacional. Além da complexidade inerente à realização dos projetos compostos por inúmeros elementos, a atividade carrega elevados riscos em consequência dos investimentos de porte que são exigidos antecipadamente a absorção do produto final pelo mercado. Investidores, sejam eles empreendedores, incorporadores, construtores ou particulares buscam atingir algum benefício com o empreendimento e antes de decidir, deve ser desenvolvida uma avaliação cuidadosa para assegurar que o projeto proposto pode efetivamente atingir seus objetivos. No caso da construção civil, quando uma nova construção é investigada, denomina-se tradicionalmente de “**análise de viabilidade**”. Atualmente, com expansão da oferta do crédito disponibilizada pelos agentes financeiros para construtoras e incorporadoras, resultado da sinergia de alguns fatores, destacando-se: a consolidação do novo marco regulatório para o **setor trazido pela Lei 10.931 de agosto de 2004**, que contemplou regras sobre o patrimônio de afetação segregando a contabilidade de cada empreendimento, **estabeleceu a alienação fiduciária, agilizando o processo de cobrança via cartório de imóveis e garantindo ao credor a propriedade do bem em caso de não pagamento do valor principal da dívida**, atrelada a estabilidade econômica alcançada pelo país, fez com que as empresas do setor desenvolvessem métodos diferenciados para os estudos de viabilidade de seus empreendimentos. Tais ferramentas surgiram na tentativa de aumentar a precisão na análise da lucratividade das empresas perante as taxas de juros empregadas pelos agentes credores, que diante do aquecimento do mercado imobiliário, viram a oportunidade de aumentar suas carteiras de crédito imobiliário disponibilizando recursos para viabilização de novos empreendimentos. **Algumas empresas, diante do cenário promissor, abriram seu capital para captar recursos mais baratos em comparação aos ofertados pelos bancos com o objetivo de financiar seus projetos aumentando a lucratividade de seus empreendimentos.** Porém, tal manobra exige uma razoável alocação de recursos para atender às exigências do mercado de capitais, restringindo tal ferramenta de captação para grandes empresas do setor imobiliário.

Investimento Pato Branco

I. 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.**

13

II. 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 e será executada a partir de 2018 – somente na primeira etapa, serão investidos mais de R\$ 35 milhões, já neste momento em face final.

III. Construção do contorno rodoviário de Pato Branco vai ligar o entroncamento da BR-158 ao entroncamento da rodovia PRC-158 e desviar o tráfego pesado da área urbana do município. A previsão de inauguração é entre setembro e outubro de 2020.

IV. 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.

V. 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.

Estudo de Vocação Imobiliária



Estudo mercadológico

TENDÊNCIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Quando pensamos sobre 2020 no Brasil, podemos verificar dois opostos. Apesar da epidemia e dias bastante agitados na política, pouco se alterou na construção civil. Já a economia de modo geral teve um pequeno retrocesso, no seu crescimento, está sendo um ano de pequenas evoluções, prometendo mais estabilidade e crescimento para o ano de 2021. Assim, é possível que você esteja se perguntando quais as tendências da construção

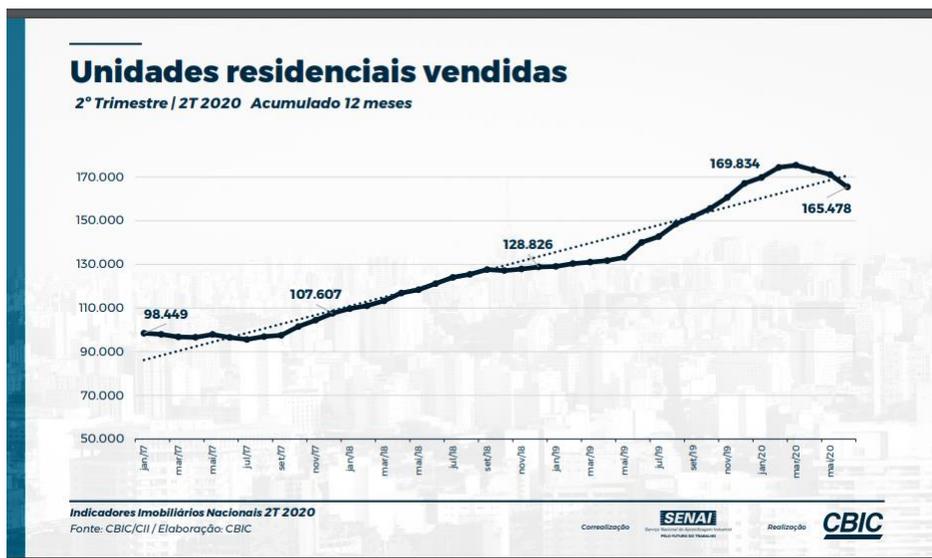
civil em 2021, pois saiba que as perspectivas são positivas para este e os próximos anos. De acordo com especialistas, a tendência é, finalmente, a volta dos investimentos, especialmente na área de imóveis, os estoques das grandes construtoras estão em baixas, agora elas já partiram para novos projetos, deixando o mercado de lotes e área urbanas aquecidas ficando o mercado comprador, com isso o valor por metro quadrado sofre valorização bem acima dos ganhos financeiros e descontados a infração do período. Seria a tão aguardada retomada da construção civil!

- I. **Sobratema** – Para 2021, a sondagem junto às construtoras e locadoras aponta que 61% das empresas consultadas estão otimistas com a economia brasileira e 48% se mostram otimistas com o setor da construção. Os dados são do Estudo do Mercado Brasileiro de Equipamentos para Construção 2020/2021 da Sobratema (Associação Brasileira de Tecnologia para Construção e Mineração).
- II. **Abramat** – O faturamento da indústria de materiais de construção deve fechar 2020 com uma expansão real de 1,5%. Trata-se do primeiro resultado positivo após três anos consecutivos de retração. Para os próximos quatro anos, a produção de materiais de construção deverá **ter crescimento anual médio em torno de 5%**, segundo o presidente da Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat), Rodrigo Navarro.
- III. **Cyrela** – A construtora e incorporadora acumula cerca de R\$ 800 milhões em vendas de outubro a novembro de 2019. Esse montante equivale a 90% das vendas de todo o quarto trimestre de 2018. Assim, para 2020, a expectativa é de crescimento e diversificação das operações imobiliárias.

IV. **Eztec** – A construtora e incorporadora pretende elevar os lançamentos de R\$ 1 bilhão a R\$ 3,5 bilhão em 2019/2020. Em 2018, a empresa aguardou o resultado das eleições presidenciais e lançou a maior parte dos empreendimentos após a definição do futuro governo.



Estudo de Viabilidade Econômica



TÍTULO: TESOUREO SELIC 2025	
Dias corridos entre a data do investimento e a de vencimento	1670
Dias úteis entre a data de investimento e a data do resgate	1152
Valor investido líquido	R\$ 7.000.000,00
Rentabilidade bruta (a.a)	11,05%
Valor investido bruto	R\$ 7.070.000,00
Valor bruto dos cupons e do resgate	R\$ 11.417.291,18
Valor da taxa de custódia do resgate	R\$ 105.268,70
Valor da taxa de administração do resgate	R\$ 328.988,32
Alíquota média de imposto de renda	15,00%
Imposto de Renda	R\$ 662.593,68
Valor líquido do resgate	R\$ 10.320.440,49
Rentabilidade líquida após taxas e I.R.	8,63%



VENDAS
Variação unidades residenciais vendidas 2T 2020 X 2T 2019

AUMENTO NAS VENDAS
32,5% DOS LOCAIS
das unid. lançadas em 2T 2020

Manaus, Natal, RM de João Pessoa, RM de Maceió, Salvador, RM de Salvador, Teresina, Palmas e Porto Nacional, RM de Vitória, RM de Belo Horizonte, Balneário Camboriú, Maringá, Ponta Grossa, Foz do Iguaçu, Florianópolis, Porto Alegre, RM de Curitiba

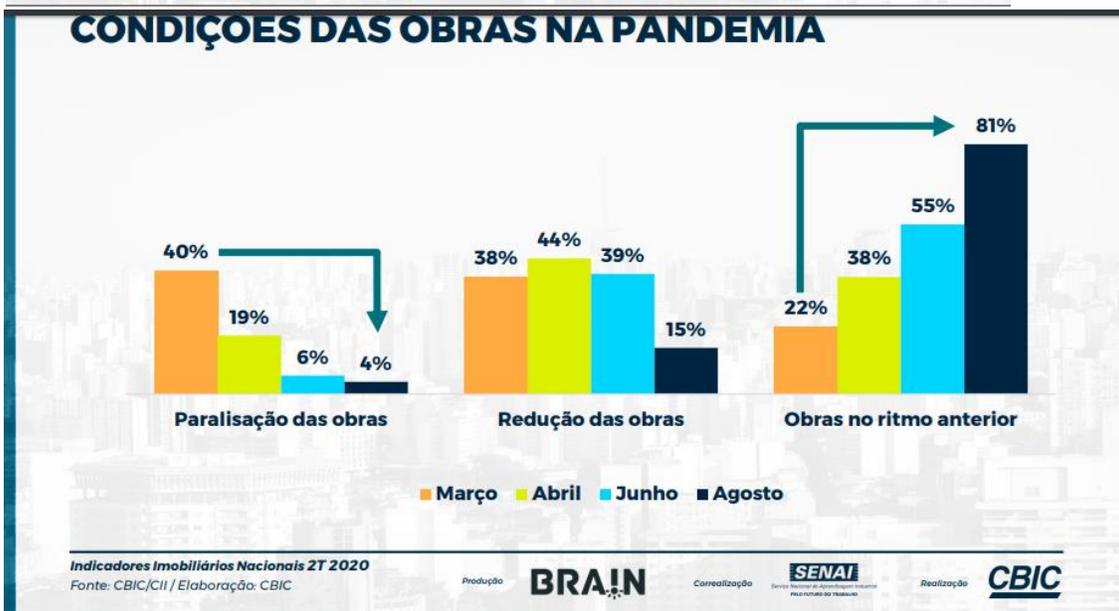
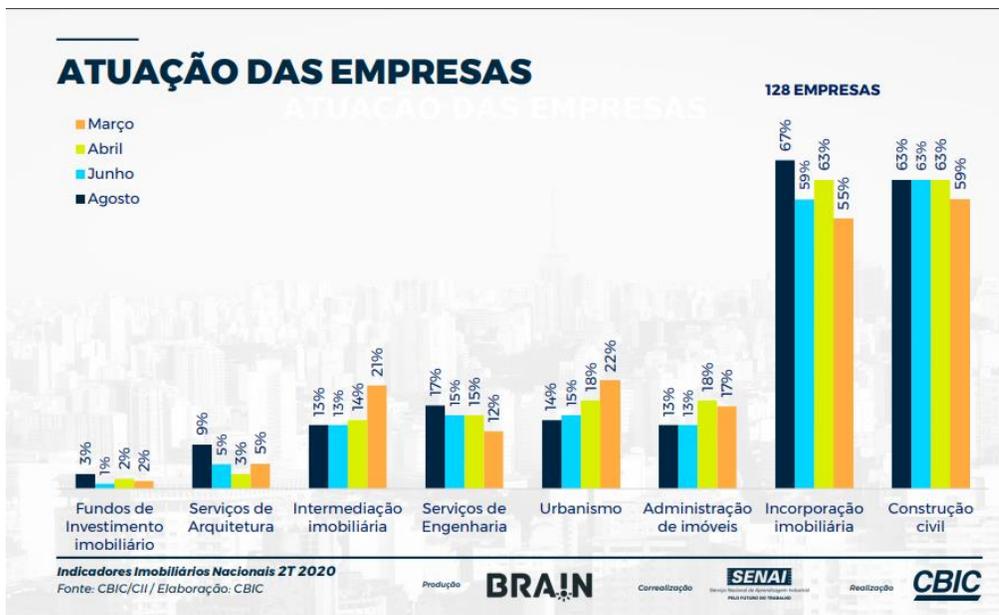
QUEDA NAS VENDAS
67,5% DOS LOCAIS
das unid. lançadas em 2T 2020

Belém, Campina Grande, RM de Fortaleza, Maceió, Recife, RM de Recife, São Luís, Cuiabá, Campo Grande, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, Vitória, Rio de Janeiro, RM de São Paulo, São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Blumenau, Londrina, Cascavel, RM de Florianópolis, Joinville, RM de Porto Alegre

Indicadores Imobiliários Nacionais 2T 2020
Fonte: CBIC/II / Elaboração: CBIC

Correlação SENAI Realização CBIC

Com a taxa básica de juro (Selic) em valores historicamente baixos, cada vez mais pessoas buscam uma alternativa conservadora para a renda fixa ou imóveis. No ano passado, triplicou o número de investidores em Fundos de Investimento Imobiliário (FII). O problema é que FII não é renda fixa. No caso de uma crise econômica, financeira ou imobiliária, é melhor ter um imóvel físico no seu nome do que cotas de um fundo administrado por terceiros, momentos de baixa geram ótimas oportunidades de compra. Os lotes ou área são grandes geradores de riqueza. Pois além da valorização natural, tem também a valorização por melhoria no bairro na rua etc., o importante em futura compra, e de pesquisar e contratar profissionais de boa competência para a intermediação do negócio, Investir em terrenos no entorno de grandes capitais é valorização garantida no longo prazo. Isto ocorre porque as cidades brasileiras estão se expandindo horizontalmente em ritmo acelerado. Também existem diversas formas de se investir e lucrar com terrenos no curto e médio prazo. Muitos condomínios de luxo no Brasil são construídos em verdadeiros brejos, terrenos alagados em volta de lagoas que não teria qualquer valor aos olhos de uma pessoa comum.



Rentabilidade:

A poupança nova com aplicação em 1º de agosto de 2020 e vencimento em 1º de setembro de 2020 terá rendimento de apenas 0,13%. CDI e Selic renderam 0,19% em julho, e devem render apenas 0,16% em agosto. A variação do IPCA de julho foi de 0,36%, o que

A. L. Dietrich Imobiliária LTDA, CNPJ: 11.632.818/0001-43

fez com que o IPCA dos últimos 12 meses atingisse 2,31%, abaixo do centro da meta de inflação (4,00% para 2020). Para agosto de 2020, a expectativa é que o IPCA (a ser divulgado em 9 de setembro de 2020) fique em +0,12%, o que levaria a um acumulado em 12 meses de 2,32% e +0,58% no acumulado de 2020 Realiza-se, então, a **projeção de cenários de venda**, os quais são classificados em otimista, realista e pessimista e estipula-se a duração e velocidade de uma possível venda do empreendimento ao longo do tempo. Com o estudo de viabilidade econômico-financeira em mãos, é possível avaliar o real potencial de retorno sobre o investimento.

20

Logo após, é elaborada a **projeção de fluxos de caixa**, considerando todas as despesas, tais como: Impostos; Taxas; Compra e construção da infraestrutura da área.

O fluxo de caixa do projeto é formado por investimento inicial, entradas e saídas de caixa operacionais e fluxo de caixa terminal. Este deve contemplar todos os custos e insumos para a construção do projeto hipotético. Além disso, com relação à receita, deve ser considerado o VGV (Valor Geral de Vendas) esperado pela venda das unidades no mercado. O VGV deve ser fundamentado em um fluxo de caixa projetado, ao longo de um determinado período de tempo, trazido a valor presente por uma taxa de desconto. Desta forma, espelha-se a rentabilidade esperada pelo empreendedor e o risco do negócio é considerado.

Considerações finais

Por fim, apresenta-se as considerações finais, com base em toda a análise de viabilidade. Esta é dotada de indicadores financeiros, calculados através das estimativas de fluxo de caixa e então é tomada a decisão de investimento. Os indicadores mais importantes são: Planejar os próximos passos para um município que é modelo para o Brasil demanda ousadia, visão e determinação. Nesse sentido, a atração de novos investimentos, como é o caso do shopping, contorno norte e a transformação e revitalização desta via se aprovado, cujo outros projetos estão em fase de execução, 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.

21

Tendências de mercado

A performance foi a mais branda dos últimos três anos, mas o desempenho do segmento imobiliário se destacou na área de serviços. As atividades do setor estiveram entre as que mais se desenvolveram, com acréscimo de 2,3%. Antes mesmo da divulgação dos dados pelo IBGE em março de 2020, as estimativas de aumento do PIB já traziam certo otimismo entre compradores e investidores, o que influenciou diretamente nas captações imobiliárias do ano passado. O cenário da pandemia trouxe dificuldades principalmente para empresas mais tradicionais, que mantinham operação voltada para a interação pessoal com os clientes. O contexto de distanciamento social ampliou a necessidade de investir em novas tecnologias para superar esse obstáculo. Além disso, alguns especialistas acreditam que o setor imobiliário pode ser responsável por puxar a retomada da economia após a pandemia, já que o mercado é considerado seguro para investimento. Outro ponto relevante é que o segmento também apresentou recuperação nos contextos de crise apresentados nos últimos anos na economia brasileira e mundial.

QUESITOS:

Quesito 1: valor de uma possível compra

Na aquisição deste imóvel seguir orientação este estudo de viabilidade econômica foi trabalhado com valor máximo de compra de **R\$ 330,00 / M²**, conforme apontamento através de pesquisas de mercado não aconselho valor superior, pois neste momento o mercado está para o comprador, com viés de Baixa.

22

Quesito 2: valor de possível locação

Locação valor de **R\$15,00 por metro²**, e o mais viável após a compra pois cai as despesas de manutenção e acelera o retorno de capital,

Quesito 3: manutenção com imóvel desculpado

Barracão vazio despesas de seguranças e manutenção e de **R\$ 22.995,00**, mensais, orçamento em anexos.

Quesito 4: vocacional

Empreendimentos voltados a **indústria e serviços, tipo Galpão**, até 2 pavimentos, com 70% da área de ocupação

Quesito 5: Líquides media, como se tratar de possível comprador específico e de grande volume monetário, estima em 12 meses a sua venda, por ter 2 frente tem a possibilidade de fracionar em lotes de 2.000m² cada, com isso se torna mais fácil a venda como também sobe para **no mínimo a R\$ 800,00 / M²**. Trevo Guarany, com a planta da cidade voltada para a zona norte, tipo novo Fórum, rede Superpão, Havan, Aeroporto, grande crescimento dos bairros Fraron e aeroporto, nova sede da prefeitura haverá revitalização do trevo Guarany naturalmente, puxando para cima os preços por m² das áreas disponíveis a curto e médio prazos.

23

Este Relatório de viabilidade econômica e vocacional contempla: a apuração da finalidade da avaliação pretendida; dos seus objetivos; a apuração completa pesquisa imobiliária na região em análise; os corretos e precisos cálculos aviatórios, com a aplicação da correta metodologia avaliaria, dentro do preconizado pelas normas técnicas, o que irá resultar em um Laudo completo e fundamentado. Conseqüentemente, ter-se-á um relatório de viabilidade econômica e vocacional dentro da boa técnica, do bom senso e da boa ética profissional.

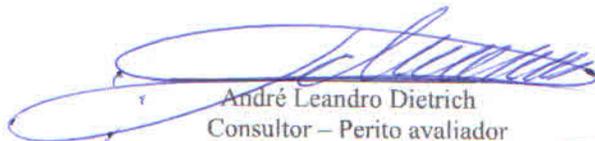
A. L. Dietrich Imobiliária LTDA, CNPJ: 11.632.818/0001-43

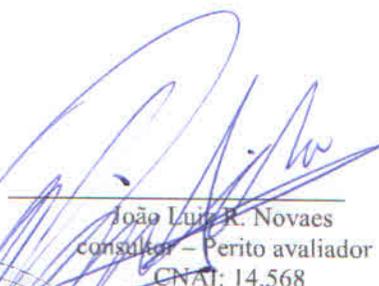
TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente relatório de viabilidade econômica e vocacional, de nº 2009-10 que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a folha 24 e datada e assinadas pelos técnicos e mais 14 páginas em anexos.

24

Pato branco, 08 de setembro 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 nº 957/2006 e Ato Normativo COFECI nº 001/2006).

ANEXOS

25

Carta Proposta nº: 39/2020

A: Prefeitura Municipal de Pato branco

A/Joao Luiz (Pato prev)

Atividade: Vigia Carga Horária: 168 Horas Mensais Dias trabalhados: Segunda a Domingo

Local solicitado: Garagem escolar e almoxarifado municipal Lote n*09 Quadra N*433, ao lado do estádio municipal

Nº de Profissionais: 04

DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE

Profissionais devidamente treinados e capacitados para desempenhar a função de Vigia. Vigiando o estabelecimento, dentro e fora do horário do expediente, sendo de Segunda a domingo 24 horas.

Segurança.	R\$ 19.845,00
Jardinagem.	R\$ 2.500,00
Água	R\$ 150,00
Luz	R\$ 500,00
Total despesas mensal	R\$ 22.995,00

Pato Branco, 04 de agosto de 2020.

Ronaldo Veloso Santiago

Sócio Gerente

(46) 99115-5584





Quadra 433- lote009-A - BR 158 KM 339 -S/N esquina Rua
Parigot de Susa - GARAGEM MUNICIPAL - PATO BRANCO -PR
visita local em 24 de agosto de 2020
inicios as 13 horas ate 15,35 minutos



Quadra 433- lote009-A - BR 158 KM 339 -S/N esquina Rua
Parigot de Susa - GARAGEM MUNICIPAL - PATO BRANCO -PR
visita local em 24 de agosto de 2020
inicios as 13 horas ate 15,35 minutos



Quadra 433- lote009-A - BR 158 KM 339 -S/N esquina Rua
Parigot de Susa - GARAGEM MUNICIPAL - PATO BRANCO -PR
visita local em 24 de agosto de 2020
inicios as 13 horas ate 15,35 minutos



2º REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO - ESTADO DO PARANÁ
LEONARDO LUIZ SELBACH - REGISTRADOR TITULAR

encarado

CERTIDÃO ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
 CNPJ 78278728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA
1

COMARCA DE PATO BRANCO - PR.

MATRÍCULA N.º 11.757

RUBRICA
[assinatura]

Titular: *Generoso Ribeiro de Oliveira*

13 de agosto de 2009

IMÓVEL URBANO: Lote nº 09 - Quadra nº 433, sito à BR 158, em Pato Branco, nesta Comarca. Com a área de 12.595,80m² (DOZE MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS E OITENTA CENTÍMETROS QUADRADOS). Com benfeitorias, constituída de uma construção em alvenaria, para fins comerciais, oficina e lazer, com área de 1.478,75m². Cadastro Imobiliário Municipal 11650000. Limites e confrontações: NORTE: Com a quadra 576, com 118,50m; SUL: Com o lote 10, com 24,74m, 57,09m; e 52,82m; LESTE: Com o lote 08, com 13,06m; 5,42m; 6,62m; 30,30m; OESTE: Com a BR 158, com 119,53m; Particular de 31.12.2007.

PROPRIETÁRIA: BATTISTELA VEÍCULOS PESADOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 84.933.878/0001-70, na Rua Br 116, Km 248, Distrito Industrial, em Lajes - SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. 33.854, R.6 - 33.854, do livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. Protocolo: 44.505. Data do Protocolo: 13/08/2009. *[assinatura]*

R. 02 - 11.757 - Prot. nº 44.507 - 13/08/2009 - Desapropriação - Por Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no L. 258, às fls. 83/84, do 2º Tab. Local de 13.07.2009. **TRANSMITENTE DESAPROPRIADA:** BATTISTELA VEÍCULOS PESADOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 84.933.878/0001-70, com sede a Rodovia - PR, 280Km 146, 12.777 - Núcleo Bom Retiro - Pato Branco - Pr. **ADQUIRENTE EXPROPRIANTE:** MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco - PR., Área: 12.595,80m². Com Benfeitorias. Cadastro Municipal 1165000. Cert. Conjunta de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros nº 097462009-200226010. Cert. Conj. De Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 23.06.2009. Cert. Neg. do Distribuidor de 12.07.2009; As partes dispensaram a apresentação da Cert. Estadual. Decreto Municipal nº 5414, de 02.04.2009. **VALOR:** R\$1.500.000,00. **Pagos da seguinte forma:** R\$ 300.000,00 no ato da escritura, e 12 parcelas iguais de R\$ 100.000,00, cada uma, nos meses subsequentes ao primeiro pagamento, cujos valores devem ser depositados em conta corrente da empresa, indicada pela mesma. ITBI nº 1115/09. A presente desapropriação destina-se à instalação da Garagem do Parque de Máquinas, Veículos e Equipamentos do Município de Pato Branco - PR. Ref. mat. 11.757, acima. Funrejus isento, conforme Lei 12.216/98, Art. 3 - item 17. Obrigam-se as partes pelas demais condições da Escritura. Emitida a DOI. Data do protocolo 13/08/2009. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 453,81. *[assinatura]*

AV.03 - 11.757 - Prot. 53.493 - 05/07/2011 - Cancelamento - Procedo esta averbação em conformidade com o recibo emitido por BATTISTELA VEÍCULOS PESADOS LTDA, CNPJ nº 84.933.878/0001-70, em 28.08.2011, onde declara ter recebido do MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR, toda a importância que lhes era devida, constante no R. 02 - 11.757, acima, e dão plena, rasa e geral quitação, de pago e satisfeito para nada mais reclamar, repetir ou exigir em tempo algum. Dou Fé. 630 VRC. 88,83. Pato Branco - PR, 02.08.2011. *[assinatura]*

AV.04 - 11.757 - Prot. 53.497 - 05/07/2011 - Unificação - De acordo com Mapas, Memoriais Descritivos e Requerimento, a área da presente, será unificada com a área de 5.135,00m², constante da matrícula 13.178, e com parte da área com 1.824,70m², constante da matrícula 17.270, totalizando 19.555,50m², e continuará com a denominação de "Lote nº 09 da Quadra nº 433", com as medidas e confrontações, constantes da matrícula 17.272. E a área remanescente da matrícula 17.270, com 21.249,33m², passará a denominar-se **Imóvel Estádio Os Pioneiros, Quadra 576**, com as medidas e confrontações constantes da matrícula 17.273, ambas de propriedade do Município de Pato Branco - PR. As matrículas constam no livro 2 deste Ofício. ART nº 20111556203. 60 VRC. R\$ 8,46. Pato Branco - PR, 02.08.2011. *[assinatura]*

AV.05 - 11.757 - 05.07.2011 - Encerramento - Certifico que os imóveis constantes da AV.2 - 11.757 acima, foram matriculados sob os nºs 17.272 e 17.273, do livro 02 deste Ofício, com que fica encerrada a presente. Dou Fé. Pato Branco - PR, 02.08.2011. *[assinatura]*

Nº do pedido: 78.215 - Data do pedido: 09/03/2020 - Data da emissão: 09/03/2020 - Custas da certidão: Emolumentos R\$12,93 (67VRCs); Buscas R\$2,32 (12VRCs); Registros Excedentes R\$1,93 (10VRCs); Selo R\$4,67 (24VRCs); Funrejus R\$4,30 (22VRCs); ISS R\$0,52 (3VRCs); FADEP R\$0,86 (4VRCs)= TOTAL: R\$27,53.

SEGUIR NO VERSO

FUNARPEN

Selo digital nº: d8GFp . nYuFj . lvNY3 - LFH5D . 9uC2R

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



AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
09 DE MARÇO DE 2020

[assinatura]
Lindsey Selbach
Registradora Substituta



SÓ QUEM REGISTRA
É DONO

MATRÍCULA Nº
11.757

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO DA MATRÍCULA 11.757 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA CERTIDÃO VALIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 09/03/2020 CERTIDÃO IMPRESSA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



2º REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pato Branco - Estado do Paraná
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR

CERTIDÃO ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA

1

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Generozo Ribeiro de Oliveira

MATRÍCULA N.º 17.272

RUBRICA

J

05 de julho de 2011.

IMÓVEL URBANO: Lote nº 09 - Quadra nº 433, sito à BR 158, nesta Cidade e Comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 19.555,50m² (DEZENOVE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS). Com benfeitorias, constituída de construção em alvenaria, para fins comerciais, oficina e lazer, com 1478,75m². Limites e confrontações: **NORTE:** Confronta com o "Imóvel Estádio Os Pioneiros", com 125,98m; **LESTE:** Confronta com o lote 08, com as distâncias 17,32m, 1,19m, 13,06m 5,42m, 47,82m, 6,62m e 30,30m; **SUL:** Confronta com a Rua Parigot de Souza com 154,88m; **OESTE:** Confronta com a BR 158 com 199,10m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o Provimento 183/2010, Capítulo 16, item 16.2.7.2, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Público de 13.07.2009, Lº 258, às fls. 83/84, do 2º Tab. Local e 14.04.2010, Lº 266, às fls. 189, do 1º Tab. Local.

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede à Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. , R.1, AV.3 e 4 - 11.757 e 13.178, do livro 02 deste Ofício, e Ref. Mat., AV.1 e 2 - 17270, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 53.497, Pato Branco - PR, 02.08.2011.

Nº do pedido: 80.979 - Data do pedido: 24/08/2020 - Data da emissão: 24/08/2020 - Hora da emissão: 17:15 - Custas da certidão: Emolumentos R\$ 12,93 (67VRCs); Buscas R\$ 2,32 (12VRCs); Registros Excedentes R\$ 0,00 (0VRCs); Selo R\$ 4,67 (24VRCs); Funrejus R\$ 3,81 (20VRCs); ISS R\$ 0,46 (2VRCs); FADEP R\$ 0,76 (4VRCs) = TOTAL: R\$ 24,95.

FUNARPEN

Selo digital nº: su9zM . 7XAFj . lvXhU - f4H5X . CpKv4



AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
24 DE AGOSTO DE 2020

Lindsey Selbach
Oficiala Substituta



SÓ QUEM REGISTRA
É DONO

MATRÍCULA Nº
17.272

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



2º REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Pato Branco - Estado do Paraná
LEONARDO LUIZ SELBACH – OFICIAL TITULAR

CERTIDÃO ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
 CNPJ 78.278.728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA

1

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.

Titular: Generozo Ribeiro de Oliveira

MATRÍCULA N.º 17.273

RUBRICA

LS

05 de julho de 2011.

IMÓVEL URBANO: Imóvel Estádio Os Pioneiros, Quadra 576, nesta Cidade e Comarca de Pato Branco-PR. Com a área de **21.249,33m²** (VINTE E UM MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE METROS E TRINTA E TRÊS CENTÍMETROS QUADRADOS). Com benfeitorias, constituída de um telheiro em madeira (arquibancada) com área de 585,00m², e outra obra em alvenaria com 02 pavimentos, sendo o térreo com 1.384,00m², e o 1º pavimento sendo um telheiro (arquibancada) com área de 1.384,00m². Limites e confrontações: **NORTE:** Confronta com o Imóvel Centro Educacional Ambiental, com 120,34m e 17,27m; **LESTE:** Confronta com o Imóvel Centro Educacional Ambiental, com 5,89m, 23,10m, 8,00m, 65,00m, 14,00m, 39,36m e 12,15m; **SUL:** Confronta com o lote 09 com 125,98m; **OESTE:** Confronta com a Faixa de Domínio da BR 158, com 155,39m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o Provimento 183/2010, Capítulo 16, item 16.2.7.2, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede à Rua Caramuru, nº 271, Centro, em Pato Branco-PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat., AV.1 e 2 - 17270, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 53.497, Pato Branco - PR, 02/08/2011. *LS*

Nº do pedido: 80.979 - Data do pedido: 24/08/2020 - Data da emissão: 24/08/2020 - Hora da emissão: 17:13 - Custas da certidão: Emolumentos R\$ 12,93 (67VRCs); Buscas R\$ 2,32 (12VRCs); Registros Excedentes R\$ 0,00 (0VRCs); Selo R\$ 4,67 (24VRCs); Funrejus R\$ 3,81 (20VRCs); ISS R\$ 0,46 (2VRCs); FADEP R\$ 0,76 (4VRCs) = TOTAL: R\$ 24,95.

FUNARPEN

Selo digital nº: Zu9zM . Coc5v . lvXhU - YuH8X . G7z7u



AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
 24 DE AGOSTO DE 2020

Lindsey Selbach
 Oficiala Substituta



**SÓ QUEM REGISTRA
 É DONO**

MATRICULANº
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 24/08/2020
 CERTIDÃO IMPRESSA, QUALQUER ALTERAÇÃO SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

Espelho Cadastral

Cadastro.....: 1165000-0 GARAGEM MUNICIPAL

Inscrição.....: 0433.009

Georeferência:

001 - Quadrante.....: 8
 002 - Quadricula.....: 6
 003 - Setor.....: 1
 004 - Quadra.....: 11
 005 - Lote.....: 0119
 006 - Número de Unidade...: 1
 007 - Cód.Contrib. Global..: 76995448000154 PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO
 008 - Cód Lograd. Imóvel...: 896 VIA L ALFREDO LUIZ DE BORTOLI
 009 - Calçada.....: 1 Com Passeio
 010 - Muro.....: 1 Com Muro
 011 - N° da Quadra Imóvel...: 0433
 013 - N° do Lote do Imóvel...: 009
 014 - Código da Ordem.....: 11
 015 - Complem. Endereço...:
 016 - Posição Imóvel.....: 2 Meio de Quadra
 017 - Caract. Especiais...: 1 Regular
 018 - Frentes.....: 1 Uma frente
 019 - Topografia.....: 4 Plano
 020 - Pedologia.....: 4 Normal
 023 - Construção.....: 0 Não informado
 025 - Tipo de Imposto.....: 1 Imposto Predial
 026 - Características.....: 17 Garagem
 028 - Localização no Lote...: 2 Recuada
 029 - Localizaç. no Prédio...: 1 Térreo
 030 - Número Alvará.....: 0
 031 - Nome.....:
 032 - CPF.....:
 034 - Uso do Imóvel.....: 1 Residência
 037 - Água.....: 1 C/ Cavalete e Hidrôm
 039 - Esgoto.....: 4 Rede Pública
 041 - Instalação Elétrica...: 5 Embutida
 042 - Instalação Sanitária...: 4 Completa
 043 - Embasamento.....: 3 Concreto
 044 - Paredes.....: 4 Alvenaria
 045 - Cobertura.....: 4 Alumínio
 052 - Conservação.....: 3 Regular
 053 - Esquadrias.....: 3 Ferro Padrão
 054 - Número Habite-se....: 0
 055 - Ano do Alvará.....: 0
 056 - Ano do Habite-se....: 0
 057 - Zona de Ocupação....: 0
 058 - Tipo de Obra.....: 0
 059 - Finalidade da Obra...: 0
 060 - Localização Imóvel...: 0 Urbano
 061 - Localização Imóvel 1: 0 Urbano
 062 - Área do Lote.....: 19555,50
 063 - Área a Reformar.....: 0,00
 064 - Área a Construir....: 0,00
 065 - Área a Demolir.....: 0,00
 066 - Testada Principal....: 199,10
 067 - Área Total.....: 0,00
 068 - Número de Pavimentos: 0
 069 - Materia Predominante: 0
 070 - Técnico do Projeto...: 0
 071 - Técnico da Execução...: 0 0
 073 - Empresa Executadora...: 0
 074 - Data da Vistoria....:
 075 - Prazo para Início...:
 076 - Observações Alvará...:
 077 - Area Unidade Constr.: 1741,00
 078 - Dt Conclusão Obra...:
 079 - Fração Ideal.....: 1,00
 080 - Iluminação.....: 0 Não
 081 - Limpeza.....: 1 Sim
 082 - Pavimento.....: 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 - Patrimônio.....: 1 Particular
 089 - Proprietário.....: GARAGEM MUNICIPAL
 090 - Endereço Corresp....: RUA CARAMURU, 271
 091 - UF Corresp.....: PR Paraná
 092 - CEP Corresp.....: 85501060
 093 - Cidade Corresp.....: PATO BRANCO
 095 - Cód. Ativo/Inativo...: 2 ATIVO/IMUNIDADE PERM
 096 - Zona.....: 8
 097 - Nro Identidade.....:
 098 - Observação.....: CARNE ENT. EM:
 099 - Núm. Imóvel Corresp...: 271
 100 - Área Total Constr...: 0,00
 101 - Testada Dois.....: 154,88
 104 - Número do Imóvel....: 5395
 105 - Logradouro Testada 2: 0

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

Espelho Cadastral

108 - Código do Bairro....: 33 BORTOT
 112 - Lixo - Coleta Diária: 1,20
 113 - Edificio do Imóvel...: 0-0
 114 - Uso do Imóvel.....: 4 Serviços
 115 - Tipologia do Imóvel..: 8 Barracão
 116 - Padrão do Imóvel.....: 4 Médio
 117 - Piscina.....: 0 Nada
 118 - Piscina M3.....: 0,00
 119 - Campo de Futebol.....: 0 Nada
 120 - CPF/CNPJ Possuidor...: 0
 121 - Complem. Endereço....: GARAGEM
 122 - Campo de Futebol M2..: 0,00
 124 - Data de Atualização..: 26/08/2003
 125 - CNPJ/CPF Propriet....: 76.995.448/0001-54
 126 - Número do Bloco.....: 0
 127 - N° Apto/Sala Imóvel..: 0
 128 - Área a Ampliar.....: 0,00
 129 - Área Existente.....: 0,00
 130 - Silos.....: 0 Nada
 131 - Silos (Toneladas)....: 0,000
 132 - Bairro Corresp.....: CENTRO DA CIDADE
 133 - Parametros Lixo.....: 5 Mini
 134 - Possuidor.....: 0
 135 - Letra Imóvel.....: 0
 136 - Vlr Venal Habite-se..: 0,00
 137 - Observação.....: 0
 138 - Nr Proc. Habite-se...: 0
 139 - Data Proc. Habite-se.: 0
 140 - Prot Aprov Alvará...: 0
 141 - Nr. Processo Alvará..: 0
 142 - Data do Despacho....: 0
 150 - Número do Cadastro...: 1165000-0
 151 - Obs:.....: 0
 152 - Loteamento.....: 0
 160 - Refis Estornado?....: 0 Não
 161 - Nr/Ano Acordo Estor..: 0
 162 - Libera Refis.....: 0 Sim
 300 - Pagou 2009.....: 2 Não
 310 - Ajuizada.....: 0 Não
 320 - Campo para Testes...: 0
 350 - PONTUAÇÃO.....: 0
 351 - Vlr Venal Predial...: 0,00
 352 - Vlr Venal Territor...: 0,00
 353 - Vlr Venal Total.....: 0,00
 354 - Divida p/ 2017.....: 0 Não informado
 355 - Alíquota.....: 0,000
 356 - Vlr total Imposto...: 0,00
 400 - Telefone.....: 0
 401 - Ender. na internet...: N
 402 - Débito Automático...: N
 403 - Código do Banco.....: 0
 404 - Código da Agência...: 0
 405 - Nr. conta corrente...: 0
 406 - Dados do Cartório...: 2° OFICIO DE NOTAS
 407 - Nr da Matrícula.....: 17.272
 408 - Obsevarção ITBI....: ISENTA DESAPROPRIAÇÃO AMIGAVEL
 409 - Telefone 2.....: 0
 500 - Englobamento.....: 0-0
 555 - Parcelamento Div 10.: 0 Não consta
 556 - Parcelamento Div 20.: 0 Não consta
 557 - Parcelamento Div 40.: 0 Não consta
 558 - Parcelamento Div 50.: 0 Não consta
 559 - Parcelamento Div 60.: 0 Não consta
 560 - Parcelamento Div 55.: 0 Não consta
 561 - Parcelamento Div 30.: 0 Não consta
 562 - Parcelamento Div 45.: 0 Não consta
 563 - Parcelamento Div 65.: 0 Não consta
 600 - Nr parcelas.....: 9
 601 - OBS Levto Débitos...: 0
 602 - Valor Total.....: 0,00
 603 - Valor Cota Única....: 0,00
 604 - Isento Imposto.....: 0 NÃO
 605 - Isento Conservação...: 0 NÃO
 606 - Isento Coleta Lixo...: 0 NÃO
 607 - Isento Combate Incên.: 0 NÃO
 608 - Isento Iluminação...: 0 NÃO
 610 - Isenção concedida...: 0 Normal
 611 - ANO-LIMITE (ISENÇÃO): 0 Não informado
 612 - N° Protocolo ISENÇÃO: 0
 613 - Declaração para:....: 0
 614 - Torre de Telefonia...: 0,00
 620 - % desc Lei 4179/13...: 0,00
 621 - Exerc desconto.....: 0
 622 - Data Entrega Carnês.: 0
 623 - Imagem.....: Z:\Fotos Bairros\BORTOT\Quadra 433\lote 009A.JPG
 650 - Setor Vencimento....: 0
 666 - Situação cadastro...: 1 Ativo
 670 - Valor M².....: 0,00
 700 - Situação Auto SEOSP.: 0



MUNICÍPIO DE
PATÓ BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

PROTOCOLO

Consulta Obrigatória de Viabilidade Para Elaboração de Projeto (Guia Amarela)

PREENCHIMENTO CONTRIBUINTE			
1 - NOME DO PROPRIETÁRIO DA OBRA MUNICÍPIO DE PATÓ BRANCO			
CPF / CNPJ DO PROPRIETÁRIO 76.995.448/0001-54	2 - USO PRETENDIDO		
3 - ESPECIFICAR USO			
4 - RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJ. ARQUITETÔNICO			
5 - ESPECIALIDADE	6 - CAU / CREA		
7 - N. QUADRA OU CHÁCARA 433	8 - N. LOTE 9	9 - CROQUI DO TERRENO CONTANDO AS MEDIDAS DISTÂNCIA ATÉ ESQUINA OBSERVAR POSIÇÃO NORTE → N	
10 - ÁREA DO TERRENO (M2) 19.555,50 m ²	11 - ÁREA CONST. EXIST. (M2) 1478,75 m ²		
12 - ÁREA APROX. A CONST. (M2)	13 - DATA 21/08/2020		
14 - ASSINATURA DO RESP. TÉCNICO OU PROPRIETÁRIO			
PREENCHIMENTO PREFEITURA DE PATÓ BRANCO			
01 - ZONA ZIS	02 - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. 70%		
03 - COEF. DE APROV. MÁX. 1,4	04 - N. PAVIMENTOS MÁX. 2		
05 - ALTURA MÁXIMA (Metros) 10 m	06 - TAXA DE PERMEABILIDADE 10%		
07 - NÍVEL DE INCOMODO: Nível IV	08 - AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS COM ABERTURAS (Metros) 1,5 m		
09 - RECUO MÍNIMO EM RELAÇÃO AO ALINHAMENTO PREDIAL (Metros)	RECUO	NOME RUA	
	55 m	DO EIXO DA BR 158	
	5 m	RUA PARIGOT DE SOUZA	
		TIPOLOGIA DE CALÇADA TIPO 3 TIPO 3	
10 - USO	X	ADEQUADO	13 - OBSERVAÇÕES • Uso deve ser compatível com o nível de incomodidade do imóvel.
		TOLERADO	
		PERMISSÍVEL	
		PROIBIDO	
11 - DATA DE ANÁLISE	24/08/2020		
12 - ASSINATURA DO RESPONSÁVEL			

ATENÇÃO

- 1 - Formulário informativo para elaboração de projeto arquitetônico não dá direito a construir.
- 2 - Início da obra somente após a expedição do alvará de construção sob pena de multa e embargo.
- 3 - As informações constantes acima, tem valor somente por 120 dias.
- 4 - A P.M.P.B isenta-se de qualquer responsabilidade quando o interessado omitir ou falsear informações.
- 5 - Para os casos permissíveis (tabela de uso do solo) aprovados pela CMZ.
- 6 - A P.M.P.B isenta-se de qualquer ônus, quanto a problemas futuros, advindos da zona solicitada pelo interessado.
- 7 - Para a consulta ser atendida deverá ser anexada prova do domínio.

