Município de Cascavel
CASCAVEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 14/09/18
Protocolo

ANTEPROJETO DE LEI nº 122/2018.

"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A CONTRATAR OPERAÇÃO DE CRÉDITO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL, ESTADO DE PARANÁ, APROVA E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a contratar operação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, até o valor de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), no âmbito do programa FINISA (Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento), Modalidade Apoio Financeiro destinado à aplicação em Aporte, objetivando financiar programas de investimentos, com abrangência em aquisição de imóvel no município, observada a legislação vigente, em especial as disposições da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

Art. 2.º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a ceder à Caixa Econômica Federal, como garantia da operação de crédito de que trata esta lei, em caráter irrevogável e irretratável, a modo "pro solvendo", as receitas do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) a que se referem o artigo 159, inciso I, nos termos do inciso IV do art. 167, todos da Constituição Federal, bem como outras garantias admitidas em direito.

Art. 3º Para pagamento do principal, de juros, tarifas bancárias e outros encargos da operação de crédito, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a ceder ou vincular, em garantia da operação de crédito de que trata esta Lei, o Fundo de Participação dos Municípios – FPM até o limite suficiente para o pagamento das prestações e demais encargos decorrentes desta Lei.

Art. 4º Os recursos provenientes da operação de crédito a que se refere esta Lei deverão ser consignados como receita no Orçamento ou em créditos adicionais, nos termos do inciso II, §1º do art. 32 da Lei Complementar nº 101/2000.

Art. 5º Os orçamentos ou os créditos adicionais deverão consignar as dotações necessárias às amortizações e aos pagamentos dos encargos anuais, relativos aos contratos de financiamento a que se refere o artigo 1º.

Art. 6º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais destinados a fazer face aos pagamentos de obrigações decorrentes da operação de crédito ora autorizada.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Cascavel, 27 de agosto de 2018.

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente
Nobres Vereadores,

Submeto à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o incluso Anteprojeto de Lei que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A CONTRATAR OPERAÇÃO DE CRÉDITO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O presente anteprojeto de lei foi elaborado a fim de contratar operação de crédito junto a Caixa Econômica Federal, com o objetivo de adquirir o imóvel do antigo Atacado Liderança.

Tendo em vista que o município de Cascavel é ainda jovem, apenas 66 anos, porém com um crescimento exponencial, conforme pode ser observado ao longo dos últimos 20 anos. Nas últimas décadas, a cidade passou por um crescimento expressivo, de 245 mil habitantes no ano de 2000, para cerca de 320 mil no ano de 2018 e com projeção para 365 mil para o ano de 2030 segundo IPARDES, ou seja, um avanço de quase 50% em 30 anos.

Também, entre dos anos 2000 e 2016, a cidade dobrou o número de empreendimentos, passando de 5.365 empresas para 10.619, segundo dados da RAIS (Relatório Anual de Informações Sociais), reforçando a taxa exponencial de crescimento da cidade.

No ano de 2000, o Município também viabilizou um grande projeto na área de Turismo, a criação do Centro de Eventos Pedro Luiz Boaretto, uma estrutura ampla, para a época, adaptando um espaço que era sediado o antigo Instituto Brasileiro do Café. O espaço cumpriu por anos sua função ao município, apesar da falta de condições pela quantidade de pilares no salão principal. Porém, com o crescimento da cidade, novas oportunidades foram aparecendo e não comporta essas novas demandas.

Com objetivo de atender as novas demandas, bem como oportunizar a realização de novos eventos, possibilitando assim a atração de feiras, shows e grandes eventos, criando no Município novas oportunidades de negócios, além da geração de fluxo turístico, atrelado ao desenvolvimento do trade turístico da região, bem como, a geração de emprego e renda, tanto pela área de turismo, como pela oportunidade de desenvolvimento de novos tipos de negócios e empreendimentos, o Município de Cascavel propõem a aquisição de um novo espaço, mais adequado a realização de grandes eventos.

Para o desenvolvimento desta proposta, foi escolhido o espaço localizado na marginal da principal rodovia de acesso da cidade, de fluxo rápido, a qual atravessa o Município de Cascavel, a Rodovia BR 277. O Imóvel anteriormente utilizado pela empresa Atacado Liderança, qual entrou em recuperação judicial.

Tendo conhecimento do processo de Recuperação Judicial, o Município, em uma Assembleia de Credores, demonstrou o interesse no imóvel, cuja avaliação imobiliária estimada pelo Laudo de Avaliação de Imóvel, elaborado a partir das diretrizes e critérios

estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, foi de **R$ 44.664.005,90** (quarenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil e cinco reais e noventa centavos). Apesar do interesse por parte do poder público na Assembleia, a mesma entendeu não ser interessante a venda e estabeleceu o valor mínimo para a venda do imóvel de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões), valor esse superior ao proposto pelo Município.

Por despacho do Juiz Pedro Ivo Lins Moreira, nos Autos n° 0017785-95.2017.8.16.0021, o preço mínimo estabelecido do imóvel foi R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões), para que fosse a Leilão, em praça única. O que não ocorreu, pois o leilão foi deserto. Uma nova assembleia de credores foi reunida, autorizando a negociação do imóvel ao valor de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões), dando assim a oportunidade ao Município de Cascavel a realizar a proposta para compra por desapropriação amigável da área.

O imóvel possui em seu entorno o Lago Municipal de Cascavel, Kartódromo Delci Damian, Zoológico Municipal, e as novas instalações do Shopping Catuaí, que serão elementos que comporão a infraestrutura e equipamentos de turismo e lazer do Município. Local de fácil acesso por todas as regiões da cidade, haja vista que, sua localização faz ligação com as principais rodovias, avenidas e vias da cidade, podendo ser citadas: BR 277, Avenida Rocha Pombo, Avenida Piquirí, Avenida Orlindo Periolo, Rua Cuiabá, Rua da Lapa/Vitória, Rua Bom Jesus/São Paulo e Rua Machado de Assis/Rio Grande do Sul. Tais vias fazem parte dos principais binários do Município de Cascavel, que fazem as ligações Leste/Oeste e Norte/Sul da cidade.

A escolha do espaço atende a critérios de viabilidade por possuir características, tais como:

- Estar localizado em uma área nobre em crescente desenvolvimento e valorização;
- Pela facilidade de acesso ao centro da cidade e as principais rodovias de acesso;
- Por possuir uma grande área útil, própria para um centro de convenções que é uma grande edificação de grande porte;
- Por possuir todos os quesitos necessários como conforto térmico e acústico;
- Estacionamento próprio com infraestrutura capaz de promover simultaneamente vários eventos;

Além das características supracitadas, o imóvel possui uma estrutura com todas as condições para receber grandes eventos, com a descrição do estrutural do imóvel descrita abaixo:

- Área total de 68.677,37 m²;
- Área edificada de 17.494,77 m²;
- Área do Salão Principal: 10.000,00 m²;
- Estacionamento e Pátio de Manobras com 24.568 m²;
- Aproximadamente 350 vagas de Estacionamento para carros e ônibus;
- Área para expansão com 26.515 m²;
- Restaurante e praça de alimentação com capacidade para 150 pessoas;

- Cozinha e refeitório interno com capacidade para 70 pessoas.
- Auditório equipado com capacidade para 150 pessoas;
- Hotel de 1.145 m², com 9 quartos e 28 leitos;
- Ar Condicionado Central (10 equipamentos de 25TR)
- Número de Banheiros: 8 femininos e 8 masculinos;
- Docas para carga e descarga;

O local possui ampla estrutura que podem ser utilizadas para exposições permanentes. Ademais, a gestão atual do Município tem a intenção de transformar essa região em um polo de infraestrutura turística, criando novos equipamentos turísticos, como o Jardim Botânico, além de adequar toda a estrutura viária de seu entorno, facilitando e criando novas condições de acesso.

Cabe ressaltar também que, com a ampliação e modernização do espaço para a realização de eventos, espera-se com isso, captar eventos que hoje não acontecem na cidade de Cascavel pela falta de infraestrutura.

A cidade de Cascavel é referência em áreas como Saúde, Educação e Agronegócio, que são grandes geradores de eventos, entre eles, o SHOW RURAL, que atrai anualmente aproximadamente 200.000 visitantes.

Além de grandes eventos e exposições, o espaço é apropriado para a realização de pequenas convenções, pois possui uma estrutura que poderá ser subdividida em pequenos auditórios, de forma modular, que possua toda a infraestrutura para receber pequenos eventos e convenções de até 500 pessoas.

Além dos eventos supracitados, o espaço tem todas as condições de receber eventos Musicais, Culturais e Esportivos, que atualmente não podem ser realizados por conta da precariedade da infraestrutura do atual Centro de Eventos.

Ainda, a área não edificada do imóvel poderá ser utilizada para a implantação do Polo Têxtil de Cascavel, instrumento para o fortalecimento e a consolidação deste importante setor no Município. O Polo Têxtil consiste em uma infraestrutura para abrigar empresas do setor têxtil, além de espaços para a criação, desenvolvimento tecnológico e de inovações para o mercado da Moda.

A partir da aquisição do imóvel e a realocação do centro de eventos, o imóvel em que atualmente está instalado o Centro de Eventos tornar-se-á o Centro de Distribuição Municipal de Cascavel (Almoxarifado Central).

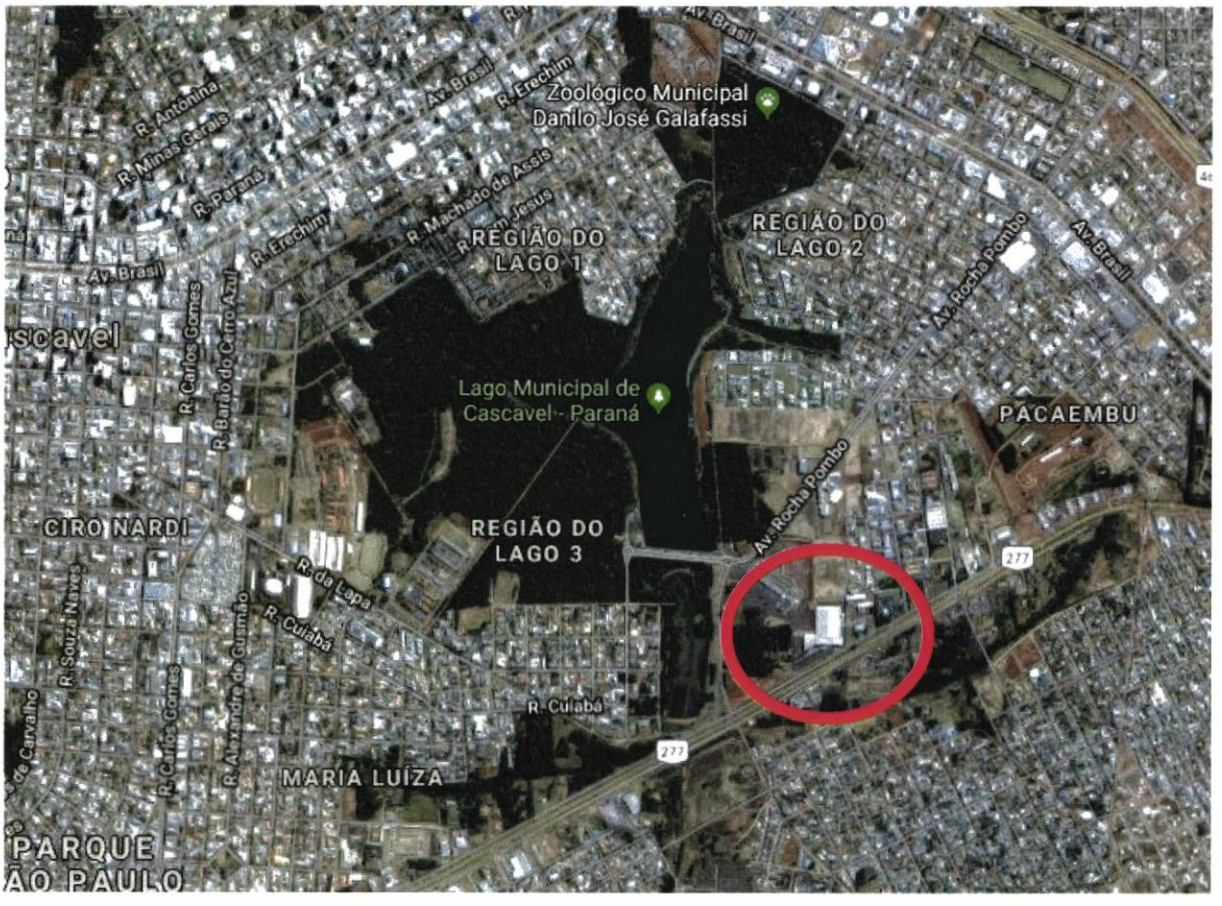
O Município possui atualmente 7 espaços locados para utilização de Almoxarifado. Além dos espaços locados, que totalizam uma despesa anual de pouco mais de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), o município possui outros espaços próprios que

realiza a operacionalização de seus estoques de produtos. Com a centralização dessas compras e armazenamento em um espaço único, com um sistema único de informações de gestão para o controle desse material, espera-se uma redução de aproximadamente 1% a 3% nos gastos com materiais, tendo em vista que o Município, anualmente, tem um gasto com aquisição de materiais, em torno de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Os exemplos de grande consumo de materiais no Município é para a realização de aproximadamente 63.000 refeições por dia, 31.000 kits de uniformes escolares, abastecimento de 3 Unidades de Farmácias Básicas com medicamentos, bem como todo material de consumo (papel, materiais de limpeza, etc) que a Prefeitura consome diariamente. Para o município de Cascavel, essa porcentagem de 1% a 3% representa entre R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) anuais, que seria resultado da economia de escala, redução de desperdício, controle operacional, dentre outros benefícios que uma operacionalização eficiente e centralizada gera.

Abaixo seguem algumas imagens internas e externas do Imóvel:

Localização do Imóvel:



Vista Aérea do Imóvel:



Layout Interno:



Fachada do Imóvel:



Hall de Entrada:



Restaurante:



Auditório:



Quarto de hotel:



Essa é, Senhor Presidente, a razão que justifica elaboração deste Anteprojeto de Lei que submetemos à apreciação dos Senhores Membros da Câmara Legislativa, renovando a Vossa Excelência, os meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Cascavel, 28 de agosto de 2018.

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
GUGU BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR.

CAIXA

Representação Executiva Negocial de Governo Cascavel
Rua Souza Naves, 3891 – Bairro Centro
85.810-070 – Cascavel - PR

Ofício nº 2884 / 2018 / REGOV/CV

Cascavel, 14 de Setembro de 2018

A Sua Excelência o Senhor
Leonaldo Paranhos da Silva
Prefeito Municipal
Município de Cascavel

Assunto: Esclarecimento da Operação de Crédito
Ref.: **Contrato de Financiamento nº 0519217-00 - Programa FINISA**
Objeto: **AQUISIÇÃO DE IMOVEL**

Senhor Prefeito Municipal,

1. Conforme solicitação do Município de Cascavel/PR via contato telefônico, quanto a esclarecimentos a respeito do valores de encargos e amortização, segue os esclarecimentos.

1.1 Os valores dos encargos e amortizações variam conforme prazo de carência, prazo de amortização, taxa de juros, data da contratação e data de liberações dos recursos.
1.2 Sendo assim, o cronograma apresentado em anexo, é uma previsão de valores que o Município estará efetuando na operação de crédito.
1.3 Para efeito de simulação do cronograma foram consideradas as seguintes situações:
1.3.1 Contratação em 10/2018.
1.3.2 Mês de desbloqueio em 11/2018.
1.3.3 Carência de 24 meses.
1.3.4 Amortização de 96 meses.

2. Estamos à disposição para esclarecimentos.

Respeitosamente,

PAULO AUGUSTO SCHADE
Coordenador de Filial
Representação da Gerência Executiva e Negocial de Governo Cascavel/PR

CÉLIO AMÉRICO ALVES IZIDORO
Gerente de Filial
Gerência Executiva e Negocial de Governo Curitiba/PR

REGOV/CV - Representação da Gerência Executiva e Negocial de Governo Cascavel/PR

Cronograma de desembolso

Anexo à Proposta Firme

Valores em R$ 1,00

PROPONENTE	PM Cascavel	Informações Financeiras		Periodos	
Nº SIAPF	0	Taxas e Valores		Assinatura	out/18
PROGRAMA	FINISA	encargos previstos	11%	Nº Liberações	1
		Financiamento	28.000.000,00	Prazo Carência	24
EMPREENDIMENTO	Aquisição de Imóvel	Contrapartida	-	Prazo Amortização	96
		Investimento	28.000.000,00	Prazo Total	120
CARTA-CONSULTA	0				

ANO	Contrapartida	Liberações previstas	Encargos (a)	Amortização (b)	Total (a+b)
2018	-	28.000.000,00	243.291,99	-	243.291,99
2019	-	-	2.960.271,96	-	2.960.271,96
2020	-	-	2.965.830,99	589.473,68	3.555.304,67
2021	-	-	2.726.352,86	3.536.842,11	6.263.194,97
2022	-	-	2.352.423,76	3.536.842,11	5.889.265,87
2023	-	-	1.978.494,68	3.536.842,11	5.515.336,79
2024	-	-	1.609.266,63	3.536.842,11	5.146.108,74
2025	-	-	1.230.636,49	3.536.842,11	4.767.478,60
2026	-	-	856.707,39	3.536.842,11	4.393.549,50
2027	-	-	482.778,30	3.536.842,11	4.019.620,41
2028	-	-	117.216,21	2.652.631,58	2.769.847,79
2029	-	-	-	-	-
2030	-	-	-	-	-
2031	-	-	-	-	-
2032	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-
2034	-	-	-	-	-
2035	-	-	-	-	-
2036	-	-	-	-	-
2037	-	-	-	-	-
2038	-	-	-	-	-
2039	-	-	-	-	-
2040	-	-	-	-	-
2041	-	-	-	-	-
2042	-	-	-	-	-
2043	-	-	-	-	-
2044	-	-	-	-	-
2045	-	-	-	-	-
2046	-	-	-	-	-
2047	-	-	-	-	-
Totais	-	**28.000.000,00**	**17.523.271,26**	**28.000.000,00**	**45.523.271,26**

14/09/18

PAULO AUGUSTO SCHADE
Coordenador de Filial
Matr. 0850129-RE Exec. Negocial de Governo Cascavel/PR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Leonaldo Paranhos da Silva

Cascavel - PR, 23 de julho de 2018.

A Caixa Econômica Federal
A/C Luis Paulo Martins Massoti Winiarski
Gerente Geral
Agência Cascavel/PR
Cascavel/PR

Senhor Gerente Geral,

1 Informamos que recebemos da CAIXA a confirmação de pré-aprovação da proposta de financiamento no âmbito do Programa FINISA/Despesa de Capital, conforme dados abaixo:

- Valor de Financiamento: R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais);
- Juros na Carência: Pagos;
- Desembolso (Mensal): 1 (um);
- Carência (Meses): 24 (vinte e quatro);
- Amortização (Meses): 96 (noventa e seis);
- Prazo Total (Meses): 120 (cento e vinte);
- Garantia: FPM;
- FEE (% Sobre VF): 2,00% (dois por cento) uma única vez;
- Taxa Ativa Efetiva: 4,55% + 100% CDI.

- Parâmetros:
  a) Pagamento mensal de juros no período de carência;
  b) Sistema SAC com amortização mensal;

2 Informamos que concordamos com as condições apresentadas nesta precificação, e solicitamos que seja dado o devido andamento à proposta.

3 Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Leonaldo Paranhos da Silva
Prefeito Municipal
Prefeitura de Cascavel/PR

Cascavel/PR , 23 de Julho de 2018
Local/data

À
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Superintendência Regional Oeste do Paraná

Prezados Senhores,

1. Encaminho a presente Carta-Consulta e seus anexos contendo as informações necessárias à realização dos processos de enquadramento e habilitação de proposta de financiamento formulada no âmbito do FINISA, declarando, neste ato, possuir pleno conhecimento que a presente proposta está condicionada à conclusão favorável das análises técnicas de risco e capacidade de pagamento, à obtenção de autorização da STN e à aprovação do crédito pela Caixa Econômica Federal.

Atenciosamente,

Assinatura do Representante Legal do Proponente
Nome: LEONALDO PARANHOS DA SILVA
RG: 4.181.988-0
CPF: 498.725.759-91

1 - IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE *(A ser preenchido pelo proponente)*

Nome do Proponente:	CNPJ/MF:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL/PR	76.208.867/0001-07
Endereço:	Cep
AV. PARANÁ, 5000 - CENTRO	85.801-011
Município	UF
CASCAVEL	PR
Endereço eletrônico	Telefone / FAX n°
leonaldoparanhos@cascavel.pr.gov.br	45 3321-2359/2117
Nome do Representante Legal:	
LEONALDO PARANHOS DA SILVA	
Pessoa(s) autorizada(s) a tratar do pleito: *(contatos)*	Telefone / FAX n°
Renato César Segalla	45 3321-2222
Endereço eletrônico:	
sefin@cascavel.pr.gov.br renato.segalla@cascavel.pr.gov.br ildob@cascavel.pr.gov.br captacao_recursos@cascavel.pr.gov.br	

2) SETOR (identificar o setor)

- [ ] ENERGIA
- [ ] TRANSPORTES
- [ ] SANEAMENTO AMBIENTAL
- [ ] SANEAMENTO INDUSTRIAL
- [ ] PETRÓLEO E GÁS
- [ ] NAVAL
- [X] OUTROS (APOIO FINANCEIRO)

3) TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO

- [ ] GERAÇÃO
- [ ] TRANSMISSÃO
- [ ] RODOVIÁRIO
- [ ] AEROPORTUÁRIO
- [ ] ABASTECIMENTO DE ÁGUA
- [ ] ESGOTAMENTO SANITÁRIO
- [ ] RESÍDUOS SÓLIDOS
- [ ] RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DEMOLIÇÃO
- [ ] DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
- [ ] ESTALEIRO
- [X] OUTROS (APORTE)

4) PRODUTOS APOIADOS (informar resumidamente)

Produto:
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Localização:
RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964 - MARIA LUÍZA

Período de implantação *(se houver)*

Data início	Data Fim

Licitação *(se houver)* (informar, se houver, contrato(s) administrativo (s); constar prazo de conclusão/aquisição):

Publicação do contrato no Diário Oficial:

Vinculação do produto (informar, se for o caso, a vinculação do produto a programas de governo):

Estágio do produto

5 – CARACTERIZAÇÃO FINANCEIRA DA PROPOSTA *(A ser preenchido pelo proponente)*

Valor do Financiamento:
R$ 28.000.000,00 (VINTE E OITO MILHÕES DE REAIS)
Quantidade de parcelas a desembolsar: 1 PARCELA
Valor a ser desembolsado por parcela: 1 PARCELA DE R$ 28.000.000,00 (VINTE E OITO MILHÕRES DE REAIS)
Periodicidade dos desembolsos: ÚNICO
Garantia(s) do financiamento: FPM

5.1 – OPERAÇÕES VINCULADAS À PRESENTE PROPOSTA, PARA AS QUAIS SE PRETENDE APLICAR O FINISA *(A ser preenchido pelo proponente)*

Código da ação orçamentária	*Nome do Orçamento*	*Produtos apoiados*	*Valores (R$)*	
			Valor do Investimento	*Valor do Financiamento*
4.4.90.61.00	Aquisição de Imóveis	Aquisição de Imóvel	28.000.000,00	28.000.000,00

6 – LICENCIAMENTO AMBIENTAL *(Se houver)*

Produto	*Identificação da Licença*

7 – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS *(Se houver)*

Descrição do item	*Quantidade*

8 – INSTRUMENTOS ORÇAMENTÁRIOS

	Data de publicação
Plano Plurianual Município de Cascavel – PR. Lei nº 6.764/2017	19/10/2017
Lei de Diretrizes Orçamentárias Município de Cascavel – PR. Lei nº 6.779/2017	06/12/2017
Lei Orçamentária Anual Município de Cascavel – PR. Lei nº 6.798/2017	20/12/2017

9 – ANEXOS APRESENTADOS

[X] Declaração a qual ateste a inexistência de inadimplemento com a União, seus órgãos e entidades das administrações direta e indireta

10 – OUTROS DADOS RELEVANTES *(A ser preenchido pelo proponente)*

Prazo de carência – 24 meses Prazo de amortização – 96 meses

IDENTIFICAÇÃO E RECEBIMENTO *(A ser preenchido pela CAIXA, com carimbo e assinatura)*

Data:	*Hora:*
29/03/2018	/

PAULO AUGUSTO SCHADE
Coordenador de Filial
Mat: 0650129-9 RE Exec. Negocial de Governo Cascavel/PR
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Responsável pelo recebimento/Assinatura sob carimbo

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL

PLANO DE INVESTIMENTO Setor Público - FINISA

1) **Dados do Proponente**
Nome do Proponente: Prefeitura Municipal de Cascavel
CNPJ: 76.208.867/0001-07
Endereço: Avenida Paraná, 5000 – Centro
CEP: 85.801-011
Município: Cascavel
Nome do Representante Legal: Leonaldo Paranhos da Silva
UF: Paraná
Endereço Eletrônico: leonaldoparanhos@cascavel.pr.gov.br
Telefone: 45 3321-2359

2) **Objeto da Proposta**
Aquisição de imóvel no Município de Cascavel/PR

3) **Do Valor**
Valor do Financiamento: R$ 28.000.000,00 (Vinte e oito milhões de reais)

4) **Das Garantias**
FPM

5) **Das ações a serem desenvolvidas**
Aquisição de imóvel para o Centro de Eventos.

6) **Resultados esperados**
Com a aquisição do imóvel o Município poderá destinar o atual Centro de Eventos para implantação do almoxarifado central. O novo imóvel será destinado para o Centro de Eventos que possuirá uma melhor estrutura para atender os eventos do Município.

Cascavel, 23 de Julho de 2018.

Leonaldo Paranhos da Silva
Prefeito Municipal

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL

DECLARAÇÃO DE DESPESAS DE CAPITAL NÃO PREVISTAS NO PPA E/OU LOA VIGENTES

Declaramos sob as penas da Lei, e em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias vigentes e com a Lei Complementar nº. 101, de 04.05.2000, que os recursos a serem contratados junto a Caixa Econômica Federal – CAIXA, no valor de R$ 28.000.000.00 (vinte e oito milhões de reais), referente ao FINISA – Financiamento à Infraestrutura e Saneamento, que serão destinados a aquisição de imóvel para o Centro de Eventos, que serão executados nas dotações orçamentárias previstas nos projetos de Lei Orçamentária nº. 6.798/2017, para 2018 abaixo citadas:

Exercício	2018
Órgão	15 – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Função	0023 – Comércio e Serviços
Sub-função	0695 – Turismo
Programa	0063 – Conheça Cascavel
Ação	1357 – Construir Centro de Convenções e Eventos do Município
Grupo de despesa	4.4.90.61.00 – Aquisição de Imóveis
Fonte	Financiamento
Tipo de recurso	Vinculado

Declaramos ainda que se os valores alocados nas dotações orçamentárias previstas na LOA/2018 não forem suficientes para a concretização dos projetos e ações objeto do financiamento pleiteado, estes serão suplementados com recursos próprios.

Por ser verdade firmo a presente declaração.

LEONALDO PARANHOS DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL DE CASCAVEL/PR

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE INADIMPLEMENTO COM A UNIÃO

DECLARAÇÃO

Declaro a inexistência de inadimplemento por parte da Prefeitura Municipal de Cascavel – PR CNPJ: 76.208.867/0001-07 com a União, seus órgãos e entidades das administrações direta e indireta.

Cascavel/PR , 23 de Julho de 2018

LEONALDO PARANHOS DA SILVA

CAIXA

Grau de sigilo
#CONFIDENCIAL 10

PROPOSTA DE ASSESSORIA E DOS TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DE FINANCIAMENTO DE LONGO PRAZO

FINISA – Setor Público

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR

23/07/2018
CASCAVEL/PR

CAIXA

Os Termos e Condições apresentados a seguir visam demonstrar, de forma indicativa, determinadas condições negociais para prestação de serviços financeiros na captação de recurso destinadas à realização de operação de crédito de financiamento descrita neste instrumento.

Não se pretende, portanto, descrever aqui todos os termos e condições do financiamento, nem sugerir a redação exata das cláusulas contratuais que contemplarão os instrumentos contratuais para formalização da operação, os quais seguirão os padrões usuais de mercado, bem como as definições do Colegiado da CAIXA.

Ademais, as condições apresentadas e aprovação da operação estarão sujeitas à autorização das alçadas competentes da CAIXA, bem como da obtenção pelo NOME DO PROPONENTE, de todas as condições autorizativas e legais necessárias.

Todas as condições aqui apresentadas estão sujeitas à prévia aprovação e disponibilidade de recursos por parte da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sendo que nem a CAIXA e nem o Proponente poderão ser apenados caso esta aprovação não seja obtida.

TOMADOR	MUNICÍPIO DE CASCAVEL/PR
CNPJ	76.208.867/0001-07
PREFEITO	LEONALDO PARANHOS DA SILVA
ENDEREÇO E TELEFONE	AV. PARANÁ, 5000 TELEFONE: (45) 3321-2359
e-mail:	leonaldoparanhos@cascavel.pr.gov.br
PROJETO/AÇÃO	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
QUADRO DE USOS E FONTES - QUF	NÃO SE APLICA
LOCALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS	Município de Cascavel/PR - RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964 - MARIA LUÍZA
LINHA DE FINANCIAMENTO	FINISA – FINANCIAMENTO À INFRAESTRUTURA E AO SANEAMENTO
MODALIDADE	APOIO FINANCEIRA - APORTE

ITENS FINANCIÁVEIS	• Despesas de capital, classificadas como Investimentos ou Inversões Financeiras ou Transferências de Capital, integrantes do PPA e/ou da LOA do Ente Público.
	• Poderá haver limitações nos itens financiáveis, enquadrados com despesa de capital, nas seguintes situações:
	  • Em função de Resoluções do CMN, quando da abertura de limites de descontingenciamento para endividamento público;
	  • Quando exigido pela STN, em operações de crédito com garantia da União;
	  • **Em função de limites constantes na Lei Autorizativa da operação**;

DESPESAS DE CAPITAL	• **<u>Investimentos</u>** – classificam-se como Investimentos as dotações para o planejamento e a execução de obras, inclusive as destinadas à aquisição de imóveis considerados necessários à realização destas obras, bem como para os programas especiais de trabalho, aquisição de instalações, equipamentos e material permanente e constituição ou aumento de capital de empresas, que não seja de caráter comercial ou financeiro, de acordo com a Lei n° 4.320/64; • **<u>Inversões Financeiras</u>** – são as dotações destinadas a: (a) aquisições de imóveis, ou de bens de capital já em utilização; (b) aquisição de títulos representativos do capital de empresas ou entidades de qualquer espécie, já constituídas, quando a operação não importe aumento de capital; (c) constituição ou aumento de capital de entidades ou empresas que visem a objetivos comerciais ou financeiros, inclusive operações bancárias ou de seguros, de acordo com a Lei n° 4.320/64; • **<u>Transferências de Capital</u>** – são as dotações para investimentos ou inversões financeiras que outras pessoas de direito público ou privado devam realizar, independentemente de contraprestação direta em bens ou serviços, constituindo essas transferências auxílios ou contribuições, segundo derivem diretamente da Lei de orçamento ou de lei especial anterior, bem como as dotações para amortização da dívida pública, conforme a Lei n° 4.320/64;
PROIBIÇÕES CAIXA	• **Financiar despesas correntes** • **Refinanciar dívida contraídas junto a outras instituições, exceto as contraídas junto à CAIXA.** • **Despesas de Capitais pagas com recursos de financiamentos, ou com outros recursos (sob qualquer título) que não do Tomador.**
CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONTRATAÇÃO DA OPERAÇÃO	A contratação do FINANCIAMENTO dependerá do cumprimento de todas as condições precedentes, observado que condições adicionais poderão ser determinadas pela CAIXA, como resultado da análise da operação de crédito, tais como: I. obter autorização do BACEN, via Correio BACEN, quanto ao limite de endividamento global do setor público (FILA CADIP), ou autorização de contratação extra-limite do órgão gestor responsável pelo enquadramento da operação, por habilitação ou seleção; [se a garantia da operação for duplicata de prestação de serviço, formal e exclusivamente, excluir condição] II. obter o enquadramento e habilitação do PROJETO/AÇÃO pela CAIXA; III. obter avaliação favorável nas análises de viabilidade técnica, nela incluídas as de Engenharia e Socioambiental [caso esteja enquadrado na modalidade Infraestrutura e/ou Saneamento], Jurídica, Econômico-Financeira e de Risco de Crédito, nela incluídas a de suficiência de garantia, dentre outras, por parte da CAIXA. IV. obter a aprovação da operação de financiamento nas alçadas competentes da CAIXA; V. não apresentar restrição cadastral, inclusive por parte do garantidor e Agente Promotor; VI. ter ciência das restrições inerentes ao período de defeso eleitoral, quando for o caso;

	VII. os itens financiáveis sejam despesas de capital, classificadas como Investimentos ou Inversões Financeiras ou Transferências de Capital, contempladas nos instrumentos de Planejamento Financeiro do Ente da Federação (PPA, LDO, LOA e QDD) e, em conformidade com a Declaração de Enquadramento das Despesas de Capital; VIII. negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária ao FINANCIAMENTO, incluindo o CONTRATO DE FINANCIAMENTO e respectivas garantias, os quais necessariamente refletirão as condições do FINANCIAMENTO aqui propostas; IX. a proposta deve atender aos seguintes requisitos: a) Proponente adimplente com o FGTS e com a CAIXA; b) Inexistência de impedimento para celebrar operação de crédito com a CAIXA; c) Disponibilidade orçamentária; d) Análise do Plano de Investimento. X. apresentar Declaração de Inexistência de Infração à Legislação Sobre Questões de Raça, Gênero, Trabalho Infantil, Escravo, Assédio Moral e Sexual ou Meio Ambiente; XI. estar adimplente nos termos da política de cobrança da CAIXA, exceção feita à operação que vise à regularização do débito; XII. não ter causado perda de capital para a CAIXA, na qualidade de Tomadora de operações de renegociação; ✓ Caso tenha ocorrido, o Proponente deverá recompor a perda causada ou ficará impedido de contratar com a CAIXA, no mínimo, pelo período de 03 (três) anos, a partir da liquidação da operação de renegociação; XIII. não ter demanda judicial em curso contra a CAIXA, decorrente de operações de crédito; XIV. ter aberto conta vinculada ao contrato, por onde obrigatoriamente transitará todos os recursos do financiamento, a cada desembolso; Demais condições a serem estabelecidas pela CAIXA, sendo que, caso existam, no ato assinatura do contrato estas condições deverão estar explicitadas.

CONDIÇÕES FINANCEIRAS GERAIS – SEM GARANTIA DA UNIÃO		
MOEDA	REAIS	
VALORES	**Valor do Financiamento**	R$ 28.000.000,00
	Valor da Contrapartida (se aplicável)	NÃO SE APLICA
	Valor Total dos Investimentos	R$ 28.000.000,00

CAIXA

PRAZOS	**Prazo de Carência**	24 MESES
	Prazo de Amortização	96 MESES
	Prazo Total	120 MESES
GARANTIA	FPM	
JUROS	CDI + 4,55%	
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO	SAC	
COMISSÃO DE ESTRUTURAÇÃO	A Comissão de Estruturação: será de 2 % sobre o valor total do financiamento, cobrada conforme abaixo: % antes da contratação (de 0,5% a 1%) % pós-contratação, no momento do primeiro desembolso	
IMPOSTOS	A incidência do IOF acontece conforme legislação federal e regras da CAIXA que especifica, entre outros aspectos, as hipóteses em que a concessão da operação de crédito será isenta ou se submeterá à incidência do tributo a sua alíquota básica de 0%.	
PAGAMENTO DE JUROS DURANTE O PERÍODO DE CARÊNCIA	Durante o período de carência, os juros serão pagos conforme disposto em contrato, quando serão devidas parcelas mensais de **JUROS** e de amortização principal, devidas no **DIA ELEITO** estabelecido em contrato.	
PAGAMENTO DE JUROS DURANTE O PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL	Durante o período de amortização, os juros serão pagos conforme disposto em contrato, devendo ocorrer mensalmente, juntamente com as parcelas de amortização de principal.	
CONTRAPARTIDAS COMERCIAIS	Opção pela CAIXA como Agente Financeiro em todas as propostas do Avançar Cidades e PMAT; Centralização da movimentação financeira do FNS – Fundo a fundo.	

OBRIGAÇÕES GERAIS	Outras definidas pela CAIXA após as análises da documentação.
CONDIÇÕES PARA DESEMBOLSO DA 1ª PARCELA	a)atender integralmente as condições de eficácia expressas no contrato de financiamento; b)apresentar à **CAIXA** cópia da publicação do extrato do contrato de financiamento, em veículo oficial de imprensa da sede do **MUTUÁRIO**;

CAIXA

c) inexistência de inadimplemento de qualquer natureza, perante a CAIXA, e ou de qualquer fato que, a critério da **CAIXA**, venha alterar substancialmente a situação econômico-financeira do **MUTUÁRIO** e, que a critério da **CAIXA**, possa afetar a segurança do crédito a ser concedido ou a realização dos **PROJETOS/AÇÕES**;

d) comprovação da afixação pelo Proponente ou entidade diretamente ou empresa executora responsável pela execução das obras ou serviços, de placa, em lugar visível ao público de destaque, alusiva à participação da CAIXA como financiador dos PROJETOS/AÇÕES ou serviços, de placa, em lugar visível ao público de destaque, alusiva à participação da CAIXA como financiador dos PROJETOS/AÇÕES, conforme manual de placa de obras disponível no endereço http://www1.caixa.gov.br/download/index.asp, na opção Gestão Urb [caso esteja enquadrado na modalidade Infraestrutura e/ou Saneamento]

e) apresentação, pelo **MUTUÁRIO**, de Certidão Negativa de Débitos relativos a Contribuições Previdenciárias – CND ou de Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa – CPD-EM;

f) comprovação da regularidade previdenciária relacionada ao regime próprio de previdência social, mediante a apresentação do Certificado de Regularidade Previdenciária – CRP;

g) comprovação da regularidade junto ao **FGTS** e à **CAIXA**;

h) comprovação de regularidade de situação perante os órgãos ambientais ou, quando tal comprovação já tenha sido apresentada e esteja em vigor, declaração do **MUTUÁRIO** sobre a continuidade da validade de tal documento;

i) quando for o caso, apresentar, preferencialmente por meio de arquivo eletrônico, a listagem contendo dados que identifiquem os bens correspondentes à parcela do crédito a ser utilizada, discriminando o equipamento, o fabricante, o valor, assim como outras informações que venham a ser solicitadas pela **CAIXA**;

j) comprovação, mediante consulta ao Sistema de Registro de Operações de Crédito com o Setor Público – CADIP, do Banco Central do Brasil, da inexistência de anotações cadastrais impeditivas em nome do **MUTUÁRIO**;

k) inexistência de inscrição do **MUTUÁRIO** no Cadastro de Empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituído pela Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH nº 4, de 11/05/2016, e legislações posteriores, a ser verificada pela **CAIXA**, mediante consulta na internet, no endereço www.mte.gov.br;

l) Comprovação das despesas de capital, no orçamento do Proponente, no valor equivalente ao montante a ser desembolsado;

m) Apresentação de toda a documentação necessária e suficiente para o enquadramento definitivo da operação pela CAIXA;

n) Pagamento, à CAIXA, de todas as comissões pré-contratuais

	[caso a comissão seja descontada no 1º desembolso] [Outras condições específicas]
REEMBOLSO **OU** **ADIANTAMENTO**	I - Reembolso: a **CAIXA** poderá reembolsar ao **MUTUÁRIO** os investimentos pelo presente **FINANCIAMENTO** e que tenham sido pré-financiadas com recursos do próprio **MUTUÁRIO** a partir de 1 (um) ano a contar da data da recepção da Carta-Consulta pela **CAIXA**; II - Adiantamento: a **CAIXA** poderá adiantar recursos do **FINANCIAMENTO**, à medida que elas forem incorridas e para as quais forem fornecidos, posteriormente, os documentos de comprovação.
CONDIÇÕES PARA O DESEMBOLSO DE CADA PARCELA	a) mediante solicitação do **MUTUÁRIO** à **CAIXA**, os recursos serão disponibilizados devendo ser observada a adimplência em relação às obrigações contratuais e a comprovação das condições precedentes para o desembolso: apresentação de pedido de liberação de recursos, discriminando a(s) despesa(s) de capital a que se destinarão os recursos; b) atendimento aos itens d, f, g, h, i, j , k e n das "**Condições para desembolso da 1ª parcela**";
HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO	I. ineficácia da suspensão dos desembolsos para os motivos que lhe originaram; II. inexatidão ou falsidade das declarações prestadas no contrato de financiamento; III. inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas no contrato de financiamento; IV. constituição, sem consentimento expresso da CAIXA, de qualquer outro ônus ou gravame sobre os bens dados em garantia, conforme previsto no contrato de financiamento; V. ocorrência de procedimento judicial e extrajudicial que afete as garantias constituídas em favor da **CAIXA**; VI. a cessão ou transferência a terceiros das obrigações assumidas neste **CONTRATO** sem prévia e expressa autorização da **CAIXA**; VII. conhecimento, a qualquer tempo, de que as atividades do **MUTUÁRIO** geram danos ao meio ambiente, utilizam mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, conforme previsto na Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH nº 4, de 11/05/2016, e legislações posteriores, trabalho infantil de forma não regulamentada, exploração da prostituição ou exerçam atividades ilegais, constando ou não no Cadastro de Empregadores;

	VIII. se ocorrer a incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos vigentes; IX. eventos que possam causar prejuízo à imagem da **CAIXA** no contexto da sociedade e do Sistema Financeiro Nacional. Outras definidas pela CAIXA após a análise da operação Observação: Será devido pelo Mutuário, caso seja dado vencimento antecipado ao contrato, o pagamento de tarifa, conforme tabela vigente da CAIXA.
TARIFAS E TAXAS CAIXA	Não serão cobradas tarifas e/ou taxas até a contratação da operação de crédito, quando for cobrada a comissão de estruturação
MUDANÇA ADVERSA RELEVANTE	Na ocorrência de mudanças materiais adversas no ambiente macroeconômico e ou político local e internacional, na legislação e regulamentação aplicáveis, na estrutura tributária e outras circunstâncias que tenham efeito direto sobre as alíquotas vigentes, quaisquer decisões ou deliberações das Agências Reguladoras ou qualquer alteração nas condições econômico-financeiras do Proponente que possam, a critério CAIXA, tornar inviável a contratação de quaisquer operações de financiamento.
EXCLUSIVIDADE	A concordância com os termos da presente proposta não impedirá que a CAIXA preste serviços de qualquer natureza a outras pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, ainda que ocupem uma posição de conflito de interesses com o Proponente. Todavia, não será usada pela CAIXA qualquer informação confidencial fornecida pela Proponente fora do escopo de sua atuação na prestação dos serviços descritos na presente proposta e a CAIXA não fornecerá ao Proponente qualquer informação confidencial de quaisquer de seus clientes.
PUBLICIDADE E MARKETING	A CAIXA fica autorizada a realizar toda e qualquer divulgação, nos meios de comunicação, da operação objeto da presente proposta.
AVISO LEGAL	Este material é estritamente confidencial e fornecido exclusivamente ao destinatário, não constitui oferta ou compromisso, solicitação de oferta ou compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação (mesmo que os termos expostos possam indicar) em quaisquer Estados ou países onde tais ofertas, solicitações ou fornecimentos sejam ilegais. Toda e qualquer informação, inclusive simulações e projeções, sugestão ou recomendação feita ou prestada pela CAIXA ao Proponente, deverá ser por essa adequadamente avaliada. As decisões serão de exclusivo critério e responsabilidade do Proponente, inclusive no que se refere, mas não se limitando, às decisões de investimento ou à captação de recursos de qualquer natureza. **Este instrumento não representa compromisso firme do Proponente em contratar a operação com a CAIXA e não será**

	utilizado como instrumento de crédito ou garantia.

CONFIDENCIALIDADE:

São "Informações Confidenciais" todas e quaisquer informações referentes à operação, verbais e/ou escritas, bem como dados e informações (incluindo todos os segredos e/ou informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, jurídicas, planos comerciais, de marketing, de engenharia ou programação, bem como demais informações comerciais, que de modo geral não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros dos mesmos, contidos em qualquer meio físico, que tenham sido, ou sejam, direta ou indiretamente fornecidos ou divulgados pela CAIXA ao Proponente ou seus Representantes sob ou em função da análise da operação pela CAIXA e seus Representantes.

Não se aplica os termos de confidencialidade aos Tribunais de Contas da União, dos Estados, do DF e Municípios, ao Ministério Público Federal e Estadual, ao Ministério da Transparência, Fiscalização e Controladoria Geral da União ou a outros Órgãos de Controle Externo do Proponente e da CAIXA.

DECLARAÇÕES:

O Proponente declara com a assinatura desta Proposta que as informações fornecidas a CAIXA, seja por ela ou por qualquer outra parte por ela indicada, nos termos desta Proposta e, ainda, as informações disponíveis publicamente a partir de fontes consideradas confiáveis deverão ser tomadas como confiáveis.

Fica desde já certo e ajustado que a CAIXA não realizará qualquer verificação independente destas informações, sendo certo, portanto, que a CAIXA não será responsabilizada pela precisão ou integridade de tais informações ou por qualquer estimativa, avaliação, conclusão ou opinião imprecisa ou incorreta que seja delas decorrentes

VALIDADE E FORO:

A concordância com os termos da presente proposta deverá ser manifestada dentro de 30 dias corridos, contados da data indicada no início desta correspondência, a partir da qual as condições ora apresentadas poderão ser revistas.

Para todos os fins e efeitos, fica eleito o foro da Comarca da cidade de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias com relação à presente proposta e ao contrato que dela resultar, sendo firmada em duas vias de igual forma e teor, para um só efeito, na presença de duas testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

As condições apresentadas neste termo não constituem garantia de concessão do financiamento por parte da CAIXA, podendo ser alteradas em face dos resultados das análises de risco de crédito, jurídica e econômico-financeira das operações, bem como das condições estabelecidas pelo Conselho Diretor, de forma a garantir sempre as condições de retorno que, no mínimo, venham a ressarcir os custos operacionais, de captação e de capital alocado, assim como o atendimento aos preceitos da legislação ambiental.

O Proponente aceita e concorda com as condições propostas no presente instrumento, bem com as partes firmam, no presente documento, Mandato em que o Proponente, abaixo assinado por seu representante legal, designa a CAIXA a atuar como Banco Estruturador da operação de financiamento, objeto deste termo.

CAIXA

O presente Termo pode conter mais de uma Carta Consulta.

A(s) Carta(s) Consulta, com o detalhamento da operação, é/são parte(s) integrante(s) deste instrumento.

O presente Termo tem validade de 30 dias contados a partir da data de seu aceite.

De acordo, em 23/07/2018

LEONALDO PARANHOS DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

De acordo, em / /

Assinatura do Representante Legal da CAIXA
Cargo/Função

TESTEMUNHA 1

Assinatura

TESTEMUNHA 2

Assinatura

Rede All Eireli EPP
CREA - SP 0917805
CNPJ 02564.301/0001-73
11 5575-6159 3926-9449
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129
Vl. Clementino – SP – Cep 04044-060

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL

VALOR DE MERCADO

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMOVEL: .....SHOPPING BR277

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: MERC277/1217

DATA BASE: SET/2017

VALOR APURADO

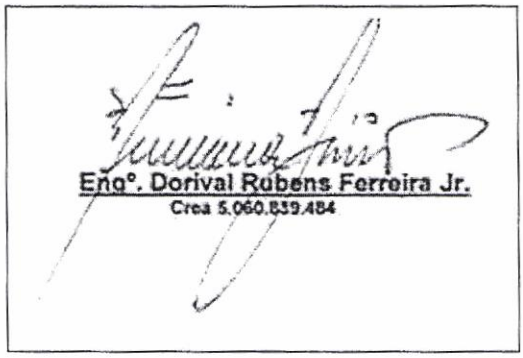
Valor locativo do imóvel em questão, R$ 45.322.539 (Quarenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e trinta e nove reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

> Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR
REDE ALL EIRELI – EPP
CREA - 5060839484



SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS

I) INTRODUÇÃO

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

OBJETIVO

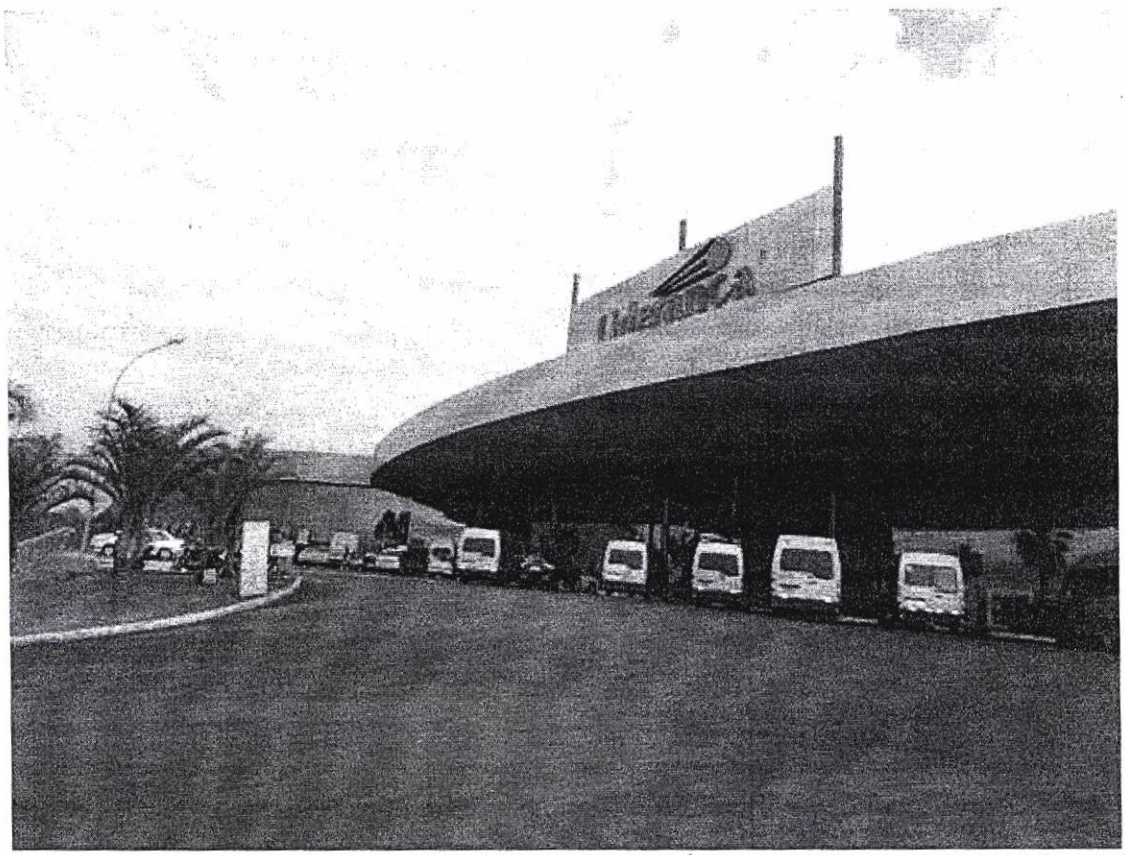
O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II) DESCRITIVO DO IMÓVEL

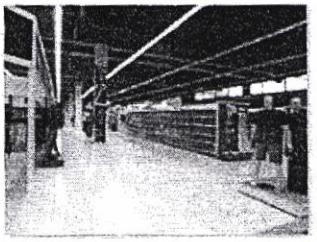
De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

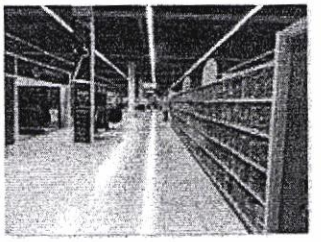


IMOVEL COMERCIAL – TERRENO COM 68.577 M² ÁREA CONSTRUIDA DE 19.000 M².

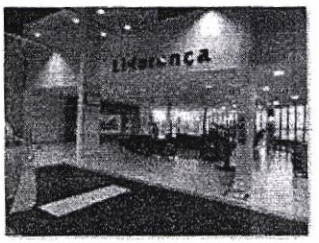
VISTORIA E FOTOS.


DSC07993

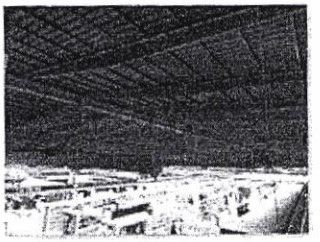

DSC07996

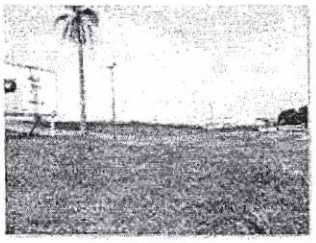

DSC07997

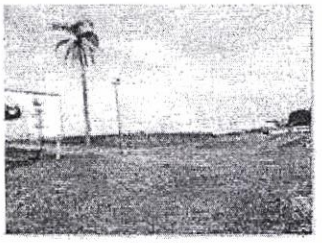

DSC07998

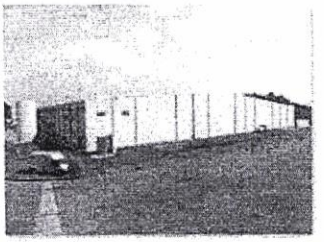


DSC07999

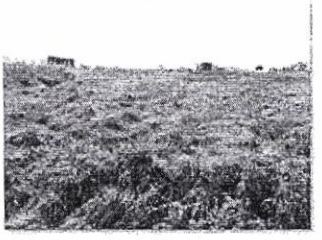

DSC08000

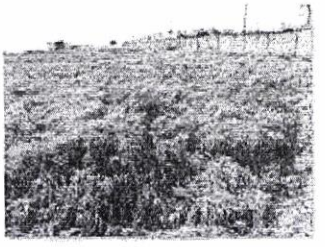

DSC08139


DSC08140


DSC08141


DSC08142


DSC08143


DSC08144

III) **AVALIAÇÃO**

VALOR DO IMOVEL

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

IV) **METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V) **CRITÉRIO** VALOR DE MERCADO
Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

VI) **TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR**

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR DE ÁREA: Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos **Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4**
Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos..... **Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8**
Onde: *Fa = Fator de área Sp = Área da Amostra Sa = Área do Avaliando*

FATOR DE LOCALIZAÇÃO: Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.
O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

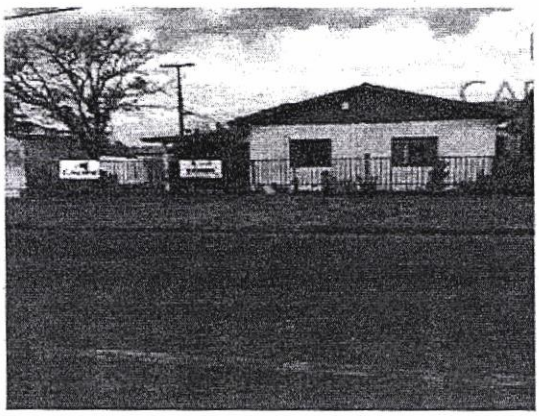
Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

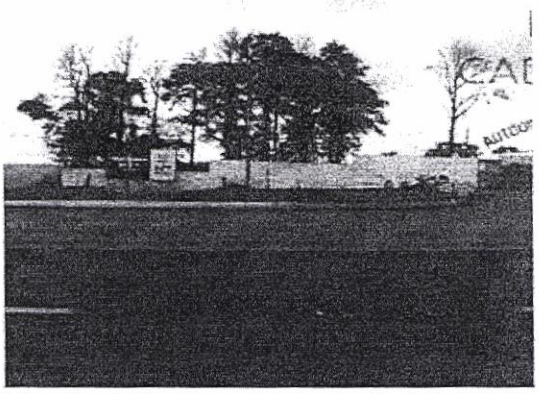
Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o ***Grau I***

ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO

AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA

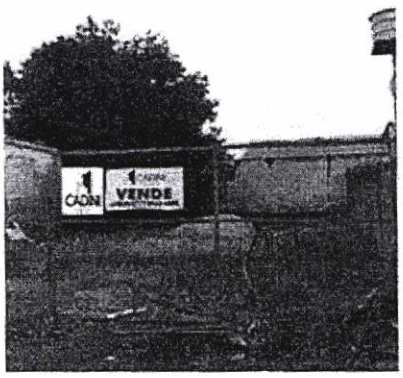


R$ 430.000
485 m²
Terreno à venda
Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



R$ 2.100.000
4102 m²
Terreno à venda
Cataratas - Cascavel - Paraná

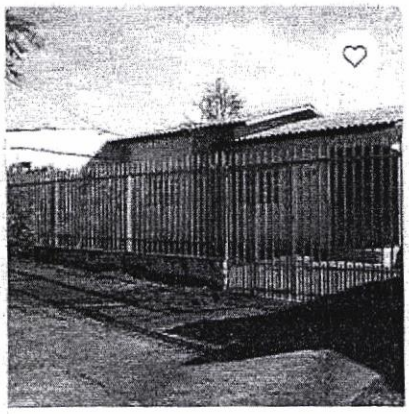
AMOSTRAS DE TERRENO A VENDA



R$ 220.000
326 m²

Terreno à venda

Santa Felicidade - Cascavel - Parana



R$ 180.000
300 m²

Terreno à venda
Avenida Uirapuru

Floresta - Cascavel - Paraná

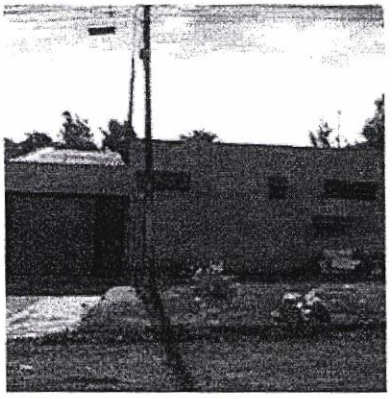


R$ 280.000
560 m²

Terreno à venda
Rua João Padilha

Cascavel - Parana

AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA



R$ 265.000
372 m²

Terreno à venda
R Regente Feijo 1021 Esquina Com Sete De

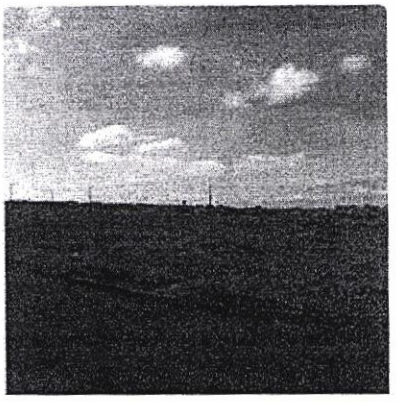
Parque São Paulo - Cascavel - Parana



R$ 78.000
125 m²

Terreno à venda
Rua Miguel Moreira De Carvalho

Morumbi - Cascavel - Parana



R$ 128.925
350 m²

Terreno à venda
R Men De Sa Lot Veneza

Cascavel Velho - Cascavel - Paraná

ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

1) IDENTIFICAÇÃO – IMOVEL MATR 27.690, CONFORME FOTOS

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	430.000,00	485,00	886,60	0,53	0,88	413,51
2	2.100.000,00	4.102,00	511,95	0,70	0,89	318,94
3	220.000,00	326,00	674,85	0,51	0,92	316,64
4	160.000,00	300,00	600,00	0,50	0,91	273,00
5	280.000,00	560,00	500,00	0,54	0,94	253,80
6	265.000,00	372,00	712,37	0,52	0,93	344,50
7	78.000,00	175,00	445,71	0,51	0,90	204,58
8	126.925,00	330,00	390,68	0,59	0,89	205,15

F1: Área F2: Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud):	8
Grau de liberdade	(Ud):	7
Menor valor	(R$/m2):	204,58
Maior valor	(R$/m2):	413,51
Somatório dos valores homogeneizados	(R$/m2):	2.330,12
Número de intervalos de classe	(Ud):	3
Amplitude de classe	(R$/m2):	69,64
Amplitude total	(R$/m2):	208,93
Média aritmética	(R$/m2):	291,26
Mediana	(R$/m2):	294,82
Desvio médio	(R$/m2):	57,132427
Desvio padrão	(R$/m2):	71,568919
Variância	(R$/m2) ^ 2:	5.122,110194

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2112

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7081

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV) (%) = 24,57

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança	(%) =	95
TC (Tabela de Student)	(ud) =	2,365
Limite inferior unitário (Li)	**(R$/m2) =**	**231,42**
Estimativa de tendência central	(R$/m2) =	291,26
Limite superior unitário (Ls)	**(R$/m2) =**	**351,11**
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central	(%) =	20,55
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central	(%) =	12,29
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011)	**(ud) =**	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011)	**(ud) =**	3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi)	**(R$/m2) =**	247,58
Estimativa de tendência central	(R$/m2) =	291,26
Limite de arbítrio superior unitário (LAs)	**(R$/m2) =**	334,95

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando	(m2) =	68.577,00
Valor unitário arbitrado	(R$/m2) =	292,00

VALOR TOTAL (R$) = 20.024.484,00

Vinte milhões, vinte e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais



INDICADORES ECONÔMICOS

SINDUSCON PR SECOVI

AGOSTO 2017 / Nº 136

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R$/m²)

Residencial • julho/2017

Acabamento					
Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
R-1	1.476,50	R-1	1.740,57	R-1	2.091,25
PP-4	1.269,62	PP-4	1.440,98	R-8	1.677,21
R-8	1.199,19	R-8	1.410,24	R-16	1.729,58
PIS	980,03	R-16	1.363,02		

ANEXO 4 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMOVEL PELO METODO EVOLUTIVO

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Valor do terreno	(R$):	20.024.484,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção	(%):	5,00
Prazo estimado para conclusão da obra	(meses):	24,00
Taxa de administração da obra	(%):	7,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção	(%):	8,00
Lucro ou remuneração da construtora	(%):	10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real	(anos):	7,00
Vida útil total provável	(anos):	80,00
Idade em % da vida	(%):	8,75
Fator C (estado da construção)	(%):	2,52
Fator K (Ross - Heidecke)	(decimal):	7,16
Fator de depreciação	(decimal):	0,92842

Onde C = Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON PR

Data de referência CUB: 01/08/2017

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão (Predominante) (Ap)	(m2):	19.000,00
Valor do CUB (Custo unitário básico)	(R$/m2):	1.840,88

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae).....(m2): 19.000,00

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo: VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD . onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

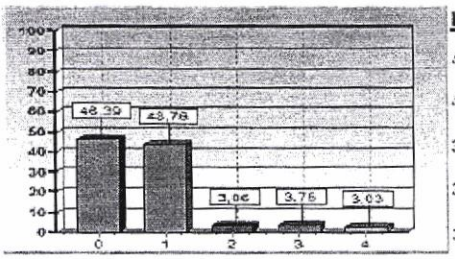
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

Valor final das construções.....(R$): 24.296.831,68



Legenda

46,39 % Custo do terreno (incuindo o custo financeiro)

43,76 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,06 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,75 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

3,03 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: VF = (VFT + VFC) * FAT , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R$):

VFT = Valor Final do terreno (R$):

VFC = Valor Final das construções (R$):

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,00

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel (VF).....(R$): 45.322.539,88

quarenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e trinta e nove reais e oitenta e oito centavos

Engº. Dorival Rubens Ferreira Jr.
Crea 5.060.839.484

Rede All Eireli EPP
CREA - SP 0917805
CNPJ 02564.301/0001-73
11 5575-6159 3926-9449
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129
Vl. Clementino – SP – Cep 04044-060

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL

VALOR DE MERCADO

SOLICITANTE: .....ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMOVEL: .....RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMOVEL: .....SHOPPING BR277

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: .....DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO: MERC277/1217

DATA BASE: SET/2017

VALOR APURADO

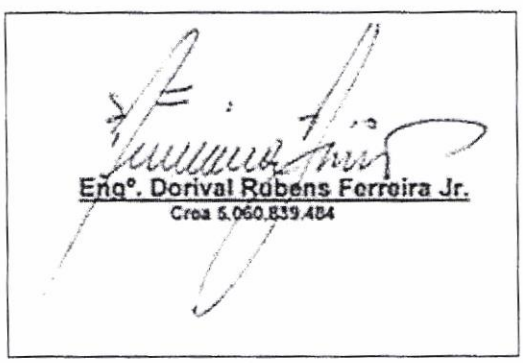
Valor locativo do imóvel em questão, R$ 45.322.539 (Quarenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e trinta e nove reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

> Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR
REDE ALL EIRELI – EPP
CREA - 5060839484



SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS

I) INTRODUÇÃO

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

OBJETIVO

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II) DESCRITIVO DO IMÓVEL

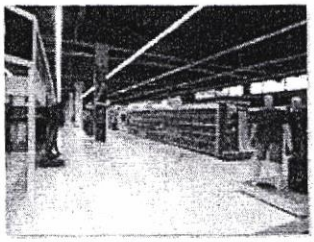
De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

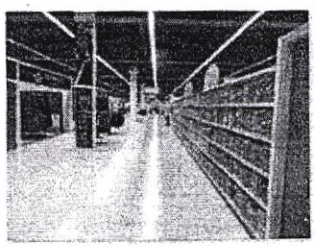


IMOVEL COMERCIAL – TERRENO COM 68.577 M² ÁREA CONSTRUIDA DE 19.000 M².

VISTORIA E FOTOS.


DSC07993

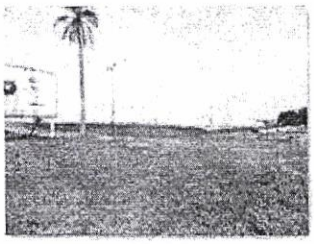

DSC07996

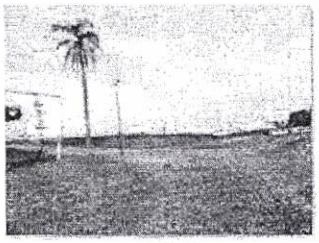

DSC07997

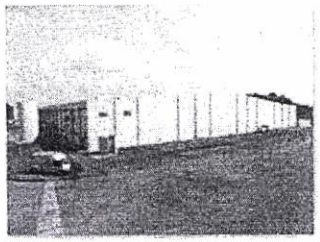

DSC07998


DSC07999


DSC08000

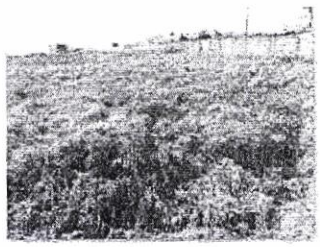

DSC08139


DSC08140


DSC08141


DSC08142


DSC08143


DSC08144

III) **AVALIAÇÃO**

VALOR DO IMOVEL

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local, e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

IV) **METODOLOGIA**

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V) **CRITÉRIO** VALOR DE MERCADO
Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

VI) **TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR**

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR DE ÁREA: Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos **Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4**
Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos..... **Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8**
Onde: *Fa = Fator de área Sp = Área da Amostra Sa = Área do Avaliando*

FATOR DE LOCALIZAÇÃO: Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau I 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.
O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

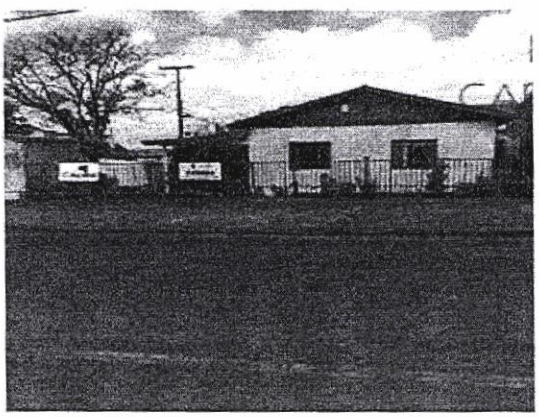
Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

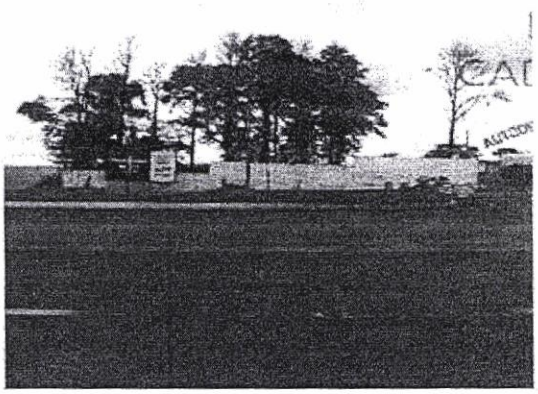
Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o ***Grau I***

ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO

AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA

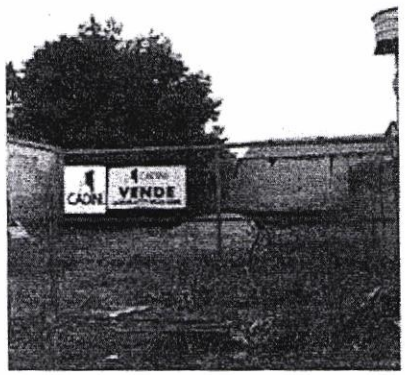


R$ 430.000
485 m²
Terreno à venda
Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



R$ 2.100.000
4102 m²
Terreno à venda
Cataratas - Cascavel - Paraná

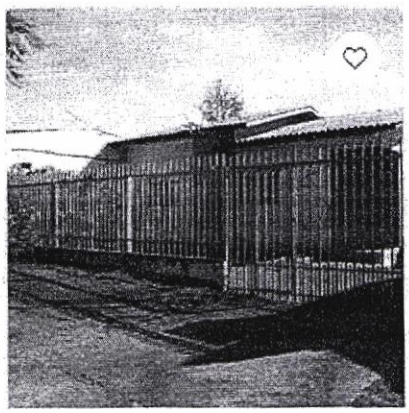
AMOSTRAS DE TERRENO A VENDA



R$ 220.000
326 m²

Terreno à venda

Santa Felicidade - Cascavel - Parana



R$ 180.000
300 m²

Terreno à venda
Avenida Uirapuru

Floresta - Cascavel - Parana

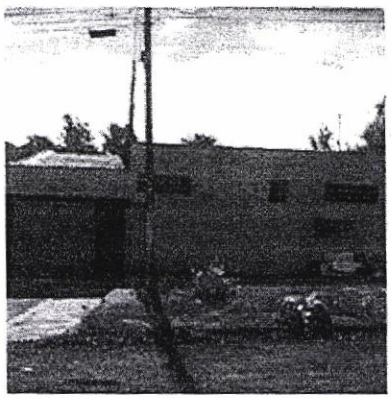


R$ 280.000
560 m²

Terreno à venda
Rua João Padilha

Cascavel - Paraná

AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA



R$ 265.000
372 m²

Terreno à venda
R Regente Feijo 1021 Esquina Com Sete De

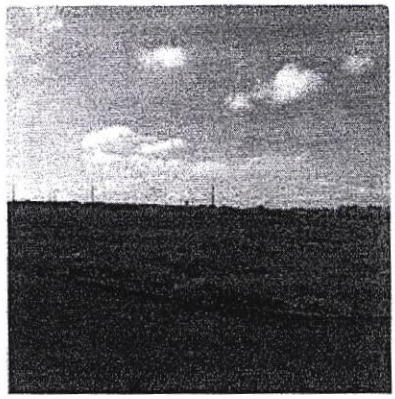
Parque São Paulo - Cascavel - Parana



R$ 78.000
125 m²

Terreno à venda
Rua Miguel Moreira De Carvalho

Morumbi - Cascavel - Parana



R$ 128.925
350 m²

Terreno à venda
R Men De Sa Lot Veneza

Cascavel Velho - Cascavel - Parana

ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

1) IDENTIFICAÇÃO – IMOVEL MATR 27.690, CONFORME FOTOS

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	430.000,00	485,00	886,60	0,53	0,88	413,51
2	2.100.000,00	4.102,00	511,95	0,70	0,89	318,94
3	220.000,00	326,00	674,85	0,51	0,92	316,64
4	180.000,00	300,00	600,00	0,50	0,91	273,00
5	280.000,00	560,00	500,00	0,54	0,94	253,80
6	265.000,00	372,00	712,37	0,52	0,93	344,50
7	78.000,00	175,00	445,71	0,51	0,90	204,58
8	128.925,00	330,00	390,68	0,59	0,89	205,15

F1: Área F2: Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud):	8
Grau de liberdade	(Ud):	7
Menor valor	(R$/m2):	204,58
Maior valor	(R$/m2):	413,51
Somatório dos valores homogeneizados	(R$/m2):	2.330,12
Número de intervalos de classe	(Ud):	3
Amplitude de classe	(R$/m2):	69,64
Amplitude total	(R$/m2):	208,93
Média aritmética	(R$/m2):	291,26
Mediana	(R$/m2):	294,82
Desvio médio	(R$/m2):	57,132427
Desvio padrão	(R$/m2):	71,568919
Variância	(R$/m2) ^ 2:	5.122,110194

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2112

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7081

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV) (%) = 24,57

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança	(%) =	95
TC (Tabela de Student)	(ud) =	2,365
Limite inferior unitário (Li)	**(R$/m2) =**	**231,42**
Estimativa de tendência central	(R$/m2) =	291,26
Limite superior unitário (Ls)	**(R$/m2) =**	**351,11**
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central	(%) =	20,55
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central	(%) =	12,29
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011)	**(ud) =**	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011)	**(ud) =**	3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi)	**(R$/m2) =**	247,58
Estimativa de tendência central	(R$/m2) =	291,26
Limite de arbitrio superior unitário (LAs)	**(R$/m2) =**	334,95

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando	(m2) =	68.577,00
Valor unitário arbitrado	(R$/m2) =	292,00

VALOR TOTAL (R$) = 20.024.484,00

Vinte milhões, vinte e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R$/m²)

Residencial • julho/2017

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
			Acabamento		
R-1	1.474,50	R-1	1.760,87	R-1	2.251,25
PP-4	1.249,62	PP-4	1.640,88	R-8	1.677,21
R-8	1.199,19	R-8	1.410,34	R-16	1.929,58
PIS	988,03	R-16	1.363,02		

ANEXO 4 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMOVEL PELO METODO EVOLUTIVO

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Valor do terreno	(R$):	20.024.484,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção	(%):	5,00
Prazo estimado para conclusão da obra	(meses):	24,00
Taxa de administração da obra	(%):	7,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção	(%):	8,00
Lucro ou remuneração da construtora	(%):	10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real	(anos):	7,00
Vida útil total provável	(anos):	80,00
Idade em % da vida	(%):	8,75
Fator C (estado da construção)	(%):	2,52
Fator K (Ross - Heidecke)	(decimal):	7,16
Fator de depreciação	(decimal):	0,92842

Onde C = Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON PR

Data de referência CUB: 01/08/2017

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão (Predominante) (Ap)	(m2):	19.000,00
Valor do CUB (Custo unitário básico)	(R$/m2):	1.640,88

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae) ..... (m2): 19.000,00

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo: VFC = {[(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)} * FD , onde:

VFC = Valor final das construções (R$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R$);

A = Taxa de administração da obra (%);

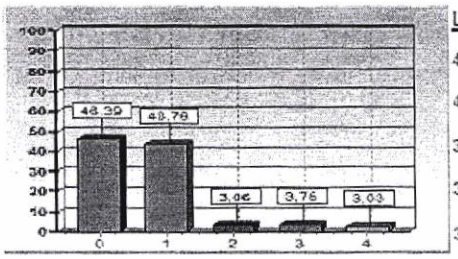
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

Valor final das construções ..... (R$): 24.296.831,68



Legenda

48,39 % Custo do terreno (incuindo o custo financeiro)

43,76 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,06 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,75 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

3,03 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: **VF = (VFT + VFC) * FAT** . onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R$);

VFT = Valor Final do terreno (R$);

VFC = Valor Final das construções (R$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,00

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel (VF).....**(R$):** **45.322.539,88**

quarenta e cinco milhões, trezentos e vinte e dois mil, quinhentos e trinta e nove reais e oitenta e oito centavos

Engº. Dorival Rubens Ferreira Jr.
Crea 5.060.839.484

ESPELHO DO CADASTRO - ITBI

Cadastro: 1200248200 ATACADO LIDERANCA DE TECIDOS E CONFECÇÕES EIRELI

004 - Número do Imóvel.....: 6508
005 - Edifício.....:
007 - Complemento Endereço...: AO LADO DO CARTODROMO
008 - Bairro.....: REGIÃO DO LAGO
00 - Loteamento.....: CASCAVEL GLEBA
009 - Bloco.....:
010 - Apartamento.....:
012 - Quadra.....: 004C
013 - Lote.....: 004C
033 - Ocupação.....: 64 - Construído
64 - Construído
038 - Situação Localização.....: 59 - Chacara 0,70
047 - Logradouro 2.....:
056 - Testada Principal.....: 120,45
058 - Área Total do Lote.....: 68.577,37
062 - Área Construída Unidade..: 17.494,77
068 - Área Total Construída.....: 17.494,77
069 - N. Pavimentos.....: 2
070 - Tipo.....: 93 - Especial
071 - Fachada.....: 20 - Recuada
073 - Posição.....: 18 - Isolada
074 - Situação Construção.....: 17 - Frente
075 - Estrutrura.....: 46 - Concreto
076 - Cobertura.....: 19 - Zinco-Aluminio
078 - Paredes.....: 16 - Alvenaria
079 - Forro.....: 41 - Laje
080 - Revestimento Externo.....: 44 - Pintura
083 - Piso.....: 57 - Ceramica
089 - Estado de Conservação....: 18 - Nova/Otima 1,00
100 - Logradouro.....: AVENIDA ARACY TANAKA BIAZETTO
157 - Situação do Cadastro.....: Ativo
600 - Complemento 2.....:
59 - Área Preserv. Permanente: 0,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL para fins de ITBI

Protocolo N.

Valor do Lote.....: R$ 24.000.000,00

Valor da Benfeitoria: R$ 12.000.000,00

Valor Total.....: R$ 36.000.000,00

Cascavel, 14 de 09 de 2018.

CLOVIS ANTONIO LORENZI
Téc.Construção Civil

ERNI FRANCISCO MAHL
CNAI N° 13583 - CRECI N° F 20308

CARLOS EDUARDO DE CAMPOS
Arquiteto

Emitido por: ELIANE DE OLIVEIRA DOS SANTOS

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 28/09/18
Protocolo

Cascavel, 27 de setembro de 2018.

Of. Gab. PGM nº 771/2018

A Sua Excelência o Senhor,
Vereador Gugu Bueno,
Presidente da Câmara Municipal,
Cascavel/PR.

Venho por meio deste, com intuito de subsidiar a análise do Anteprojeto de Lei nº 122/18, requerer a juntada do documento em anexo.

Ao encerrar, aproveito para externar meus votos de elevada consideração.

Atenciosamente,

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
EFICIÊNCIA E TRANSPARÊNCIA

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Parecer Técnico para aquisição do Imóvel para Implantação do Centro de Eventos

Cascavel é uma cidade jovem de apenas 66 anos, porém com um crescimento exponencial, conforme pode ser observado ao longo dos últimos 20 anos. Nas últimas décadas, a cidade passou por um crescimento expressivo, de 245 mil habitantes no ano de 2000, para cerca de 320 mil no ano de 2018 e com projeção para 365 mil para o ano de 2030 segundo IPARDES, ou seja, um avanço de quase 50% em 30 anos.

Também, entre dos anos 2000 e 2016, a cidade dobrou o número de empreendimentos, passando de 5.365 empresas para 10.619, segundo dados da RAIS (Relatório Anual de Informações Sociais), reforçando a taxa exponencial de crescimento da cidade.

No ano de 2000, o Município também viabilizou um grande projeto na área de Turismo, a criação do Centro de Eventos Pedro Luiz Boaretto, uma estrutura ampla, para a época, adaptando um espaço que era sediado o antigo Instituto Brasileiro do Café. O espaço cumpriu por anos sua função ao município, apesar da falta de condições pela quantidade de pilares no salão principal. Porém, com o crescimento da cidade, novas oportunidades foram aparecendo e não comporta essas novas demandas.

Com objetivo de atender as novas demandas, bem como oportunizar a realização de novos eventos, possibilitando assim a atração de feiras, shows e grandes eventos, criando no Município novas oportunidades de negócios, além da geração de fluxo turístico, atrelado ao desenvolvimento do trade turístico da região, bem como a geração de emprego e renda, tanto pela área de turismo, bem como pela oportunidade de desenvolvimento de novos tipos de negócios e empreendimentos, o Município de Cascavel propõem a aquisição de um novo espaço, mais adequado a realização de grandes eventos.

Para o desenvolvimento desta proposta, foi escolhido o espaço localizado na marginal da principal rodovia de acesso da cidade, de fluxo rápido, a qual atravessa o Município de Cascavel, a Rodovia BR 277. O Imóvel

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

anteriormente utilizado pela empresa Atacado Liderança, qual entrou em recuperação judicial.

Tendo conhecimento do processo de Recuperação Judicial, o Município, em uma Assembléia de Credores, demonstrou o interesse no imóvel, cuja avaliação imobiliária estimada através de Laudo de Avaliação de Imóvel, realizado, elaborado a partir das diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, avaliado em **R$ 44.664.005,90**. Apesar do interesse por parte do poder público na Assembléia, a mesma entendeu por não ser interessante a venda e estabeleceu o valor mínimo para a venda do imóvel de R$ 35.000.000,00, valor esse superior ao proposto pelo Município.

Por despacho do Juiz Pedro Ivo Lins Moreira, nos Autos n° 0017785-95.2017.8.16.0021, o preço mínimo estipulado do imóvel foi estabelecido em R$ 28.000.000,00, para que fosse a Leilão, em praça única.

A venda do imóvel pelo leilão foi deserta, pois não houve nenhum lance, assim, uma nova assembléia de credores foi reunida, autorizando a negociação do imóvel ao valor de R$ 28.000.000,00, dando assim a oportunidade ao Município de Cascavel a realizar a proposta para compra por desapropriação amigável da área.

O imóvel possui em seu entorno o Lago Municipal de Cascavel, Kartódromo Delci Damian, Zoológico Municipal, e as novas instalações do Shopping Catuaí, que serão elementos que comporão a infraestrutura e equipamentos de turismo e lazer do Município.

O local pode ser acessado facilmente por todas as regiões da cidade, pois sua localização faz ligação com as principais rodovias, avenidas e vias da cidade, podendo ser citadas: BR 277, Avenida Rocha Pombo, Avenida Piquirí, Avenida Orlindo Periolo, Rua Cuiabá, Rua da Lapa/Vitória, Rua Bom Jesus/São Paulo e Rua Machado de Assis/Rio Grande do Sul. Essas vias fazem parte dos principais binários do Município de Cascavel, que fazem as ligações Leste/Oeste e Norte/Sul da cidade.

A escolha do espaço atende a critérios de viabilidade por possuir características, tais como:

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

- Estar localizado em uma área nobre em crescente desenvolvimento e valorização;
- Pela facilidade de acesso ao centro da cidade e as principais rodovias de acesso;
- Por possuir uma grande área útil, própria para um centro de convenções que é uma grande edificação de grande porte;
- Por possuir todos os quesitos necessários como conforto térmico e acústico;
- Estacionamento próprio com infraestrutura capaz de promover simultaneamente vários eventos;

Além das características supracitadas, o imóvel possui uma estrutura com todas as condições para receber grandes eventos, com a descrição do estrutural do imóvel descrita abaixo:

- Área total de 68.677,37 m²;
- Área edificada de 17.494,77 m²;
- Área do Salão Principal: 10.000,00 m²;
- Estacionamento e Pátio de Manobras com 24.568 m²;
- Aproximadamente 350 vagas de Estacionamento para carros e ônibus;
- Área para expansão com 26.515 m²;
- Restaurante e praça de alimentação com capacidade para 150 pessoas;
- Cozinha e refeitório interno com capacidade para 70 pessoas.
- Auditório equipado com capacidade para 150 pessoas;
- Hotel de 1.145 m², com 9 quartos e 28 leitos;
- Ar Condicionado Central (10 equipamentos de 25TR)
- Número de Banheiros: 8 femininos e 8 masculinos;
- Docas para carga e descarga;

Abaixo seguem algumas imagens internas e externas do Imóvel:

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Localização do Imóvel

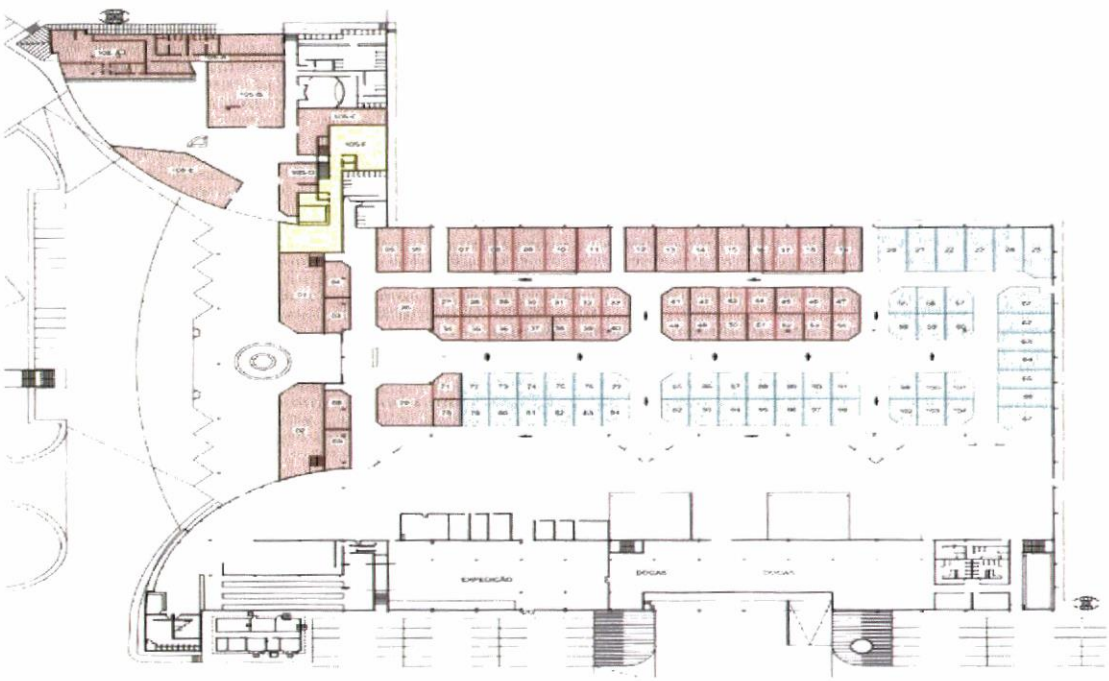


Vista Aérea Do Imóvel



CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Layout Interno



Fachada do Imóvel



CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Hall de Entrada



Restaurante



CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Auditório



Quarto de hotel



Também, o local possui ampla estrutura que podem ser utilizadas para exposições permanentes.

Ademais, a gestão atual do Município tem a intenção de transformar essa região em um polo de infraestrutura turística, criando novos equipamentos

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

turísticos, como o Jardim Botânico, além de adequar toda a estrutura viária de seu entorno, facilitando e criando novas condições de acesso.

Cabe ressaltar também que, com a ampliação e modernização do espaço para a realização de eventos, espera-se com isso, captar eventos que hoje não acontecem na cidade de Cascavel pela falta de infraestrutura para sua realização.

A cidade de Cascavel é polo em áreas como Saúde, Educação e Agronegócio, porém, dos grandes eventos dessas áreas apenas 1 é realizado no Município, o SHOW RURAL, que atrai anualmente, em uma semana de realização do evento, aproximadamente 200.000 pessoas.

Além de grandes eventos e exposições, o espaço é apropriado para a realização de pequenas convenções, pois possui uma estrutura que poderá ser subdividida em pequenos auditórios, de forma modular, que possua toda a infraestrutura para receber pequenos eventos e convenções de até 500 pessoas.

Além dos eventos supracitados, o espaço tem todas as condições de receber eventos Musicais, Culturais e Esportivos, que atualmente não há como serem realizados no atual Centro de Eventos por conta da precariedade da infraestrutura.

Ainda, a área não edificada do imóvel poderá ser utilizada para a implantação do Polo Têxtil de Cascavel, instrumento para o fortalecimento e a consolidação deste importante setor no Município.

O Polo Têxtil consiste em uma infraestrutura para abrigar empresas do setor têxtil, além de espaços para a criação, desenvolvimento tecnológico e de inovações para o mercado da Moda.

Importantíssimo salientar também que, a partir da aquisição do imóvel e a realocação do centro de eventos, o imóvel em que atualmente está instalado o Centro de Eventos tornar-se-á o Centro de Distribuição Municipal de Cascavel (Almoxarifado Central).

O Município possui atualmente 7 espaços locados para utilização de Almoxarifado. Além dos espaços locados, que totalizam uma despesa anual de pouco mais de R$ 600.000,00, o município possui outros espaços próprios que

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

realiza a operacionalização de seus estoques de produtos. Com a centralização dessas compras e armazenamento em um espaço único, com um sistema único de informações de gestão para o controle desse material, espera-se uma redução de aproximadamente 1% a 3% nos gastos com materiais, tendo em vista que o Município, anualmente, tem um gasto com aquisição de materiais de em torno de R$ 200.000.000,00. Os exemplos de grande consumo de materiais no Município é para a realização de aproximadamente 63.000 refeições por dia, 31.000 kits de uniformes escolares, abastecimento de 3 Unidades Farmácias Básicas com medicamentos, bem como todo material de consumo (papel, materiais de limpeza, etc) que a Prefeitura consome diariamente. Para o município de Cascavel, essa porcentagem de 1% a 3% representa entre R$ 2.000.000,00 e R$ 6.000.000,00 anuais, que seria resultado da economia de escala, redução de desperdício, controle operacional, dentre outros benefícios que uma operacionalização eficiente e centralizada gera.

Rafael Guimarães Amaral

Gerente de Fomento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico de Cascavel

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA