PROJETO DE LEI Nº
De 23 de junho de 2023

Autoriza a desafetação de imóvel público que menciona e a sua alienação, bem como a alienação de outros sete imóveis que especifica, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, comércio, tecnológico e serviços, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências.

O PODER LEGISLATIVO DE CAMPO MOURÃO, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

L E I :

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar de sua destinação original o imóvel abaixo descrito:

I - Imóvel 1: Lote nº 01, área institucional, da quadra nº 07, com área de 2.258,30 m², situado na planta do Jardim Batel II, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações constantes da Matrícula nº 36.663, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná.

Art. 2º A desafetação do imóvel institucional mencionado no artigo 1º desta Lei foi devidamente autorizada pelo Grupo Técnico da Secretaria Municipal do Planejamento – SEPLA e pelo Conselho Municipal da Cidade - CONCIDADE, através da Resolução Administrativa nº 015/2022, publicada no Órgão Oficial Eletrônico nº 2848, de 10/11/2022.

Art. 3º Realizados os procedimentos de desafetação a que se refere o artigo 1º desta Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar os imóveis abaixo descritos, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015:

I – Imóvel 1: Lote nº 01, da quadra nº 07, com área de 2.258,30 m², situado na planta do Jardim Batel II, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações constantes da Matrícula nº 36.663, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

PROCURADORIA GERAL VISTO

II – Imóvel 2: Lote de terras nº 138-C-1-B, com área de 1.539,73 m², situado na gleba nº 01, 3ª, Colônia Mourão, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 55.591, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

III – Imóvel 3: Lote de terras nº A-13, subdivisão do lote A, destacado do imóvel Fazenda Indaiá, com área de 4.847,28 m², desta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 18.138, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

IV – Imóvel 4: Lote de terras nº 14, da quadra nº 05, com área de 1.658,50 m², situado no Distrito Industrial I, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 22.665, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

V – Imóvel 5: Lote de terras nº 13, da quadra nº 05, com área de 1.565,00 m², situado no Distrito Industrial I, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 22.664, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

VI – Imóvel 6: Lote de terras nº 4, da quadra nº 5-A, com área de 1.650,00 m², situado no Distrito Industrial I, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 46.950, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

VII – Imóvel 7: Lote de terras nº 9, da quadra nº 07, com área de 3.604,50 m², situado no Distrito Industrial I, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 26.539, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná;

VIII – Imóvel 8: Lote de terras nº 3, da quadra nº 06, com área de 2.090,10 m², situado no Distrito Industrial I, nesta cidade e Comarca de Campo Mourão, Estado do Paraná, com os limites e confrontações descritos na Matrícula nº 34.178, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná.

§ 1º Os imóveis descritos nos incisos I a VIII do "caput" deste artigo foram avaliados em R$ 6.546.781,73 (seis milhões quinhentos e quarenta e seis mil setecentos e oitenta e um reais e setenta e três centavos), conforme Laudos Simplificados de Avaliação Imobiliária do Imóvel Urbano, referendados pela

PROCURADORIA GERAL VISTO

Comissão de Avaliação dos Valores Venais de Imóveis Industriais para fins de Concessão de Benefícios do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão – PRÓ-CAMPO, sendo:

I - O imóvel 1 (inciso I do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 1.244.795,33 (um milhão duzentos e quarenta e quatro mil e setecentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos);

II - O imóvel 2 (inciso II do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 591.633,70 (quinhentos e noventa e um mil e seiscentos e trinta e três reais e setenta centavos);

III - O imóvel 3 (inciso III do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 1.444.882,39 (um milhão quatrocentos e quarenta e quatro mil e oitocentos e oitenta e dois reais e trinta e nove centavos);

IV - O imóvel 4 (inciso IV do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 629.105,19 (seiscentos e vinte e nove mil e cento e cinco reais e dezenove centavos);

V - O imóvel 5 (inciso V do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 519.965,39 (quinhentos e dezenove mil e novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos);

VI - O imóvel 6 (inciso VI do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 544.593,98 (quinhentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos);

VII - O imóvel 7 (inciso VII do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 960.287,81 (novecentos e sessenta mil e duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e um centavos);

VIII - O imóvel 8 (inciso VIII do "caput" deste artigo): foi avaliado em, R$ 611.517,94 (seiscentos e onze mil e quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos);

§ 2ºA título de incentivo à instalação de novas empresas ou expansão das existentes, o preço de partida para a venda dos bens descritos nos incisos I a VIII do "caput" deste artigo será o determinado pela Comissão de Avaliação (artigo 6º da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015) e o constante no Edital de Licitação.

§ 3º Sobre o valor apurado, será concedido ao licitante vencedor desconto de 10% (dez por cento) a 80% (oitenta por cento) após a conclusão positiva da Planilha de Avaliação de Enquadramento para fins de Concessão de Benefícios do PRÓ-CAMPO, conforme Anexo Único desta Lei, contendo intervalos de pontuação.

PROCURADORIA GERAL
178

§ 4º A Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa estabelecerá como critérios determinantes para liberação dos benefícios referidos no parágrafo anterior, as seguintes condições:

I - Alcance social, através da geração de empregos;

II - Área de atuação;

III - Tipo de produto ou serviço;

IV - Porte da empresa;

V - Forma e modalidade de investimentos;

VI - Natureza do empreendimento (novo, expansão ou outro);

VII - Aplicação e utilização de tecnologias;
VIII - Impacto sobre o meio ambiente;

IX - Cronograma de execução do empreendimento e arquitetura adequada aos costumes e tradições locais;

X - Impactos fiscal e tributário;

XI - Natureza e utilização de mão-de-obra;

XII - Programas e benefícios sociais;

XIII - Necessidade de desincubação industrial;

XIV - Utilização de matérias-primas e recursos locais;

XV - Produção de bens para exportação.

§ 5º Para fins de apuração da pontuação, o Município de Campo Mourão, através da Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico - SEIDEC, convocará o Conselho de Desenvolvimento Econômico para formar uma comissão de avaliação e julgar os processos concorrentes.

§ 6º Os valores obtidos com a venda dos imóveis serão investidos na forma estabelecida pela Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 4º Os vencedores da licitação para aquisição dos bens na forma prevista nesta Lei assumirão a obrigação de colocar em funcionamento a sua unidade industrial no imóvel adquirido, nas condições fixadas no artigo 21 e seguintes da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

PROCURADORIA GERAL VISTO

Parágrafo único. Na hipótese da reversão prevista na parte final do "caput" do artigo 21 da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, o Município restituirá ao adquirente o valor pago, corrigido monetariamente, com dedução da multa equivalente a 20% (vinte por cento) do montante atualizado, sem direito a indenização por benfeitorias eventualmente edificadas no imóvel.

Art. 5º A obtenção do benefício para aquisição de propriedade nas condições previstas nesta Lei não exclui outros que estejam contemplados na Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015.

Art. 6º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a devida baixa no patrimônio público dos imóveis alienados por força desta Lei após integral quitação do preço.

Art. 7º O registro dos imóveis junto ao Cartório Imobiliário competente dar-se-á por meio de Ofício expedido pela Secretaria Municipal de Administração – SEADM, através da Gerência de Patrimônio - GEPAT, após o pagamento total do valor do lance ofertado, que será certificado pela Secretaria de Orçamento e Finanças - SEFIN.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL "10 DE OUTUBRO"
Campo Mourão, 23 de junho de 2023.

Tauillo Tezelli
Prefeito Municipal

PROCURADORIA GERAL
VISTO

ANEXO ÚNICO

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE EQUADRAMENTO PARA FINS DE CONCESSÃO DE BENEFICIOS DO PROCAMPO

EMPRESA:	PROCESSO Nº		
01 - GERAÇÃO DE OCUPAÇÃO E RENDA	**Pontos**	**Peso 0,5**	**Total**
A empresa gera até 10 novos postos de trabalho	1		
Entre 11 a 20 postos de trabalho	2		
Entre 21 a 40 postos de trabalho	3		
Entre 41 a 50 postos de trabalho	4		
Acima de 50 postos de trabalho	5		
02- ÁREA DE ATUAÇÃO DA EMPRESA	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Industrial	5		
Serviços de Saúde, Software, Tecnologia e Tecnologia da Informação	5		
Serviços e Turismo	4		
Serviços de Educação	4		
Serviços	3		
Comercial/Atacadista	2		
03 – PRODUTO	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
NOVO na cidade (não há similar em Campo Mourão)	6		
NOVO para a empresa, porém existe similar produzido ou comercializado em Campo Mourão	4		
IGUAL, mesmo produto/serviço que a empresa já fabrica ou comercializa, possui em Campo Mourão.	1		
Produto destinado à exportação (acréscimo)	1		
04 - PORTE DA EMPRESA	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Considera a Receita Operacional Bruta (ROB) do ano anterior.			
MÉDIA - Mais de R$ 3.600.000,00 até R$ 12.000.000,00	5		
GRANDE - Acima de R$ 12.000.000,00	4		

PROCURADORIA GERAL
VISTO

05 - MONTANTE DO INVESTIMENTO REALIZADO NO IMÓVEL	Pontos	Peso 0,5	Total
De R$ 500.000,01 até R$ 1.500.000,00	5		
Acima de R$ 1.500.000,00	7		
06 – A ORIGEM DA CONCESSÃO/PERMISSÃO CONSIDEROU:	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Implantação de Empresa Nova	4		
Expansão da unidade do Município	3		
Relocalização (sem expansão)	0		
07 - UTILIZAÇÃO DE TECNOLOGIA EMPREGADA PELA EMPRESA	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Produtos/serviços desenvolvidos com tecnologia própria.	5		
Produtos/serviços que utilizam tecnologia já existente (tecnologias desenvolvidas por terceiros).	3		
Produtos/serviços sem agregação de novas tecnologias	0		
08 - EMPREENDIMENTO VOLTADO A QUALIDADE AMBIENTAL	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Sem risco de poluição	2		
Com risco de poluição com equipamento de controle primário	0		
09 - PROGRAMAS SOCIAIS	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Possui programas sociais	2		
Não possui programas sociais	0		
10 - IMPACTO TRIBUTÁRIO (3 ANOS)	**Pontos**	**Peso 0,5**	**Total**
Recolhimento de ISS	1		
Recolhimento de ICMS	1		
Recolhimento de IPI	1		
Total			
11 - UTILIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA PREDOMINANTE	**Pontos**	**Peso 0,3**	**Total**
Funções de Nível Superior (com atuação na área)	3		
Funções de Nível Médio (com atuação na área)	2		

PROCURADORIA GERAL VISTO

Funções com Nível Fundamental (com atuação na área)	1		
Funções em escolaridade	0		
12 - EMPRESA COM CADEIA PRODUTIVA LOCAL	**Final**		**Total**
A empresa utiliza matérias-primas, fornecedores, prestadores de serviços e recursos locais	+ 0,5		

ENQUADRAMENTO DE INCENTIVO			
INTERVALO DE PONTAÇÃO	**ENQUADRAMENTO (%)**		
10 e acima	80%		
8 a 9,99	70%		
7,00 A 7,99	50%		
6 a 6,99	30%		
5,00 A 5,99	20%		
até 4,99	10%		

PROCURADORIA GERAL
VISTO

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Encaminhamos para apreciação de Vossas Senhorias o Projeto de Lei que "Autoriza a desafetação de imóvel público que menciona e a sua alienação, bem como a alienação de outros sete imóveis que especifica, mediante processo de licitação, visando à implementação de políticas de incentivo à industrialização, comércio, tecnológico e serviços, nos termos do artigo 5º, inciso III, da Lei nº 3.673, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - PRÓ-CAMPO, e dá outras providências."

Como de conhecimento dessa Casa de Leis, inclusive com a contribuição dos Nobres Vereadores, o Município de Campo Mourão, desde o ano de 2017, vem realizando a alienação de bens públicos através de processos licitatórios (concorrência pública), nos moldes da Lei nº 3.673/2015 (Lei do PRÓ-CAMPO), com a chancela do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, e, assim, vem fomentando a economia local e atendendo a demanda para a instalação de novas empresas ou expansão das existentes.

Há centenas de pedidos de empresas por incentivos do PRÓ-CAMPO para a aquisição de imóveis em Campo Mourão, as quais aguardam a abertura de processos licitatórios para a apresentação de seus projetos.

Após diligências em todo o acervo patrimonial do Município, verificou-se a possibilidade de disponibilizar os imóveis elencados neste Projeto de Lei para alienação através de concorrência pública. Dentre eles, há uma área institucional (artigo 1º da proposição) que passou pela análise do Grupo Técnico da SEPLA e do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE, os quais anuíram com a sua desafetação e alienação, conforme Parecer e Resolução Administrativa nº 015/2022, publicada no Órgão Oficial Eletrônico nº 2848, de 10/11/2022 (docs. anexo).

PROCURADORIA GERAL VISTO

Portanto, realizados todos os trâmites administrativos e verificada a legalidade de se desafetar o imóvel descrito no artigo 1º e alienar os bens relacionados no artigo 3º, atrelado ao interesse público de fomentar a economia da cidade e atender a demanda existente para a instalação de novas empresas através do PRÓ-CAMPO, elaborou-se este Projeto de Lei, que se faz acompanhar das Matrículas, Parecer do Grupo Técnico da Secretaria de Planejamento – SEPLA, Resolução do CONCIDADE, Laudos de Avaliação.

Desta forma, venho mui respeitosamente submeter o presente Projeto de Lei a essa Egrégia Casa Legislativa para votação e aprovação em **regime de urgência**.

Reitero aos Nobres Edis os meus votos de profundo respeito e admiração.

PAÇO MUNICIPAL "10 DE OUTUBRO"
Campo Mourão, 23 de junho de 2023.

TAUILLO TEZELLLI
Prefeito Municipal

PROCURADORIA GERAL
VISTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA 015/2022

Anui a Alienação da Área Institucional n.º 01, da Quadra n.º 07, com área de 2.258,30 m², localizado no Jardim Batel II, objeto da Matrícula nº 36.663 do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão.

O Conselho Municipal da Cidade – Concidade Campo Mourão, instituído pelo Art. 38 da Lei Complementar no. 22/2012, de 23 de março de 2012, no uso de suas atribuições em conformidade com o Art. 8º e Art. 15 de seu Regimento Interno,

CONSIDERANDO:

- as informações contidas no Processo Digital nº 26168/2021.

RESOLVE:

Art. 1º. Anuir a Alienação da Área Insitucional nº 01, da Quadra n.º 07, com área de 2.258,30 m², localizado no Jardim Batel II, objeto da matrícula nº 36.663 do 1º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão, para atendimento das demandas do Programa de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - Pró-Campo, objeto da Lei 3.673 de 17 de dezembro de 2015.

Art. 2º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação.

Campo Mourão, 21 de outubro de 2022.

Márcio Francisco Carraro Rocha - **Coordenador Geral do Concidade Campo Mourão**

RESOLUÇÃO ADMINISTRATIVA 016/2022

Anui a Alienação da Área Institucional 8, da Quadra n.º 14, com área de 4.335,09 m², localizada no Loteamento denominado Jardim América, objeto da Matrícula nº 32.187 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão.

O Conselho Municipal da Cidade – Concidade Campo Mourão, instituído pelo Art. 38 da Lei Complementar no. 22/2012, de 23 de março de 2012, no uso de suas atribuições em conformidade com o Art. 8º e Art. 15 de seu Regimento Interno,

CONSIDERANDO:

- as informações contidas no Processo Digital nº 26168/2021.

RESOLVE:

Art. 1º. Anui a Alienação da Área Insitucional 8, da Quadra n.º 14, com área de 4.335,09 m², localizada no Loteamento denominado Jardim América, objeto da Matrícula nº 32.187 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Campo Mourão, para atendimento das demandas do Programa de Desenvolvimento Econômico de Campo Mourão - Pró-Campo, objeto da Lei 3.673 de 17 de dezembro de 2015.

Art. 2º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação.

Campo Mourão, 21 de outubro de 2022.

Márcio Francisco Carraro Rocha - **Coordenador Geral do Concidade Campo Mourão**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO KATH BARBOSA:06930805925 - (006 308 059-25)

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
GRUPO TÉCNICO PERMANENTE

PROCESSO 29846/2021

O Grupo Técnico, em reunião realizada no dia 29/08/2022, após análise, emite o seguinte parecer:

Conforme pareceres emitidos no processo administrativo 26168/2021, os quais atestam nenhum planejamento de implantação de equipamentos públicos nas áreas institucionais em questão, se manifesta favorável a sua utilização no PROGRAMA PRÓ-CAMPO.

Sendo assim firmamos o presente.

Marcio F. Carraro Rocha _____

Jaqueline Gaspar Teixeira _____

Raoni Stefano de Lima Ceci _____

Nelson Chuiti Tanaka _____

Cristiane Aparecida Homan Razzini _____

Anderson Franciscon _____

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de alienação do imóvel

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 08 de Maio de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:



Imagem 01 - Localização

Endereço: **Rua Pedro Hruschka, s/nº** Bairro: **Jardim Batel II**
Lote: **A. Institucional nº 01** Quadra: **7** Matrícula: **36.663 - 1º Ofício**
Coordenadas: **23°59'48.6"S 52°21'34.8"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Sim** Topografia: **Plano** Área (m²): **2258,30** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Sim** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de caracteristicas utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Tv. Vitor Mendes , Q.2 - L.6	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	275,2	Sim	6200	R$ 178.880,00
2	Tv. Vitor Mendes , Q.2 - L.7	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	227,2	Não	6200	R$ 147.680,00
3	Tv. Vitor Mendes , Q.2 - L.8	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	234,8	Não	6200	R$ 152.620,00
4	Tv. Vitor Mendes , Q.2 - L.9	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	543,4	Sim	6200	R$ 353.210,00
5	Rod. PR 317 - L. 142-H-2-A2	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	1661	Não	6600	R$ 700.000,00
6	Tv. Pion. João P. da Cruz, Q.6-L.1	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	285,7	Sim	6000	R$ 120.000,00
7	Tv. Pion. João P. da Cruz, Q.6-L.2	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	232,8	Não	6000	R$ 80.000,00
8	Rod. PR 317 - Saída p/ Maringá	Jardim Batel II	Starski Silva	(44) 99994 - 3766	279	Sim	6700	R$ 229.000,00
9	R. Lauro de O. Sousa, Q.2 - L.5	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	458	Sim	6300	R$ 350.000,00
10	R. Antônio Vargas Netto, 131	Jardim Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	5500	R$ 85.000,00
11	Rua Avelino Bueno	Jardim Santa Cruz	Inovar	(44) 99933 - 8115	455	Não	5100	R$ 160.000,00
12	Rua Alberto Nogaroli, 54	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Concretize	(44) 99164 - 6280	576	Não	4100	R$ 300.000,00
13	Rua Cândido Holtz Viéira, 78	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Concretize	(44) 99164 - 6280	672	Não	6400	R$ 312.000,00
14	Av. Jose Tadeu Nunes	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	1024	Não	3900	R$ 700.000,00
15	Rua Sabiá, 762	Jardim Tropical II	Vaz de Mello	(44) 99923 - 3529	396	Não	5900	R$ 160.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Vista 01


Foto 02 - Vista 02


Foto 03 - Vista 03


Foto 04 - Vista 04

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -5,30%	Valor máximo: 5,30%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 1.182.114,51	R$ 1.119.433,69	R$ 1.244.795,33	**R$ 523,45**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amost ral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DA UNIDADE:



MATRÍCULA N.º
36.663

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

OFICIAL

ANO 2.010
FICHA 1

MATRICULA 36.663.-

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

16 DE DEZEMBRO DE 2010.-PROT.233.564.-

IMÓVEL: Área Institucional nº.01, da Quadra nº.07, com a área de 2.258,30m², situada na Planta do Loteamento denominado JARDIM BATEL II, Perímetro Urbano desta Cidade Município e Comarca de Campo Mourão-Paraná; com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste - Pela testada do alinhamento predial da Rua Pedro Hruschka, numa extensão de 46,66 metros; A Nordeste - Pela testada do alinhamento predial da Rua Francisco Beltrão, numa extensão de 43,28 metros, e por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.02, numa extensão de 11,00 metros; A Sudeste - Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.02, numa extensão de 23,28 metros e pela testada do alinhamento predial com a área não edificável, numa extensão de 24,06 metros; A Sudoeste - Pela testada do alinhamento predial da Rua Francisco Preisner, numa extensão de 50,99 metros.-

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil nº 1.487, centro, Campo Mourão - PR.-

REGISTRO ANTERIOR 28.243 do livro 2-RG deste Ofício.-Emolumentos: nihil.-03.01.2011.-Dou fé.-O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:25/08/2022 16:22:06

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 09 de maio de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:



Imagem 01 - Localização

Endereço: **Rua Ana Teodoro de Lima, nº 739** Bairro: **Jd. Modelo**
Lote: **LOTE 138-C-1-B** Quadra: **GLEBA 01** Matrícula: **55.591 - 1º Oficio**
Coordenadas: **24°00'06.0"S 52°21'48.8"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **1.539,73** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Sim** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados: **12**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de caracteristicas utilizadas: **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Rua Cândido Holtz Viêira, 78	Jd. Ns.ª Aparecida	Concretize	(44) 99164-6280	672	não	4100	R$ 312.000,00
2	Av. Jose Tadeu Nunes	Jd. Ns.ª Aparecida	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	1024	não	3900	R$ 700.000,00
3	Rua Sabiá, 344	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	360	Não	5700	R$ 100.000,00
4	Avenida dos Pardais, 91	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	405	Não	5500	R$ 140.000,00
5	Rua Sabiá, 762	Jd. Tropical II	Vaz de Mello	(44) 99923 - 3529	396	Não	5900	R$ 160.000,00
6	R. Antônio V. Netto, 131	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	5500	R$ 85.000,00
7	Av. Jacutinga	Jd. Tropical II	OLX - Robson	Não informado	371,25	não	6800	R$ 110.000,00
8	Rua Rouxinol, 272	Jd. Tropical II	Tapowik	(44) 3523 - 4994	465	não	5300	R$ 170.000,00
9	Rua José Antônio Fuchs	Jardim Silvana	Play Casa	(44) 3017 - 2480	360	Não	5600	R$ 100.000,00
10	Rua Avelino Bueno	Jardim Santa Cruz	Inovar	(44) 99933 - 8115	455	Não	5100	R$ 160.000,00
11	Rua Antônio Vargas Netto	Jardim Modelo	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	425,4	Não	4800	R$ 130.000,00
12	R. Lauro de O. Sousa c/ BR 158	JardimBatel	Mais Capital	(44) 99951-0179	458	Sim	6400	R$ 350.000,00
13	Rod. PR 317 - Lote 142-H-2-A2	Area Urbanizada III	Marcovic	(44) 99161 - 6811	1661	Não	6600	R$ 700.000,00
14	Tv. Pion. João P. da Cruz, Q.6-L.1	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	285,7	Sim	6000	R$ 120.000,00
15	Tv. Pion. João P. da Cruz, Q.6-L.2	Jardim Batel II	Marcovic	(44) 99161 - 6811	232,8	Não	6000	R$ 80.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Frente


Foto 02 - Lateral esquerda


Foto 03 - Lado direito


Foto 04 - Fundos

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -11,39%	Valor máximo: 11,39%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 531.157,34	R$ 470.680,98	R$ 591.633,70	**R$ 344,97**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amost ral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					**12**

1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



MATRÍCULA N.º	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	ANO 2022
55.591	1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS Campo Mourão - Paraná	FICHA

Maximino César Lisbôa
Agente Delegado

Maximino César Lisbôa
Oficial

MATRÍCULA nº.55.591.-

14 de julho de 2022.- Protocolo nº.316.584.-

IMÓVEL: Lote de Terras nº.138-C-1-B, com a área de 1.539,73m², situado na Gleba nº.01,3ª PARTE Colônia MOURÃO, no município de Campo Mourão Paraná. Com os seguintes limites e confrontações: A NOROESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o Lote 138-C-1-A, com rumo SO-89°36'17"-NE. numa extensão de 39,17 metros; A NORDESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Ana Teodoro de Lima, com rumo NO-02°52'07"-SE, numa extensão de 38,24 metros; A SUDESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o Lote 138-C-1-C, com rumo SO-89° 36'17"-NE, numa extensão de 41,57 metros; e, A SUDOESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 138-C-2, com rumo SO-01° 08'38"-NE. numa extensão de 38,16 metros.- Lote este, resultante da subdivisão do Lote nº. 138-C-1, situado na Gleba nº.1,3° Parte, da Colônia Mourão-PR, Município e Comarca de Campo Mourão-PR.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ nº.75.904.[illegible]/0001-06, com sede e foro em Campo Mourão - Paraná.-

MATRÍCULA ANTERIOR nº.31.988 do Livro 2 Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$7,38 = 30,00VRC.- Selo Digital nº.F172J.CIqPE.EWIa2-W8qEM.J42Ub.- 15/08/2022.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisbôa
Oficial

Av-1/55.591.- Protocolo nº.316.584.- 14/07/2022.- TÍTULO: LOCALIZAÇÃO.- Procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se Perímetro URBANO desta Cidade, conforme consta no *caput* da matrícula nº.31.988 do Livro 2/RG deste Ofício Imobiliário.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.- Selo Digital nº.F172J.CIqPE.EWIa2-W8eI9.J42U3.- 15/08/2022.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisbôa
Oficial

PARA SIMPLES CONFERÊNCIA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.cnr.org.br)-Visualizado em:31/08/2022 10:33:36

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 22 de maio de 2023


Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **A-13** Quadra: **Perímetro Urbano** Matrícula: **18.138 1º Ofício**
Coordenadas: **24°03'43.7"S 52°25'16.5"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **4.847,28** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Sim** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados: **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas: **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Frente


Foto 02 - Lateral esquerda


Foto 03 - Lateral direita

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 1.324.379,02	R$ 1.203.875,64	R$ 1.444.882,39	**R$ 273,22**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

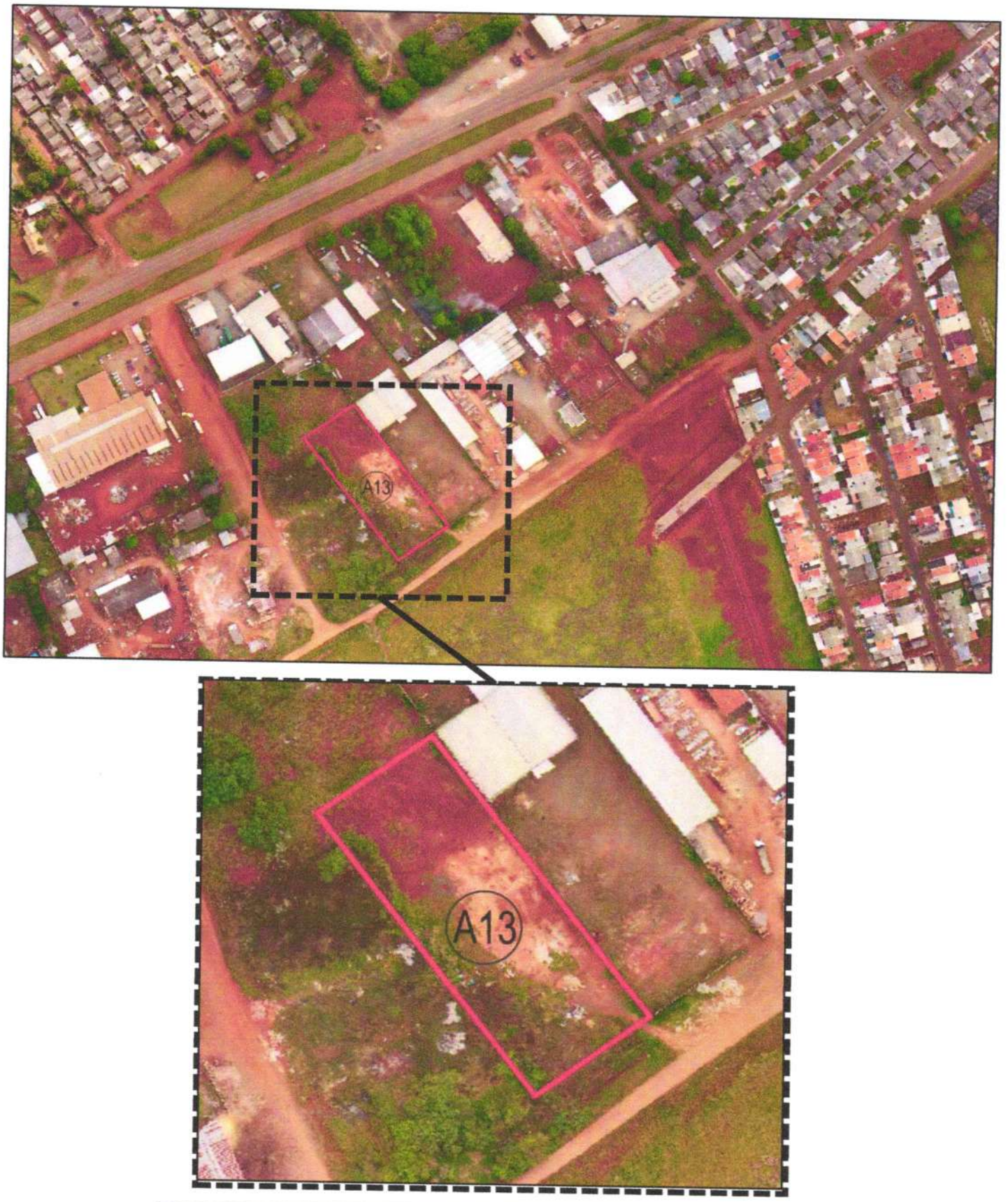
1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão — Paraná
OFICIAL

MATRÍCULA N.º 18.138.- FICHA Nº 1.-

27 de novembro de 1.984.-Prot.nº87.468.-

IMÓVEL:-Lote de terras nºA-13, sub-divisão do lote A, destacado do - imovel Fazenda Indaiá, anexado ao perímetro urbano desta Cidade,com a área de 4.847,28 m2., com os seguintes limites: a noroeste, por - uma linha reta, com o lote A-6, numa extensão de 40 ms.; a nordeste, por uma linha reta, com o lote A-12, numa extensão de 119,53 ms.; a sudeste, pela testada do alinhamento da estrada velha que liga Campo Mourão a Farol, numa extensão de 39,42 ms.; a sudoeste, por uma linha reta, com o lote A-14, numa extensão de 126,40 ms.
PROPRIETÁRIO:- O Municipio de Campo Mourão, CGC.nº75.904.524/0001.-
Matricula anterior nº18.120,do livro 2-RG.deste oficio.Custas:Nihil.
O Oficial:

R-1/18.138.- Prot. nº. 223.980.- 20.08.2009.- TITULO:- DOAÇÃO.- DONATARIO:- SUCATAS MOURÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº. 07.918.751/0001-30, com sede e foro na Rodovia BR 272, Km 2, Sitio Ro 119, Campo Mourão - PR., representada por seu sócio administrador MARCELO BATISTA DOS SANTOS, brasileiro, empresário, solteiro, portador da CI/RG nº.000.992-500-MS e do CPF nº.921.452.481-53, residente e domiciliado na Rua Miguel Vharan, nº64, Conjunto Residencial Capricórnio, Campo Mourão-PR., conforme consta do titulo.- DOADOR:- MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, Pessoa Jurídica de direito publico interno, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, estabelecido com sede e foro na Rua Brasil, nº. 1.487, Campo Mourão - Paraná., representado por seu prefeito municipal NELSON JOSE TURECK, brasileiro, contador, portador da CI/RG nº.760.477-7-SSP-PR e do CPF nº.095.079.659-04, casado, residente e domiciliado na Avenida Goioerê nº.1.980 Edifício Caribe Apartamento nº.401, centro, em Campo Mourão -PR.- FORMA DO TITULO:- Escritura Pública de Doação com Encargos, Obrigações e Restrições, lavrada em 25.05.2009, às fls. nº.049/051 do livro nº.0324-N, no 1º Serviço Notarial de Campo Mourão-PR.- VALOR:- R$. 29.000,00.- Consta do Titulo: À outorgada donatária dispensa à apresentação da Certidão

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 30/07/2021 10:28:22

MATRICULA Nº 18.138.- FICHA Nº 1-VERSO.-
(CONTINUAÇÃO R-1/18.138.-) Negativa Municipal e Estadual.- À apresentação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº.026862009-14023010, emitida em 23.03.2009; Certidão do Cartório do Distribuidor Público e Anexos da Comarca de Campo Mourão-PR, emitida em 15.05.2009.- Emitida a DOI à SRF pela Serventia Notarial.- Isento do recolhimento do FUNREJUS de acordo com art. 32, inciso XII Do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Decreto 251/99).- Emolumentos:4310VRC.-27.08.2009.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n. 022/98

Av-2/18.138.- Prot. nº. 223.980.- 20.08.2009.- TITULO: CLAUSULAS.- Procedi a presente averbação por Escritura Pública de Doação com Encargos, Obrigações e Restrições, lavrada em 25.05.2009, às fls. nº.049/051 do livro nº.0324-N, no 1º Serviço Notarial de Campo Mourão-PR., para constar que o imóvel objeto da presente matrícula acha-se gravado com as seguintes cláusulas:- I - edificação de um barracão industrial com no mínimo 1.000,00m2, devendo a obra ser iniciada no prazo máximo de 04 meses, a contar da expedição de alvará de licença e concluída em 02 anos; II - Geração mínima de mais 05 empregos diretos, a partir do inicio das atividades no imóvel doado; III - utilização do imóvel doado para o desenvolvimento das atividades especificadas no contrato social; IV- o imóvel de que trata esta lei, não poderá ser vendido, doado ou transferido a qualquer título e será revertido ao patrimônio do município de Campo Mourão, caso a empresa donatária descumpra os encargos. A empresa donatária poderá oferecer o imóvel em garantia de financiamento, hipótese em que a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em 2º. grau em favor do doador. Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso IX do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos:630VRC.- 27.08.2009.-Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/98

R-3/18.138.- Prot. nº.267.892.- 19/05/2015.- TITULO: ARRESTO.- AUTOR: FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.- REU: SUCATAS MOURÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº. 07.918.751/0001-30.- FORMA DO TITULO: Auto de Arresto e Depósito, expedido em 07.04.2015, pelo Oficial Emerson Peliser, em cumprimento aos autos 1688-11.2014.2014.8.16.0058, de Execução Fiscal, expedido pelo Juízo de Direito da 2º Vara Cível de Campo Mourão-PR.- FUNREJUS conforme item 16.5.5 do CN da C.N.C.G.J.PR.-

Continua fls. n.º 2

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:30/07/2021 10:28:22

MATRÍCULA N.º
18.138

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

ANO 2.015
FICHA 2

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
OFICIAL Escrevente - Portaria nº 022/90

(CONTINUAÇÃO R-3/18.138.-) Expedido Oficio nº.180/2015, datado de 28-05-2015 o qual solicitou o pagamento do emolumentos de R$-87,97-526VRC, a este Oficio Imobiliário, e o recolhimento do FUNREJUS no valor de R$-152,39.-28-05-2015.- Dou fé.- O Oficial:-

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/90

R-4/18.138.- Prot. nº.291.410.- 30/10/2018.- TITULO: ARRESTO.- AUTOR: FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.- REU: MARCELO BATISTA DOS SANTOS; SUCATAS MOURÃO LTDA; e VALDETINA PEREIRA LOPES.- FORMA DO TITULO: Auto de Arresto e Depósito, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PR - PROJUDI, assinado pelo ELIANDRO RODRIGUES DE OLIVEIRA, em cumprimento aos autos nº.0001523-27-2015.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 09.10.2018.- Expedido Oficio nº 471/2018, o qual solicitou o pagamento do emolumentos de R$117,52 a este Ofício Imobiliário, e o recolhimento do FUNREJUS no valor de R$5,72.-01/11/2018.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Portaria nº 022/90

AV-5/18.138.- Prot. nº.301.389.- 17/06/2020.- TITULO: CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA.- Procedi a presente averbação, por Termo de Conversão de Arresto em Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da comarca de Campo Mourão-PR, assinado digitalmente pela LUZIA TEREZINHA GRASSO FERREIRA, em cumprimento aos autos nº.0001688-11.2014.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 06.05.2020., para constar que o Arresto registrado sob nº.3 na presente matrícula foi convertido em penhora.- Expedido Oficio nº /2020, o qual solicitou o pagamento do emolumentos de R$117,52 a este Ofício Imobiliário.- 03/07/2020.- Dou fé.-

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/90

Segue ficha no Verso.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:30/07/2021 10:28:22

Av-6/18.138.- Prot. n°.306.216.- 05/04/2021.- TITULO: CANCELAMENTO.- Procedi a presente averbação, por Ofício n°.1969/2019 de Levantamento de Arresto, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PR - PROJUDI, em data de 23.08.2019, assinado digitalmente por DEJAIR PALMA, autos n°.0001523-27.2015.8.16.0058, de Execução Fiscal, para constar o cancelamento do arresto registrado sob n°.04 na presente matrícula.- FOI APRESENTADO: FUNREJUS, guia sob n°.10493.42155.20000.100048.00589.230481 1 83200000000572, recolhida em 17-07-2020, no valor de R$.5,72 .- Emolumentos:R$-41,01 = 189,00VRC.- Selo Digital n°.0181725AVAA00000000270921X.- 08/04/2021.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisboa
Oficial

Av-7/18.138.- Prot. n°.306.219.- 05/04/2021.- TITULO: CANCELAMENTO.- Procedi a presente averbação, por Ofício n°.1969/2019 de Levantamento de Arresto, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PR - PROJUDI, em data de 23.08.2019, assinado digitalmente por DEJAIR PALMA, autos n°.0001523-27.2015.8.16.0058, de Execução Fiscal, para constar o cancelamento da penhora registrada sob n°.03 e averbada sob n°.05 na presente matrícula.-FOI APRESENTADO: FUNREJUS, guia sob n°.10493.42155.20000.100048.00589.224245 9 83200000000152, recolhida em 17-07-2020, no valor de R$.1,52 .- Emolumentos:R$-41,01 = 189,00VRC.-Selo Digital n°.0181725AVAA00000000271121C.- 08/04/2021.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisboa
Oficial

Av-8/18.138.- Prot. n°.306.217.- 05/04/2021.- TITULO: CANCELAMENTO.- Procedi a presente averbação, por Escritura Pública de Rescisão Unilateral, lavrada em 27.03.2019, às fls. n°.111/112 do livro n°.00546-E, no 2° Serviço Notarial de Campo Mourão-PR., que autorizou o cancelamento das condições constantes da averbação sob n°.2 na presente matrícula.- Incidencia do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$68,36 = 315 VRC.- Selo Digital n°.0181725AVAA00000000309221F.- 30/04/2021.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisboa
Oficial

Av-9/18.138.- Prot. n°.306.217.-05.04.2021.- TÍTULO:

Continua fls. n.° 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:30/07/2021 10:28:22

MATRÍCULA N.º

18.138

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

ANO 2.021

FICHA 3

Maximino César Lisbôa
Agente Delegado

Maximino Cesar Lisbôa
Oficial

RESCISÃO.- Procedi a presente averbação por Escritura Pública de Rescisão Unilateral, lavrada em 27.03.2019, às fls. nº.111/112 do livro nº.00546-E, no 2º Serviço Notarial de Campo Mourão-PR., em que comparecem de um lado o MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil nº 1.487, centro, Campo Mourão - PR., representado por TAUILLO TEZELLI, brasileiro, empresario, separado judicialmente, nascido em 18/11/1957, maior e capaz, portador da CI/RG nº.1.431.844-SSP-PR e do CPF nº.234.841.109-10, residente e domiciliado na Avenida Jose Custodio de Oliveira nº 1.784, centro, Campo Mourão-PR, e do outro SUCATAS MOURÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº. 07.918.751/0001-30, para constar que a DOAÇÃO registrada sob nº.01 na presente matrícula, foi rescindida, voltando ao patrimonio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO o imóvel objeto da presente matricula.- FORAM APRESENTADOS: Decreto 7965, de 29.01.2019; Certidão de Reconhecimento de Imunidade de ITBI, expedida em 08.04.2019.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso IV do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: R$664,02 = 3.510 VRC.-0181725AVAA0000000309121H.- 30.04.2021.- Dou fé.- O Oficial:-

Maximino César Lisbôa
Oficial

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 30/07/2021 10:28:22

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 22 de maio de 2023



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Norberto Alcantara Padilha, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **14** Quadra: **5** Matrícula: **22.665 - 1º Ofício**
Coordenadas: **24°03'46.3"S 52°25'33.1"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Sim** Topografia: **Plano** Área (m²): **1.658,50** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



Foto 01 - Frente esquina



Foto 02 - Vista R. Hélio G. E.



Foto 03 - Vista R. Norberto A. P.

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 576.637,74	R$ 524.170,28	R$ 629.105,19	**R$ 347,69**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					**12**

1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



IMOVEIS
DE CAMPO MOURÃO
FONE (44) 3525 6722
www.imcm.com.br

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL ANO: 1.988.-

1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Campo Mourão Est. do Paraná FICHA: 01.-

Oficial
Oficial Designado

MATRÍCULA Nº 22.665.-

27 de dezembro de 1.988.-Protº. 121.987.-

IMOVEL: Lote de terras nº.14 da quadra nº.5, com a área de 1.658,50 m2., situado no Distrito Industrial "1",3ª parte, destacado da Fazenda Indsiá, deste municipio e comarca,com os seguintes limites e confrontaçoes: A Noroeste: por uma linha reta,em confrontação com o lote nº.7, numa extensão de 51,44ms.-A Nordeste: pela testada do alinhamento predial da rua Projetada"A" numa extensão de 30,95 ms.-A Sudeste: pela testada do alinhamento da rua Projetada "H", numa extensão de 59,13 ms.-A Sudoeste: por uma linha reta, em confrontaçao com o lote nº.13, numa extensão de 30,00 ms.-Orientação de rumos: o do loteamento do Distrito Industrial "1".-
PROPRIETARIO: Municipio de Campo Mourão.-
Matricula Anterior nº.22.279 do livro "2" deste oficio.-Custas: Nihil.-Dou fé. O Oficial:Designado:

R-1/22.665-Protº.121.987-27 de dezembro de 1.988.-TRANSMITENTE: O Municipio de Campo Mourão.-ADQUIRENTE: Henrique Schwarz, brasileiro, casado, portador da CI.-550.577-PR e CIC-062.708.-919-49, residente nesta cidade.-TITULO: Titulo de Concessão.-DATA DO TITULO: Titulo expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 05 de dezembro de 1.988.-VALOR: Não consta.-CONDIÇÕES: As do titulo.-C. Cz$1.975,54 + Ass. Cz$103,96.-Dou fé. O Oficial Designado:

Av-2/22.665.-Prot. nº. 155.904.-07.02.97.-Procedi a presente averbação, por Ofício nº. 976/96 expedido em 18 de dezembro de 1.996, pelo Juizo de Direito da 2ª Vara Civel desta Comarca, que fica arquivado, para constar que foi revogado a Doação, constante do R-1, na presente matrícula, passando consequentemente o imóvel à propriedade do Município de Campo Mourão.-Emolumentos:-1.260 VRC.-Dou fé. O Oficial:-

---

Segue ficha no verso.-

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: DVMGQN
Consulta disponivel por 30 dias

MATRICULA Nº 22.665.- FICHA Nº 1-VERSO.-

R-3/22.665.- Prot. nº.249.713.- 30/01/2013.- TÍTULO: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.- DEVEDOR/CONCEDENTE: MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº.75.904.524/0001-06, com sede e foro em Campo Mourão-PR, representado neste ato por seu Prefeito, Sr. NELSON JOSE TURECK, brasileiro, contabilista, portador da CI/RG nº.760.477-7-SSP-PR e do CPF nº.095.079.659-04, casado, residente e domiciliado na Avenida Goioerê nº.1.980 Edifício Caribe, Apto nº.401, centro, em Campo Mourão-PR, como consta do título.- CREDORA/CONCESSIONÁRIA: NUTRIMAIS DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS - ME, inscrita no CNPJ nº. 75.624.544/0001-23, representada por PAULO SOARES DA COSTA, CPF nº.778.792.879-49.- ANUENTE:- SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, representada por ALCIONE JACOB DE SOUZA.- FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Concessão Real de Uso, datado em 20.09.2012.- PRAZO: O concessionario deverá concluir a construção em até 24 meses, iniciando da efetiva posse.- FINALIDADE:- a Concessão Real de uso, ficará vinculada ao cumprimento pelo concessionario dos seguintes encargos:- item 5°: I - edificação da construção para a instalação da empresa, devendo a obra ser inicada no prazo maximo de 04 meses, a contar da expedição de alvará e concluida em 24 meses.; II - utilizar o imóvel segundos os fins estabelecidos, vedada a alteração sem o previo consentimento do concedente; III - informar o cncedente qualquer fato que implique em obstáculo para regular utilização do imóvel; IV - cumprir a proposta apresentada e aprovada pelo Conselho Municipal do Desenvolvimento Economico, a qual integra o presente ato independentemente de transcrição; V - deverá gerar no minimo 05 empregos diretos no inicio de suas atividades, sendo que após 06 meses a contratação de mais 05 funcionarios e após o primeiro ano e efetivação de no minimo 20 funcionarios direto; VI - colocar plata identificadora do estabelecimento com os seguintes dizeres: Esta empresa tem apoio do Municipio de Campo Mourão, atraves do Pró Campo, no prazo de 30 dias após o inicio das atividades.- OBJETO DO PRESENTE REGISTRO: O Concedente concede o direito real de uso do imóvel objeto da presente matrícula para Implantação de empresa no ramo de distribuição de alimentos.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso IX do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: 1.296 VRC = R$182.75.- 27.02.2013.- O Oficial:

Elda Ap. A. Weissel Teixeira
Escrevente - Port. nº 022/96

Segue ficha nº02.-

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.ofipar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: DVMSQN
Consulta disponivel por 30 dias

MATRÍCULA N.º

22.665

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

Maximino César Lisbôa
Agente Delegado

ANO **2022**

FICHA **2**

Av-4/22.665.- Protocolo nº.314.675. 27/04/2022.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE REGISTRO.- Procedo a presente averbação, por Ofício nº.022/2022 - SEFAD/DEPAT de Cancelamento de Concessão de Uso, expedido pelo Município de Campo Mourão, em data de 14.01.2022, assinado por LOHANA DOS SANTOS MORMUL MATIAS, conforme consta do título, que fica arquivado, que autorizou o cancelamento da CONCESSÃO REAL DE USO registrada sob nº.3 na presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$154,98 = 630,00VRC.- Selo Digital nº.F172V.5rqPG.k6Ap9-HIHhL.ejpI9.- 28/04/2022.- Dou fé.- O Oficial: Maximino César Lisbôa
Oficial

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
Rua Lourindo Borges, 1517
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo **3** paginas, extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.
Campo Mourão, 03 de maio de 2022.

(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DIGITAL
F172J.IbqPQ.zyTC7
4wCzy.ejVbk
https://selo.funarpen.com.br

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: DVMGQN
Consulta disponível por 30 dias

Presidência da República Casa Civil Medida Provisória Nº 2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
ELIZANGELA CECILIO MOTA DOS REIS
CPF: 66920523949 - 03/05/2022

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 22 de maio de 2023



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Norberto Alcantara Padilha, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **13** Quadra: **5** Matrícula: **22.664 - 1º Ofício**
Coordenadas: **24°03'46.9"S 52°25'34.9"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **1.565,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5275	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Frente


Foto 02 - Lateral esquerda


Foto 03 - Interior do lote

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 476.600,21	R$ 433.235,03	R$ 519.965,39	**R$ 304,54**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL ANO: 1.988.-

1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Campo Mourão Est. do Paraná FICHA: 01.-

OFICIAL

Nelson Camilo da Godoy

Oficial Designado

MATRÍCULA Nº 22.664.-

27 de dezembro de 1.988.-Protº.121.986.-

IMOVEL:Lote de terras nº.13 da quadra nº.5, com a área de 1.565,00m2.,situado no Distrito Industrial "1", 3ª parte, destacado / da Fazenda Indaiá, deste municipio e comarca, com os seguintes-limites e confrontaçoes.- A Noroeste: por uma linha reta, em / confrontação com o lote nº.6, numa extensão de 31,30 ms.-A Nordeste: por uma linha reta, em confrontação com os lotes nºs.7 e 14, numa extensão de 50,00 ms.-A Sudeste: pela testada do alinamento predial da rua Projetada "H", numa extensão de 31,30ms.- A Sudoeste: por uma linha reta, em confrontação com o lote nº12 numa extensão de 50,00 ms.-Orientação de rumos: o do loteamento do Distrito Industrial"I".-
PROPRIETARIO: Municipio de Campo Mourão.-
Matricula Anterior nº,22.279 do livro "2" deste Oficio.-Custas: Nihil.-Dou fé. O Oficial Designado:

R-1/22,664.-Protº.121.986.-27 de dezembro de 1.988.-TRANSMITENTE: O Municipio de Campo Mourao.-ADQUIRENTE: Henrique Schwarz, brasileiro, casado, residente nesta cidade, portador da CI.550.577-PR e CIC.062.708.919-49.-TITULO: Titulo de Concessão.-DATA DO TITULO: Titulo expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 05 de dezembro de 1.988.-VALOR: Não consta.-CONDIÇÕES: As do titulo.-C. Cz$1.975,54 + Ass. Cz$103,96.-Dou fé. O Oficial Designado:

Av-2/22.664.-Prot. nº.146.986.-12.12.94.-Procedi a presente averbação por determinação Judicial da Segunda Vara Cível, desta Comarca, datada de 27 de setembro de 1.994, que fica arquvvado, para constar que a DOAÇÃO havida pelo Municipio de Campo Mourão a Henrique Schwarz, registrada nesta matricula sob numero.01, é REVOGADA.-Emolumentos: 50 VRC.-Dou fé. O Oficial:

Não é cópia oficial

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 09 de maio de 2023



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Norberto Alcantara Padilha, nº 161** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **4** Quadra: **05-A** Matrícula: **46.950 - 1º Oficio**
Coordenadas: **24°03'49.1"S 52°25'36.3"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **1.650,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Sim** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de caracteristicas utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Fachada


Foto 02 - Lateral esquerda


Foto 03 - Interior do lote


Foto 04 - Fundos

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 499.174,77	R$ 453.755,56	R$ 544.593,98	**R$ 302,53**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amost ral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



MATRÍCULA N.º
46.950

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

2.016
ANO

1
FICHA

OFICIAL

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

MATRICULA Nº.46.950.-

14 DE JULHO DE 2016 .- Protº. nº.275.953.-

IMÓVEL:- Lote de terras nº.04, da Quadra nº.5-A, com a área de 1.650,00m², situado no DISTRITO INDUSTRIAL I, desta Cidade; com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste: Pela testada do alinhamento predial da Rua Projetada "H", numa extensão de 30,00 metros; A Nordeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.05, numa extensão de 55,00 metros; A Sudeste: Pela testada do alinhamento predial da Rua Projetada "B", numa extensão de 30,00 metros; A Sudoeste: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº.03, numa extensão de 55,00 metros.-

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO.-

MATRICULA ANTERIOR nº.22.279 do livro 2 Registro Geral, destè Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 20/07/2016.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente • Port. nº 022/96

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:11/02/2022 16:00:26

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 22 de maio de 2023

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:



Imagem 01 - Localização

Endereço: **Rua João Ribeiro Haenisch, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **9** Quadra: **7** Matrícula: **26.539 - 1º Ofício**
Coordenadas: **24°04'00.2"S 52°25'41.3"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Aclive** Área (m²): **3.604,50** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Cascalho** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Não** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Não** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Não**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



Foto 01 - Frente



Foto 02 - Lateral direita



Foto 03 - Lateral esquerda

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 880.199,68	R$ 800.111,55	R$ 960.287,81	**R$ 244,19**

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					**12**

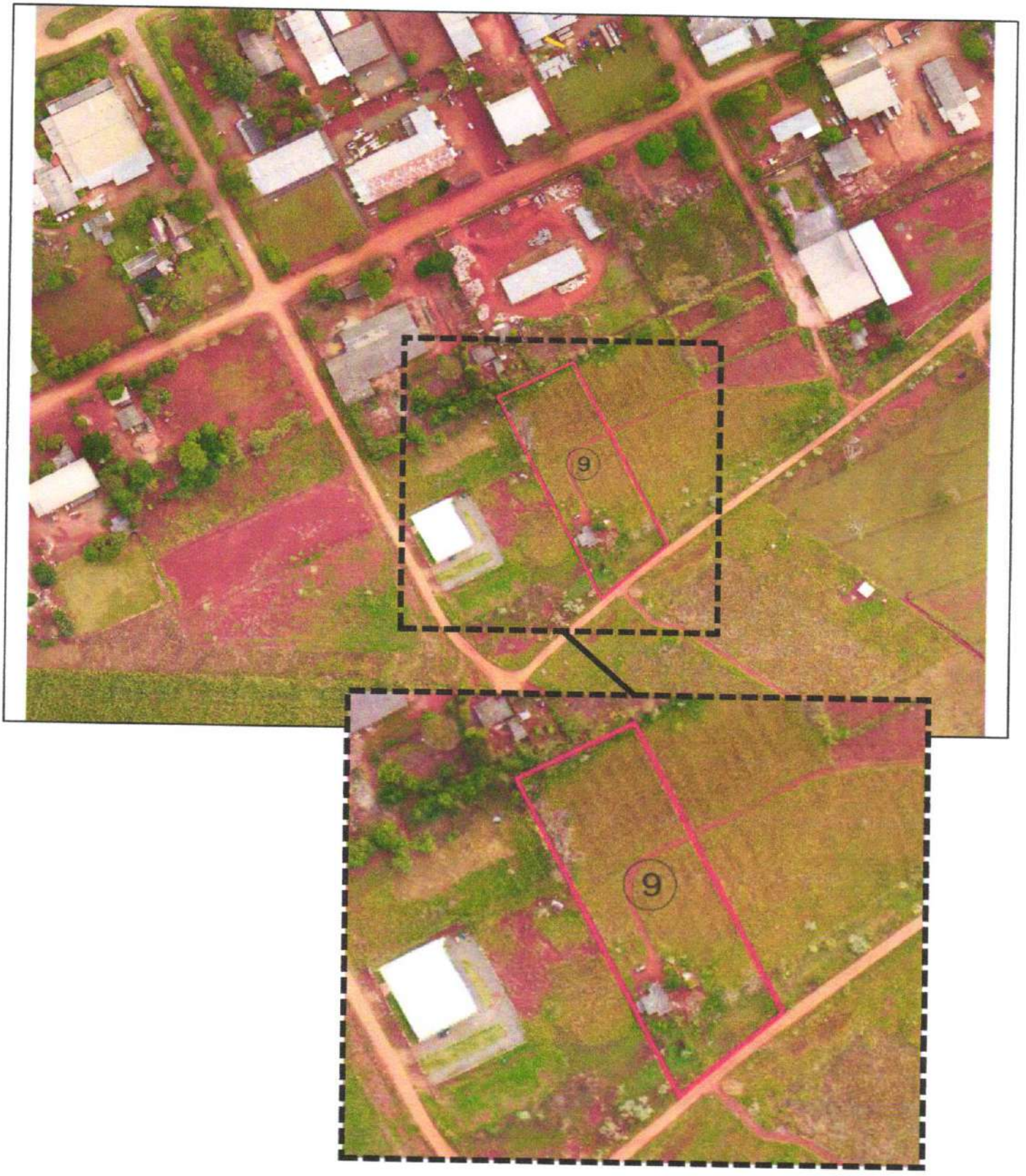
1.14 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

1.16 - MAPEAMENTO DO LOTE



Idem

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO
COMARCA DE CAMPO MOURÃO - PR

Rua Laurindo Borges, nº 1 517 _ CEP 87 303 240
Bel João Carlos Kloster - Oficial - www.cri.org.br

Certifico a pedido de parte interessada, que consta no livro 2 de Registro Geral deste Ofício Imobiliário, a matrícula conforme inteiro teor seguinte:

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.o OFICIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Est. do Paraná

ANO: 1.994.-
FICHA: -01-

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 26.539.-

11 de julho de 1.994.- Prot. nº 145.199.-

IMÓVEL:- Lóte de terras nº 09 da quadra nº 07, com a area de 3 504,50m2., situado na planta do DISTRITO INDUSTRIAL "I", destacado do imóvel denominado Fazenda Indaiá, nésta Cidade, com os seguintes limites e confrontaçoes:- a noroéste, por uma linha-reta, em confrontação com o lóte nº 06, numa extensão de 45,00 ms.; a nordéste, por uma linha reta, em confrontação com o lóte nº 10, numa extensão de 74,37ms.; a sudéste, pela testada do - alinhamento predial da Avenida João Ribeiro Haenisch, numa extensão de 46,44ms.; a sudoéste, por uma linha reta, em confrontação com o lóte nº 08, numa extensão de 85,83ms.- Lóte este - resultante da sub-divisão do lóte nº E-4.-
PROPRIETARIO:- Municipio de Campo Mourão.-
Matrícula anterior nº 22.279 do livro 2-RG, dêste Oficio.- Emolumentos:- Nihil.- Dou fé.- O Oficial:

Lei 13.228 de 18/07/2001
SELO FUNARPEN
REGISTRO DE IMÓVEIS
EYM07361

7241 53

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1 - AVALIAÇÃO DE LOTE

1.1 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Prefeitura Municipal de Campo Mourão

1.2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de lote para fins de determinação de valor de venda de mercado

1.3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do lote para fins de leilão por licitação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 22 de maio de 2023



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Elói Maciel, s/nº** Bairro: **Distrito Industrial I**
Lote: **3** Quadra: **6** Matrícula: **34.178 - 1º Ofício**
Coordenadas: **24°04'01.4"S 52°25'56.4"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **2.090,10** Edificado/Vazio: **Edificado**
Pavimentação: **Cascalho** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Não** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Não** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

1.8 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653** Número de dados utilizados **10**
Grau de fundamentação: **Grau I** Tratamento de dados: **Tratamento por fatores**
Nº de características utilizadas **4** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

1.9 - AMOSTRAS:

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Tel. Informante	Área total	Esquina	Dist. do Polo Valorizante (m.)	Valor total
1	Não informado	CTI	Tapowik	(44) 99161-5276	1323,61	Não	7000	R$ 380.000,00
2	Rua Projetada 7	CTI	Capital imóveis	44 99951-0179	4600,13	Não	7000	R$ 1.350.000,00
3	Rua Mozart Damião Reis, nº 1501	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1551,91	Sim	7000	R$ 465.573,00
4	R. Projetada 11, nº 7366	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1533,88	Não	7000	R$ 536.858,00
5	R. Mozart D. Reis, nº 1531	CTI	Paulo Adriano Da	44 99978-0681	1526,58	Não	7000	R$ 457.974,00
6	R. Projetada 06	CTI	Tapowik	(44) 3523 - 4994	1282,06	Sim	6900	R$ 380.000,00
7	R. Pion. Sebastião Albino Leme	Jd. Europa II	Ademir Boger	41 99986-5637	252	Não	5100	R$ 82.000,00
8	R. Vinte e Sete de Dezembro	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	450	Não	3900	R$ 210.000,00
9	Av. Manoel Nogueira	Jd. Lar Paraná	OLX - Guilherme	não informado	1260	Não	2300	R$ 860.000,00
10	R. João Vecchi	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	3500	R$ 200.000,00
11	Av. Presidente Kennedy	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	468	Não	3500	R$ 400.000,00
12	R. Nelson B. Prado	Jardim Pio XII	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	4500	R$ 147.000,00
13	R. Hélio G. Eickhoff, 315	Jd. Santa Rosa	Tapowik	44. 9.9161.5275	229,3	Sim	6500	R$ 63.000,00
14	Av. Paraná c/ R. Azulão	Jd. Ns.ª Sr.ª Ap.ª	Spazzio Imóveis	44 99159-7615	1576	Não	4600	R$ 890.000,00
15	R. Paulino Gozer	Residencial Isabela	Winner Brokers	0800 949 9088	300	Não	3600	R$ 100.000,00

Obs.: Amostras em cinza não foram utilizadas por apresentarem incompatibilidade e insignificância no modelo.

1.10 - CONSIDERAÇÕES:

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. Não há nenhuma inclinação pessoal presente em relação à matéria envolvida neste trabalho, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação. O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios. Computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e informações prestadas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis, bem como a pesquisa e levantamento de dados comparativos. Neste laudo consta o Intervalo de Valores admissíveis, previsto na ABNT NBR 14653, em que há a confiança de 80% de que o valor de mercado esteja contido nele. Está normativa recomenda que seja adotado o valor de tendência central (valor médio), sendo, contudo, plausível a adoção de algum outro valor dentro do intervalo de confiança. Para fins de tratativa por alienação via concorrência pública sugere-se que valor inicial seja a partir do valor mínimo do intervalo de valores admissíveis.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:



Foto 01 - Frente



Foto 02 - Lateral esquerda



Foto 03 - Lateral direita

1.12 - AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE DESCONSIDERANDO SUAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

Valor de avaliação do imóvel:	Valor mínimo: -9,10%	Valor máximo: 9,10%	Valor unitário do imóvel (R$/m²):
R$ 560.517,27	R$ 509.516,59	R$ 611.517,94	R$ 268,18

1.13 - ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS OBTIDOS NOS ITENS DE 1 A 6					12

2- AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - UN. "A"

2.1 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Elói Maciel, s/nº**

Bairro: **Distrito Industrial I**
Quadra: **6**
Lote: **3**
Coordenadas da edificação: **24°04'01.4"S 52°25'56.4"W**
Cidade: **Campo Mourão/Pr** Matrícula: **34.178 - 1º Ofício**
Descrição da edificação: **Unidade "A" conforme mapa em anexo**


Imagem 02 - Localização

2.2 - EDIFICAÇÃO:

Benfeitoria: **Galpão** Área (m²): **248,00** Utilidade/Tipo: **Depósito**

2.3 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Não** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Não** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

2.4 - COEFICIENTES:

Padrão: **Econômico** Vida Referencial (Anos): **60** Valor Residual: **R$ 37.156,25**
Idade (Anos): **33** CUB(R$/M²): **R$ 1.248,53** Valor de Reprod.: **R$ 185.781,26**
Ref. Estado de Conservação: **Mau** Fator de Conservação: **0,526** Coef. de Padrão Construtivo **0,60**
Coef. de Depreciação Linear : **0,550** Coef. de Kuentzle: **0,303** Coef. de Ross-Heidecke: **0,728**
Coef. de Ross: **0,426** Valor Depreciável: **R$ 148.625,01**
Valor de Depreciação: **R$ 108.205,32** Valor de Reedição: **R$ 77.575,94**

2.5 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Evolutivo** Tratamento de dados: **Tabela CUB e Método Ross Heidecke**
Grau de fundamentação: **Grau II** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

2.6 - IMAGENS DA CONSTRUÇÃO:


Foto 04 - Fachada


Foto 05 - Detalhe interno


Foto 06 - Detalhe interno

2.7 - AVALIAÇÃO TOTAL DA CONSTRUÇÃO:

Valor de avaliação da construção - (Un. "A")	Valor por metro quadrado (R$/m²) - (Un. "A"):
R$ 77.575,94 (Setenta e sete mil quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)	**R$ 312,81** (Trezentos e doze reais e oitenta e um centavos)

3- AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - UN. "B"

3.1 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **Rua Elói Maciel, s/nº**

Bairro: **Distrito Industrial I**
Quadra: **6**
Lote: **3**
Coordenadas da edificação: **24°04'02.7"S 52°25'55.5"W**
Cidade: **Campo Mourão/Pr** Matrícula: **34.178 - 1º Ofício**
Descrição da edificação: **Unidade "B" conforme mapa em anexo**


Imagem 02 - Localização

3.2 - EDIFICAÇÃO:

Benfeitoria: **Casa** Área (m²): **40,00** Utilidade/Tipo: **Residência**

3.3 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Não** Rede de esgoto: **Não** Coleta de lixo: **Sim**
Rede elétrica: **Sim** Asfalto: **Não** Rede telefônica: **Sim** Iluminação pública: **Sim**

3.4 - COEFICIENTES:

Padrão: **Rústico** Vida Referencial (Anos): **60** Valor Residual: **R$ 7.127,20**
Idade (Anos): **33** CUB(R$/M²): **R$ 2.227,25** Valor de Reprod.: **R$ 35.636,00**
Ref. Estado de Conservação: **Muito mau** Fator de Conservação: **0,752** Coef. de Padrão Construtivo
Coef. de Depreciação Linear : **0,550** Coef. de Kuentzle: **0,303** Coef. de Ross-Heidecke: **0,858**
Coef. de Ross: **0,426** Valor Depreciável: **R$ 28.508,80**
Valor de Depreciação: **R$ 24.452,28** Valor de Reedição: **R$ 11.183,72**

3.5 - ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Metodologia: **Método Evolutivo** Tratamento de dados: **Tabela CUB e Método Ross Heidecke**
Grau de fundamentação: **Grau II** Precisão: **Grau II**

Obs.: Todos os cálculos e análises foram executados conforme NBR 14.653, os memoriais de cálculo ficam armazenados em sistema interno. Em caso de discordância dos valores apresentados, poderá ser solicitado os memoriais para análise via processo digital.

3.6 - IMAGENS DA CONSTRUÇÃO:


Foto 07 - Fachada

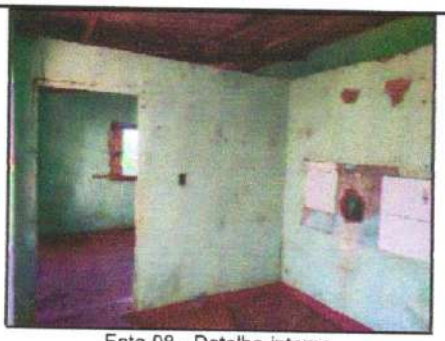


Foto 08 - Detalhe interno

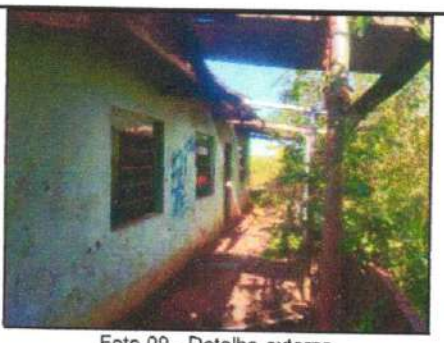


Foto 09 - Detalhe externo

3.7 - AVALIAÇÃO TOTAL DA CONSTRUÇÃO:

Valor de avaliação da construção - (Un. "B")	Valor por metro quadrado (R$/m²) - (Un. "B"):
R$ 11.183,72 (Onze mil cento e oitenta e três reais e setenta e dois centavos)	**R$ 279,59** (Duzentos e setenta e nove reais e cinquenta e nove centavos)

4 - VALOR VENAL DO IMÓVEL

4.1 - VALOR VENAL DO IMÓVEL:

Valor Venal do Lote:	R$	560.517,27	
Valor Venal da Edificação (Un. "A")	R$	77.575,94	
Valor Venal da Edificação (Un. "B")	R$	11.183,72	
Valor de Venda do Imóvel:	**R$**	**649.276,93**	**(Seiscentos e quarenta e nove mil duzentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos)**

4.2 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: **Alessandro Andreola Rezende** CPF: **051.679.349-74**
Formação: **Engenheiro Civil** CREA/PR: **144.181/D**
Assinatura:

1.15 - DADOS DO AUXILIAR:

Nome: **Daniel Leal Stirle**
CPF: **057.641.649-58**
Assinatura:

5 - ANEXOS

5.1 - ABNT NBR 14653-2:2011 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

Tabela 2 -Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

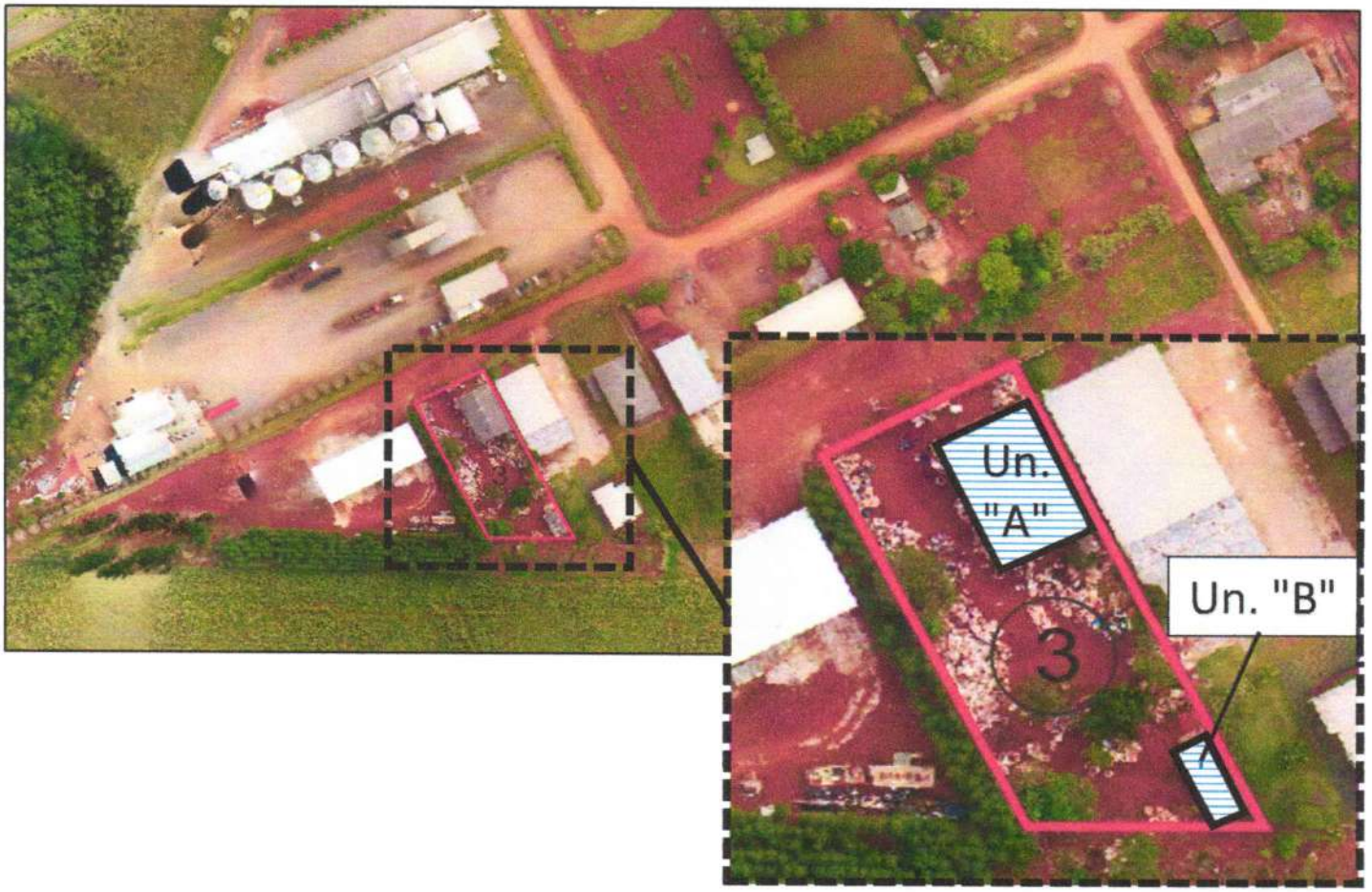
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Descrição sísica	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

5.2 - ABNT NBR 14653-2:2011 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação do método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação do método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação do método comparativo ou involutivo
2	Estimativa de custos de Reedição	Grau III de fundamentação do método de quantificação de custo	Grau II de fundamentação do método de quantificação de custo	Grau I de fundamentação do método de quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

5.3 - MAPEAMENTO DO LOTE



MATRÍCULA N.o
34.178

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1.o OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

OFICIAL

ANO 2.007
FICHA 1

MATRICULA Nº.34.178.-

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/96

20 de Junho de 2007.- Prot. nº.208.619.-

IMÓVEL: Lote de Terras nº.03, da Quadra nº.06, situado na planta do Distrito Industrial I, nesta Cidade, Municipio e Comarca de Campo Mourão-Paraná, com a área de 2.090,10m², com os seguintes limites e confrontações: A Noroeste: pela testada do alinhamento predial da Rua Projetada "B", numa extensão de 30,00 metros; A Noroeste, por uma linha seca e reta em confrontação com o lote nº.04, numa extensão de 77,83 metros; A Sudeste, pela testada do alinhamento predial da Rua Projeta "F", numa extensão de 34,16 metros; A Sudoeste, por uma linha reta em confrontação com o lote nº.02, numa extensão de 61,50 metros".

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil nº 1.487, centro, Campo Mourão - PR.-

Registro anterior nº.22.279, do livro 2 de Registro Geral, deste Ofício Imobiliário.- Emolumentos: Nihil.-09.07.2007.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/96

R-1/34.178.- Prot. nº.208.619.- 20.06.2007.- TITULO: DOAÇÃO.- DOADOR: MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº.75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil nº.1.487, centro, Campo Mourão-PR, neste ato, representado pelo Prefeito Municipal, TAUILLO TEZELLI, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CI/RG nº.1.431.844-PR e do CPF nº.234.841.109-10, residente e domiciliado na Avenida Irmãos Pereira nº.1.590, centro, em Campo Mourão-PR, como consta do título.- DONATARIA: DISTRIBUIDORA DE FUMOS LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº.77.803.146/0001-08, com sede e foro na Rua Eloy Maciel nº.861, Parque Industrial Augusto Tezelli Filho, Campo Mourão-PR, neste ato representada pelo sócio administrador, EVERALDO ROCHA BARROS, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CI/RG

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:03/02/2021 09:40:56

MATRICULA Nº 34.178.- FICHA Nº 1-VERSO.- (CONTINUAÇÃO R-1/34.178.-) nº.6.971.666-0-PR e do CPF nº.027.549.084-04, residente e domiciliado na Rua Brasil nº.1.125, centro, em Campo Mourão-PR.- FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Doação com Encargos, lavrada em 28.07.2004, às fls nº.162/164, do Livro nº.0293-N, no 1º Serviço Notarial de Campo Mourão-PR.- VALOR: R$.1.952,02.- Consta do Título: À apresentação da Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa nº.019492004-14023010, emitida pelo INSS em 02.06.2004.- A outorgada donatária dispensa a apresentação da Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais.- Emitida a DOI.- Foram apresentados: FUNREJUS guia sob nº.34191.98043.70061.000322.97103.434904.7, recolhida no valor de R$.3,90, em 13.08.2004; GR-PR guia sob nº.272/04, recolhida em 20.07.2004.- Emolumentos:1260VRC.-09.07.2007.- Dou fé.- O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. nº 022/90

R-2/34.178.- Prot. nº.294.163.-08/04/2019.- TÍTULO: REVERSÃO.- TRANSMITENTE: DISTRIBUIDORA DE FUMOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 77.803.146/0001-08.- ADQUIRENTE: MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil nº 1.487, centro, Campo Mourão - PR., representado por TAUILLO TEZELLI, brasileiro, empresario, separado judicialmente, nascido em 18/11/1957, maior e capaz, portador da CI/RG nº.1.431.844-SSP-PR e do CPF nº.234.841.109-10, residente e domiciliado na Avenida Irmãos Pereira 1590, centro, Campo Mourão-PR.- FORMA DO TITULO: Apelação Cível nº.1.563.777-7 da Comarca de Campo Mourão-PR - 1º Vara Cível e da Fazenda Pública, com Desembargador Relator ABRAHAM LINCOLN CALIXTO, em data de 29.08.2017.- OBSERVAÇÃO:- O presente registro é para constar que a DOAÇÃO registrada sob nº.01 na presente matrícula, foi rescindido, voltando ao patrimonio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO o imóvel objeto da presente matricula.- AVALIAÇÃO ITBI/CADASTRO IMOBILIÁRIO: R$546,227,00.- FOI APRESENTADO: Certidão de Reconhecimento de Imunidade de ITBI, expedida pelo Município de Campo Mourão-PR, em data de 05.04.2019.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: R$832,22 = 4.312 VRC.-07.05.2019.- Dou fé.-

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/9[illegible]

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:03/02/2021 09:40:56