PROJETO DE LEI Nº
De 22 de setembro de 2025

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante a realização de procedimento licitatório na modalidade de Leilão Público, os imóveis que menciona, 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 alienar os imóveis relacionados no Anexo Único desta Lei, após prévia avaliação e mediante realização de procedimento licitatório de Leilão Público.

§ 1º A referida alienação será efetivada de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 2º Para a aplicação da presente Lei, o Executivo utilizará os Laudos de Avaliação encaminhados em anexo à Mensagem Justificativa, para atribuição dos valores mínimos iniciais, bem como as matrículas e os mapas de localização dos imóveis.

§ 3º O critério de julgamento será o de maior lance e a forma eletrônica será preferencial, admitida a realização presencial ou híbrida, conforme previsto no Edital.

Art. 2º O Edital de Leilão conterá, no mínimo:

I – A descrição dos imóveis, com referência às matrículas/registros;

II – Os valores das avaliações e os preços mínimos;

III – As condições de pagamento (à vista ou parcelado), garantias e prazos;

IV – Os ônus, gravames, débitos e responsabilidades do arrematante (inclusive ITBI, emolumentos, tributos e demais despesas);

V – As regras de visitação, lances, desempate, adjudicação e assinatura dos instrumentos.

§ 1º A publicidade observará, no mínimo, a divulgação do inteiro teor no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, com publicação de extrato no Órgão Oficial do Município, sem prejuízo de outros meios de ampla divulgação.

§ 2º Poderão habilitar-se na aquisição dos bens imóveis objeto de alienação pessoas físicas ou jurídicas, exceto aquelas que o Edital de Licitação restrinja a participação.

Art. 3º Não havendo êxito na primeira rodada do leilão, o Poder Executivo poderá promover reofertas sucessivas com reduções escalonadas dos preços mínimos, observado o limite global de 30% (trinta por cento) sobre o valor das avaliações, condicionadas a:

I – Motivação técnica quanto à vantajosidade;

II – Atualização ou convalidação dos laudos, quando necessário;

III – Manutenção das demais condições editalícias pertinentes.

Art. 4º A alienação poderá ocorrer com pagamento à vista ou parcelado, conforme Edital, observados, no caso de parcelamento:

I – Entrada mínima, número máximo de parcelas e índice de atualização;

II – Garantias adequadas (hipoteca, alienação fiduciária ou outras admitidas);

III – Rescisão e perda de valores em caso de inadimplemento, na forma editalícia.

Art. 5º O leilão será conduzido por Leiloeiro Público Oficial, nos termos do Chamamento Público nº 001/2021.

§ 1º A comissão do leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, será suportada pelo arrematante, nos termos da legislação aplicável, sem ônus ao Município.

§ 2º Caberá ao leiloeiro, dentre outras atribuições previstas em contrato e no Edital, auxiliar na minuta do Instrumento Convocatório, realizar a ampla divulgação, receber lances (preferencialmente em meio eletrônico), emitir a nota de venda e prestar contas nos prazos estabelecidos.

Art. 6º Os recursos provenientes das alienações poderão ser, total ou parcialmente, destinados à PREVISCAM como aporte financeiro, observada a legislação aplicável.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL "10 DE OUTUBRO"
Campo Mourão, 22 de setembro de 2025.

João Douglas Fabrício
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

	Lote	Quadra	Loteamento/Bairro	Matrícula	Cartório
1	12-B	24	Jardim Paulista	44.118	2º CRI
2	10	4	Jardim Paulista 3ª Parte	27.947	2º CRI
3	2	4	Jardim Santa Nilce II	28.389	1º CRI
4	11	4	Jardim Santa Nilce II	28.393	1º CRI
5	11	A	Jardim Tropical II	16.636	2º CRI
6	10	8	Jardim Pio XII	29.361	1º CRI
7	15	9	Jardim Pio XII	18.321	1º CRI
8	10	128	Centro	59.886	1º CRI
9	14	27	Jardim Aeroporto	28.055	2º CRI
10	5-REM	8	Jardim Tropical	35.659	2º CRI
11	6	2	Jardim Novo Campo	45.337	1º CRI
12	7	2	Jardim Novo Campo	45.338	1º CRI
13	8	2	Jardim Novo Campo	45.339	1º CRI
14	9	2	Jardim Novo Campo	45.340	1º CRI
15	10	2	Jardim Novo Campo	45.341	1º CRI

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº

Senhor Presidente;

Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação de Vossas Senhorias o Projeto de Lei que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante a realização de procedimento licitatório na modalidade de Leilão Público, os imóveis que menciona, e dá outras providências.”

A presente proposta tem por finalidade buscar autorização legislativa, conforme prevê o artigo 100 da Lei Orgânica Municipal, para que se possa promover a venda de imóveis de domínio municipal.

Trata-se de imóveis que não possuem destinação pública especial e que não serão utilizados pelo Município, porque não se prestam às suas finalidades, de maneira que a conservação de tais bens submete o erário público a elevados custos administrativos. Fato é que nem sempre há recursos disponíveis para fazer frente a despesas de tal natureza, o que, no mais das vezes, acaba resultando na degradação do ambiente e das condições de segurança de regiões da cidade.

Nesse contexto, são ativos ociosos, sendo que a conversão em receita pública atende ao princípio da eficiência, racionaliza a gestão do portfólio imobiliário municipal e reduz custos e riscos inerentes à manutenção de áreas desocupadas.

A alienação observará a Lei Federal nº 14.133/2021, com avaliação prévia, justificativa do interesse público e licitação na modalidade leilão, pelo critério de maior lance. O edital será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Órgão Oficial do Município, com ampla publicidade em meios adequados, assegurando transparência e competitividade.

Os Laudos de Avaliação acompanham esta Mensagem e fundamentam o preço mínimo de cada lote. Na hipótese de não haver êxito na primeira rodada, o Projeto autoriza reofertas sucessivas, com reduções escalonadas do preço mínimo até o limite global de 30% (trinta por cento), condicionadas à vantajosidade motivada e à atualização/validação dos laudos.

Pela primeira vez, a alienação será conduzida por Leiloeiro Público Oficial, nos termos do Contrato Administrativo nº 129/2025, celebrado entre o Município de Campo Mourão e o Sr. WERNO KLOCKNER JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial – JUCEPAR nº 660, decorrente do Chamamento Público nº 001/2021. Conforme pactuado, a comissão de 5% (cinco por cento) será suportada pelo arrematante, sem ônus ao Município, cabendo ao leiloeiro a elaboração da minuta do edital, a ampla divulgação, a recepção de lances (preferencialmente em meio eletrônico) e a prestação de contas nos prazos previstos.

A receita oriunda das alienações poderá ser integralmente destinada à PREVISCAM como aporte financeiro, conforme a legislação aplicável e a compatibilidade com as peças orçamentárias (LDO/LOA), medida que fortalece o equilíbrio atuarial do regime e reduz passivos futuros.

Com a alienação, esperam-se **benefícios econômicos**, pela conversão de ativos ociosos em receita pública, com potencial de alívio fiscal e incremento da PREVISCAM; **benefícios operacionais**, com redução de custos de guarda e manutenção e mitigação de riscos (ocupações irregulares e depreciação); **benefícios jurídico-institucionais**, pela realização do leilão em procedimento padronizado, transparente e rastreável, com ampla publicidade e competitividade; e **benefícios mercadológicos**, pela utilização de leiloeiro público oficial, ampliando o alcance aos interessados e estimulando melhores lances.

Portanto, encaminho a essa Câmara Legislativa o presente Projeto de Lei, acompanhado das respectivas avaliações, matrículas, mapas e cópia do Contrato Administrativo firmado com o Leiloeiro, contando desde já com o apoio dessa Ilustre Casa para aprovação da presente iniciativa **em regime de urgência.**

Na oportunidade, renovo aos Nobres Edis os meus votos de profundo respeito e admiração.

Campo Mourão, 22 de setembro de 2025.

Assinado eletronicamente por:
JOÃO DOUGLAS FABRÍCIO
23/09/2025 08:15:56

João Douglas Fabrício
Prefeito Municipal

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

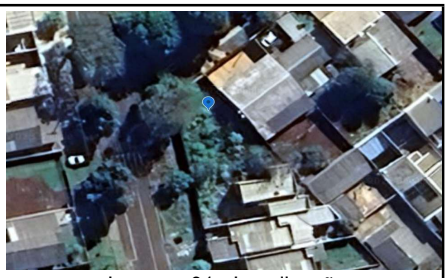


Imagem 01 - Localização

Endereço: **RUA JOSE ANTONIO VIEIRA, N° 284** Bairro: **Jd. Paulista**
Lote: **12-B** Quadra: **24** Matrícula: **44.118 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°01'25"S 52°21'13"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Sim** Topografia: **Plano** Área (m²): **201,75** 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	R$/m²	Valor total
1	Não informado	Jd. Paulista	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	360	Não	R$ 376,39	R$ 135.500,00
2	Não informado	Jd. Paulista	Carlos Santos	Não informado	180	Não	R$ 388,89	R$ 70.000,00
3	R. Nelson Guimarães	Jd. Paulista	Inovar	(44) 99933 - 8115	360	Não	R$ 333,33	R$ 120.000,00
4	Av. Pref. Pedro Viriato	Jd. Paulista	João Alves	(44) 99945 - 8393	360	Não	R$ 361,11	R$ 130.000,00
5	Rua Primula	Jd. Paulista	W-Hanse	(44) 3016 - 2112	360	Não	R$ 388,89	R$ 140.000,00
6	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Wilson Ferreira	(44) 9 9877 - 1254	300	Não	R$ 316,67	R$ 95.000,00
7	Rua Prof. Abelegy Alves	Jd. Sol Nascente	Alessandro Antune	(44) 9 9159 - 7615	150	Não	R$ 366,67	R$ 55.000,00
8	Não informado	Jd. Sol Nascente	Monalisa	(44) 99904 - 1673	252	Não	R$ 357,14	R$ 90.000,00
9	Não Informado	Jd. Imperial	Patrícia	(44) 99164 - 6281	337,4	Não	R$ 385,30	R$ 130.000,00
10	Não informado	Jd. Sol Nascente	Higor Fagundes	(45) 99973-2727	252	Não	R$ 396,83	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Aeroporto	Portal Home	(44) 99945 - 7788	392	Não	R$ 255,10	R$ 100.000,00
12	Rua Augusto Paulocsk	Jd. Sol Nascente	Tapowik	(44) 3523 - 4994	252	Não	R$ 396,83	R$ 100.000,00
13	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	180	Não	R$ 555,56	R$ 100.000,00
14	Av. Bronislau Wronski	Jd. Aeroporto	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	240	Não	R$ 333,33	R$ 80.000,00
15	Rua Alzira Fernandes Giovanelli	Jd. Sol Nascente	W-Hanse	(44) 3016 - 2112	252	Não	R$ 436,51	R$ 110.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb2924689b96a1.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-3,47%	Valor máximo:	3,47%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**48.429,73**	R$	46.750,56	R$	50.108,90	**R$ 240,05**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100%	R$ 48.429,73
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**48.429,73**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:20:35
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb2924689b96a1.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

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

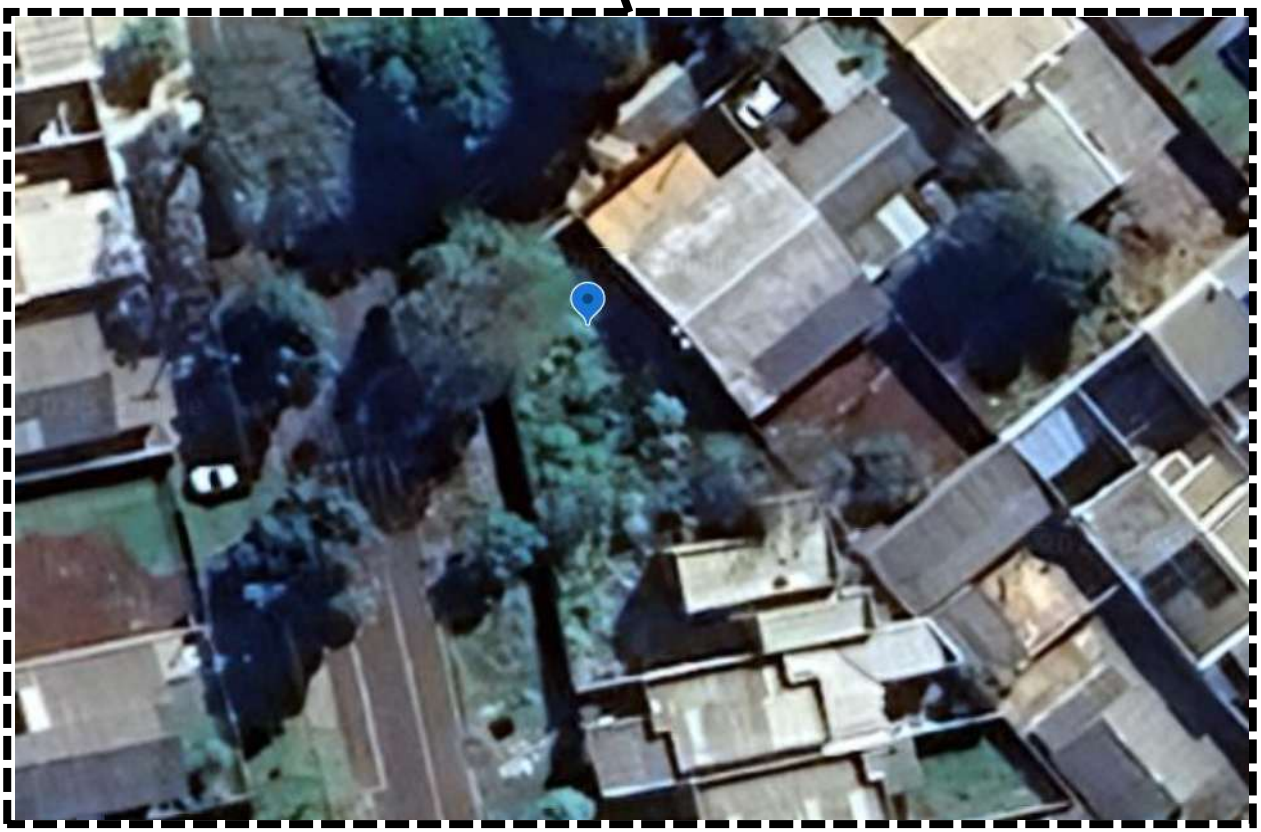
Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb2924689b96a1.

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:20 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb2924689b96a1.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA FLAMBOYANT, N° 245** Bairro: **Jd. Paulista**
Lote: **10** Quadra: **4** Matrícula: **27.947 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°01'28"S 52°21'07"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **309,65** 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	R$/m²	Valor total
1	Não informado	Jd. Paulista	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	360	Não	R$ 376,39	R$ 135.500,00
2	Não informado	Jd. Paulista	Carlos Santos	Não informado	180	Não	R$ 388,89	R$ 70.000,00
3	R. Nelson Guimarães	Jd. Paulista	Inovar	(44) 99933 - 8115	360	Não	R$ 333,33	R$ 120.000,00
4	Av. Pref. Pedro Viriato	Jd. Paulista	João Alves	(44) 99945 - 8393	360	Não	R$ 361,11	R$ 130.000,00
5	Rua Primula	Jd. Paulista	W-Hanse	(44) 3016 - 2112	360	Não	R$ 388,89	R$ 140.000,00
6	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Wilson Ferreira	(44) 9 9877 - 1254	300	Não	R$ 316,67	R$ 95.000,00
7	Rua Prof. Abelegy Alves	Jd. Sol Nascente	lessandro Antune	(44) 9 9159 - 7615	150	Não	R$ 366,67	R$ 55.000,00
8	Não informado	Jd. Sol Nascente	Monalisa	(44) 99904 - 1673	252	Não	R$ 357,14	R$ 90.000,00
9	Não Informado	Jd. Imperial	Patrícia	(44) 99164 - 6281	337,4	Não	R$ 385,30	R$ 130.000,00
10	Não informado	Jd. Sol Nascente	Higor Fagundes	(45) 99973-2727	252	Não	R$ 396,83	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Aeroporto	Portal Home	(44) 99945 - 7788	392	Não	R$ 255,10	R$ 100.000,00
12	Rua Augusto Paulocsk	Jd. Sol Nascente	Tapowik	(44) 3523 - 4994	252	Não	R$ 396,83	R$ 100.000,00
13	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	180	Não	R$ 555,56	R$ 100.000,00
14	Av. Bronislau Wronski	Jd. Aeroporto	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	240	Não	R$ 333,33	R$ 80.000,00
15	Rua Alzira Fernandes Giovanelli	Jd. Sol Nascente	W-Hanse	(44) 3016 - 2112	252	Não	R$ 436,51	R$ 110.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p2cb9c271ab698.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda

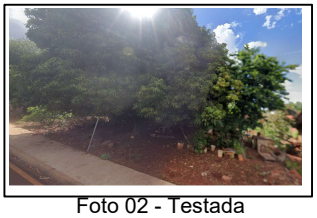


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-3,47%	Valor máximo:	3,47%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**69.659,10**	R$	67.243,87	R$	72.074,34	**R$ 224,96**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100%	R$ 69.659,10
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**69.659,10**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:20:52
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p2cb9c271ab698.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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

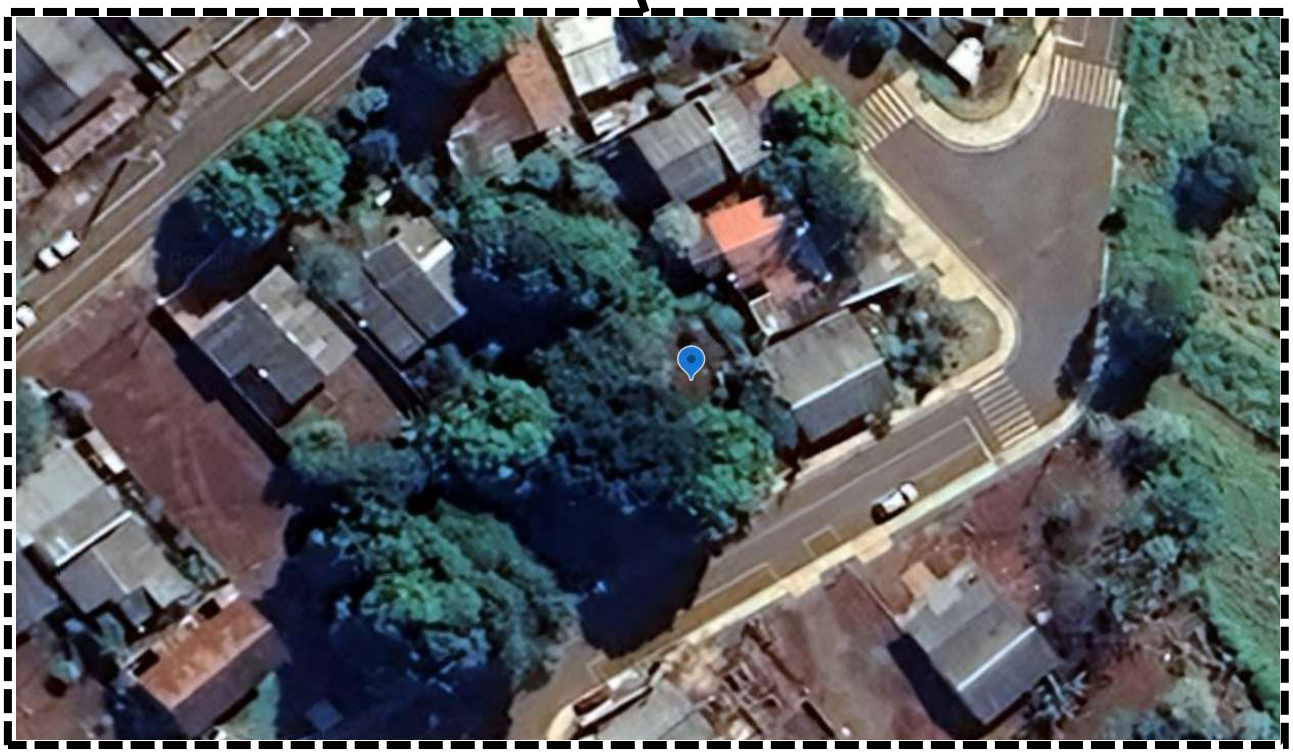
Item	Descrição	GRAU			Pontuação Atingida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p2cb9c271ab698.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p2cb9c271ab698.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA PORTO VELHO, N° 343** Bairro: **Jd. Santa Nilce II**
Lote: **2** Quadra: **4** Matrícula: **28.389 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°01'21"S 52°22'27"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **368,70** 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	R$/m²	Valor total
1	Rua Apolinário Gorski	Jd. Santa Nilce	Nosso Lar	(44) 99910 - 3660	360	Não	R$ 500,00	R$ 180.000,00
2	Rua João Mendes Pereira	Jd. Alvorada	José Antônio	(44) 99854 - 6096	420	Não	R$ 380,95	R$ 160.000,00
3	Rua dos Crisântemos	Jd. Santa Nilce II	Afonso	(45) 99921 - 1092	244	Sim	R$ 450,82	R$ 110.000,00
4	R. Eulália C. de Campos	Jd. Bandeirantes	Nosso Lar	(44) 3810 - 3660	630	Não	R$ 507,94	R$ 320.000,00
5	Avenida das Torres	Jd. Alvorada	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	517	Sim	R$ 522,24	R$ 270.000,00
6	Rua Curitiba	Jd. Ione	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	180	Não	R$ 500,00	R$ 90.000,00
7	Não informado	Jd. Santa Nilce	Santa Maria	(44) 99919 -3009	456	Sim	R$ 614,04	R$ 280.000,00
8	Rua Belém	Jd. Horizonte	Monalisa	(44) 3525 - 1622	420	Não	R$ 500,00	R$ 210.000,00
9	Rua Curitiba	Jd. John Kennedy	Santa Maria	(44) 99764 - 5633	420	Não	R$ 428,57	R$ 180.000,00
10	Rua São Paulo	Jd. Ione	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	500	Não	R$ 440,00	R$ 220.000,00
11	Rua Curitiba	Jd. John Kennedy	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	372,84	Não	R$ 321,85	R$ 120.000,00
12	Rua Apolinário Gorski	Jd. Santa Nilce II	Pedro	(44) 99771 - 4896	372	Não	R$ 403,23	R$ 150.000,00
13	Não informado	Jd. Ione	Play Casa	(44) 3017 - 2480	180	Não	R$ 455,56	R$ 82.000,00
14	Rua Curitiba	Jd. Ione	Santa Maria	(44) 99764 - 5633	180	Não	R$ 527,78	R$ 95.000,00
15	Rua Santos Dumont	Verdes Campos	Play Casa	(44) 3017 - 2480	375	Não	R$ 400,00	R$ 150.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb9abbe3162368.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-6,24%	Valor máximo:	6,24%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**71.406,69**	R$	66.953,65	R$	75.859,74	**R$ 193,67**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100%	R$ 71.406,69
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**71.406,69**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb9abbe3162368.

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:21:13
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb9abbe3162368.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb9abbe3162368.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA ARAGUAIA, N° 146** Bairro: **Jd. Santa Nilce II**
Lote: **11** Quadra: **4** Matrícula: **28.393 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°01'20"S 52°22'28"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Aclive** Área (m²): **368,70** 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	R$/m²	Valor total
1	Rua Apolinário Gorski	Jd. Santa Nilce	Nosso Lar	(44) 99910 - 3660	360	Não	R$ 500,00	R$ 180.000,00
2	Rua João Mendes Pereira	Jd. Alvorada	José Antônio	(44) 99854 - 6096	420	Não	R$ 380,95	R$ 160.000,00
3	Rua dos Crisântemos	Jd. Santa Nilce II	Afonso	(45) 99921 - 1092	244	Sim	R$ 450,82	R$ 110.000,00
4	R. Eulália C. de Campos	Jd. Bandeirantes	Nosso Lar	(44) 3810 - 3660	630	Não	R$ 507,94	R$ 320.000,00
5	Avenida das Torres	Jd. Alvorada	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	517	Sim	R$ 522,24	R$ 270.000,00
6	Rua Curitiba	Jd. Ione	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	180	Não	R$ 500,00	R$ 90.000,00
7	Não informado	Jd. Santa Nilce	Santa Maria	(44) 99919 -3009	456	Sim	R$ 614,04	R$ 280.000,00
8	Rua Belém	Jd. Horizonte	Monalisa	(44) 3525 - 1622	420	Não	R$ 500,00	R$ 210.000,00
9	Rua Curitiba	Jd. John Kennedy	Santa Maria	(44) 99764 - 5633	420	Não	R$ 428,57	R$ 180.000,00
10	Rua São Paulo	Jd. Ione	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	500	Não	R$ 440,00	R$ 220.000,00
11	Rua Curitiba	Jd. John Kennedy	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	372,84	Não	R$ 321,85	R$ 120.000,00
12	Rua Apolinário Gorski	Jd. Santa Nilce II	Pedro	(44) 99771 - 4896	372	Não	R$ 403,23	R$ 150.000,00
13	Não informado	Jd. Ione	Play Casa	(44) 3017 - 2480	180	Não	R$ 455,56	R$ 82.000,00
14	Rua Curitiba	Jd. Ione	Santa Maria	(44) 99764 - 5633	180	Não	R$ 527,78	R$ 95.000,00
15	Rua Santos Dumont	Verdes Campos	Play Casa	(44) 3017 - 2480	375	Não	R$ 400,00	R$ 150.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6a6b238942e80.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-6,24%	Valor máximo:	6,24%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 107.110,04	R$ 100.430,48		R$ 113.789,61		**R$ 290,51**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 107.110,04
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**107.110,04**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:21:30
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6a6b238942e80.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6a6b238942e80.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6a6b238942e80.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA IVAILÂNDIA, N° 712** Bairro: **Jd Tropical II**
Lote: **11** Quadra: **A** Matrícula: **16.636 - 2°CRI**
Coordenadas: **23°59'45"S 52°21'06"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **371,25** 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	R$/m²	Valor total
1	Rua João Pinto Junior	Jd. Aeroporto	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	420	Não	R$ 357,14	R$ 150.000,00
2	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	645,16	Sim	R$ 226,30	R$ 146.000,00
3	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	240	Não	R$ 333,33	R$ 80.000,00
4	Rua Luiz Aurélio	Jd. Aeroporto	Portal Home	(44) 99945 - 7788	392	Não	R$ 255,10	R$ 100.000,00
5	Não informado	Jd. América	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	287,5	Não	R$ 347,83	R$ 100.000,00
6	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	360	Não	R$ 319,44	R$ 115.000,00
7	Não informado	Jd. Tropical II	Weslley Joda	Não informado	390,5	Não	R$ 227,91	R$ 89.000,00
8	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
9	Avenida dos Pardais	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	405	Não	R$ 345,68	R$ 140.000,00
10	Av. da Natureza	Jd. Tropical II	Andressa Maria	(44) 99969 - 0995	350	Sim	R$ 385,71	R$ 135.000,00
11	Rua Galo da Serra	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	400	Sim	R$ 225,00	R$ 90.000,00
12	Rua Ponta Grossa	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	370,81	Não	R$ 210,35	R$ 78.000,00
13	Avenida Jacutinga	Jd. Tropical II	OLX - Robson	Não informado	371,25	Não	R$ 296,30	R$ 110.000,00
14	R. Antônio C. de Souza	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	300	Não	R$ 246,67	R$ 74.000,00
15	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	300	Não	R$ 300,00	R$ 90.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped642a9b0b58a.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Passeio

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-5,66%	Valor máximo:	5,66%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 81.308,96	R$ 76.709,81		R$ 85.908,11		**R$ 219,01**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 81.308,96
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**81.308,96**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:21:45
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped642a9b0b58a.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped642a9b0b58a.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:21 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped642a9b0b58a.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA NOSSA SENHORA APARECIDA, N° 1589** Bairro: **Jd. Pio XII**
Lote: **10** Quadra: **8** Matrícula: **29.361 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°02'59"S 52°24'52"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **360,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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: **15**
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	R$/m²	Valor total
1	Não informado	Jd. Pio XII	Clayton Prado	Não informado	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
2	Rua Higienópolis	Jd. Pio XII	Nosso Lar	(44) 99910 - 3660	540	Não	R$ 259,26	R$ 140.000,00
3	Rua das Lontras	Jd. Pio XII	Império Imóveis	(44) 98444 - 2388	360	Não	R$ 236,11	R$ 85.000,00
4	Rua Higianopolis	Jd. Pio XII	Inovar	(44) 99933 - 8115	435	Não	R$ 298,85	R$ 130.000,00
5	Rua Nelson Bitencourt	Jd. Pio XII	Juliana Amorim	Não informado	180	Não	R$ 288,89	R$ 52.000,00
6	Rua Bela Vista	Jd. Lar Paraná	Marcelo Iorino	(44) 99898 - 0310	432	Não	R$ 254,63	R$ 110.000,00
7	Não informado	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	R$ 370,37	R$ 200.000,00
8	Rua Higianopolis	Jd. Lar Paraná	Inovar	(44) 99933 - 8115	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
9	Rua Higianopolis	Jd. Lar Paraná	Inovar	(44) 99933 - 8115	435	Não	R$ 298,85	R$ 130.000,00
10	Não informado	Jd. Lar Paraná	Carla Ferreira	Não informado	300	Não	R$ 316,67	R$ 95.000,00
11	Rua Nossa sra. Ap.	Vila Candida	Portal Home	(44) 99945 - 7788	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
12	Rua Primavera	Vila Candida	Inovar	(44) 99933 - 8115	180	Não	R$ 361,11	R$ 65.000,00
13	Rua Hélio G. Eickhoff	Jd. Santa Rosa	Tapowik	(44) 3523 - 4994	229,3	Não	R$ 274,75	R$ 63.000,00
14	Rua Hélio G. Eickhoff	Jd. Santa Rosa	Carlisa Gomes	Não informado	226,5	Não	R$ 282,56	R$ 64.000,00
15	Não informado	Jd. Santa Rosa	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	200	Não	R$ 301,00	R$ 60.200,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped68a4d29b26a.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-4,49%	Valor máximo:	4,49%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 72.441,30	R$ 69.185,57		R$ 75.697,04		**R$ 201,23**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 72.441,30
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**72.441,30**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:22:01
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped68a4d29b26a.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

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

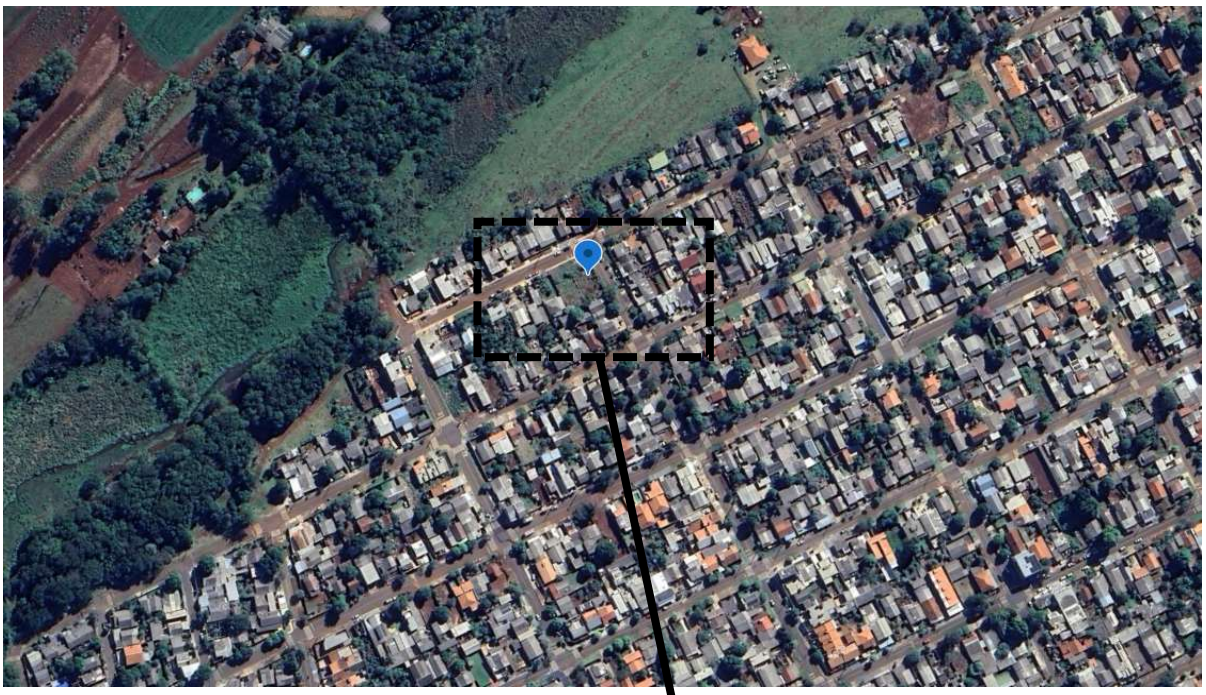
Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped68a4d29b26a.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/ped68a4d29b26a.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA HIGIENÓPOLIS , N° 1570** Bairro: **Jd. Pio XII**
Lote: **15** Quadra: **9** Matrícula: **29.321 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°02'58"S 52°24'49"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **360,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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: **15**
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	R$/m²	Valor total
1	Não informado	Jd. Pio XII	Clayton Prado	Não informado	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
2	Rua Higienópolis	Jd. Pio XII	Nosso Lar	(44) 99910 - 3660	540	Não	R$ 259,26	R$ 140.000,00
3	Rua das Lontras	Jd. Pio XII	Império Imóveis	(44) 98444 - 2388	360	Não	R$ 236,11	R$ 85.000,00
4	Rua Higianopolis	Jd. Pio XII	Inovar	(44) 99933 - 8115	435	Não	R$ 298,85	R$ 130.000,00
5	Rua Nelson Bitencourt	Jd. Pio XII	Juliana Amorim	Não informado	180	Não	R$ 288,89	R$ 52.000,00
6	Rua Bela Vista	Jd. Lar Paraná	Marcelo Iorino	(44) 99898 - 0310	432	Não	R$ 254,63	R$ 110.000,00
7	Não informado	Jd. Lar Paraná	Winner Brokers	0800 949 9088	540	Não	R$ 370,37	R$ 200.000,00
8	Rua Higianopolis	Jd. Lar Paraná	Inovar	(44) 99933 - 8115	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
9	Rua Higianopolis	Jd. Lar Paraná	Inovar	(44) 99933 - 8115	435	Não	R$ 298,85	R$ 130.000,00
10	Não informado	Jd. Lar Paraná	Carla Ferreira	Não informado	300	Não	R$ 316,67	R$ 95.000,00
11	Rua Nossa sra. Ap.	Vila Candida	Portal Home	(44) 99945 - 7788	360	Não	R$ 305,56	R$ 110.000,00
12	Rua Primavera	Vila Candida	Inovar	(44) 99933 - 8115	180	Não	R$ 361,11	R$ 65.000,00
13	Rua Hélio G. Eickhoff	Jd. Santa Rosa	Tapowik	(44) 3523 - 4994	229,3	Não	R$ 274,75	R$ 63.000,00
14	Rua Hélio G. Eickhoff	Jd. Santa Rosa	Carlisa Gomes	Não informado	226,5	Não	R$ 282,56	R$ 64.000,00
15	Não informado	Jd. Santa Rosa	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	200	Não	R$ 301,00	R$ 60.200,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb56f8a9a8ac72.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-4,49%	Valor máximo:	4,49%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 72.441,30	R$ 69.185,57		R$ 75.697,04		**R$ 201,23**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 72.441,30
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**72.441,30**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:22:25
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb56f8a9a8ac72.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb56f8a9a8ac72.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pb56f8a9a8ac72.

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 permuta ou desapropriação

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 23 de julho de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço:	**RUA MIGUEL LUIZ PEREIRA, N° 936**	Bairro:	**Centro**
Lote: **10**	Quadra: **128**	Matrícula:	**59.886 - 1º CRI**
Coordenadas:	**24°02'57"S 52°23'21"W**	Cidade:	**Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina:	**Não**	Topografia:	**Plano**	Área (m²):	**367,64**	Edificado/Vazio:	**Edificado**
Pavimentação:	**Asfalto**	Densidade demográfica:	**Médio**			Trafego de trecho:	**Médio**

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:	**15**
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	R$/m²	Valor total
1	Av. Goioerê	Centro	Marcovic	(44) 3523 - 2323	1200	Não	R$ 1.833,33	R$ 2.200.000,00
2	Avenida Irmão Pereira	Centro	Monalisa	(44) 98455 - 6488	1000	Não	R$ 1.800,00	R$ 1.800.000,00
3	Av. Manoel M. Camargo	Centro	Pr. Rennan	(44) 99997-3394	950	Não	R$ 2.105,26	R$ 2.000.000,00
4	Av. Manoel Mendes de Camargo	Centro	Cesar Dallabrida	(44) 9 9978-3682	1750,2	Não	R$ 1.714,09	R$ 3.000.000,00
5	Rua Panambi	Centro	Portal Home	(44) 99945 - 7788	1000	Não	R$ 1.400,00	R$ 1.400.000,00
6	Av. Capitão Índio Bandeira	Centro	Patricia Carvalho	(44) 98409 - 5553	450	Não	R$ 1.811,11	R$ 815.000,00
7	Av. Guilherme de Paula Xavier	Centro	ly Rodrigues Gold	(44) 99113 - 1989	455	Não	R$ 1.758,24	R$ 800.000,00
8	Av. João Bento	Centro	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	480	Sim	R$ 1.354,17	R$ 650.000,00
9	Rua Santa Catarina	Centro	Valdeir Donadi	(44) 99910 - 3399	440	Não	R$ 1.477,27	R$ 650.000,00
10	Rua Santa Catarina	Centro	Valdeir Donadi	(44) 99910 - 3399	484	Não	R$ 1.404,96	R$ 680.000,00
11	R. Edmundo Mercer	Centro	Erian Razera	(44) 99968-8956	500	Não	R$ 1.200,00	R$ 600.000,00
12	Av. Guilherme de Paula Xavier	Jd. Conrado	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	220	Sim	R$ 1.818,18	R$ 400.000,00
13	Rua Mamborê	Centro	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6447	511,1	Não	R$ 1.232,64	R$ 630.000,00
14	Rua Santa Cruz	Centro	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	500	Não	R$ 1.300,00	R$ 650.000,00
15	Av. Capitão Índio Bandeira	Centro	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	450	Não	R$ 1.266,67	R$ 570.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:22-03:00-03 POR MIT FRG 68865287099 ACESSE https://c.ipm.com.br/p/865a287b9997 PARA CONFERÊNCIA DO CONTEÚDO DO ACESSO

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Fachada

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-8,20%	Valor máximo:	8,20%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**383.078,73**	R$	351.683,81	R$	414.473,66	**R$ 1.041,99**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100,00%	R$ 383.078,73
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Edificações (UNIDADE A)	-	R$ 32.141,18
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**415.219,91**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:22:45
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 23 de julho de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22:45 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://campomourao.atende.net/p/a865a287b9a7

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONTEÚDO ACESSE https://c.inpi.gov.br/pa865a287b0997

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:22 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p=a865a287b9997

2 - AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (UNIDADE "A")

2.1 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA MIGUEL LUIZ PEREIRA, N° 936**

Bairro: **Centro**
Quadra: **128**
Lote: **10**
Coordenadas da edificação: **24°02'57"S 52°23'21"W**
Cidade: **Campo Mourão/Pr** Matrícula: **59.886 - 1º CRI**
Descrição da edificação: **Barracão Comercial**

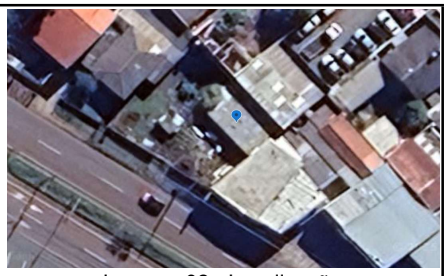


Imagem 02 - Localização

2.2 - EDIFICAÇÃO:

Benfeitoria: **GALPÃO** Padrão: **RUSTICO** Utilidade/Tipo: **COMERCIAL**

2.3 - 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**

2.4 - COEFICIENTES:

Área (m²):	**65,00**	Idade (Anos):	**15**	Vida Referencial (Anos):	**70**
CUB (R$/m²):	**R$ 1.244,29**	BDI (%):	**0,00%**	Custos indiretos (%):	**0,00%**
Estado Cons.:	**MAU**	Fator de Conservação:	**0,5260**	Coef. de Padrão Construtivo:	**0,75**
Dep. Linear:	**0,2143**	Coef. de Kuentzle:	**0,0459**	Coef. de Ross-Heidecke:	**0,5877**
Coef. de Ross:	**0,1301**				

Valor de Reprodução:	**R$**	**60.659,14**	Valor Residual:	**R$**	**12.131,83**
Valor Depreciável:	**R$**	**48.527,31**	Valor de Depreciação:	**R$**	**28.517,97**
Valor de Reedição:	**R$**	**32.141,17**			

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.: Na tabela CUB não são considerados os seguintes itens, que devem compor o valor do metro quadrado construído: Fundações, submuramentos, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, obras e serviços complementares, impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos, remuneração do construtor e incorporador, sendo portanto somados ao percentural de DBI e Custos indiretos. 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 09 - Frente do lote


Foto 10 - Lateral esquerda


Foto 11 - Lateral direita


Foto 12 - Fachada

2.7 - AVALIAÇÃO TOTAL DA CONSTRUÇÃO:

Valor de avaliação da construção - (Un. "A")	Valor por metro quadrado (R$/m²) - (Un. "A"):
R$ 32.141,17	**R$ 494,48**

ESTE DOCUMENTO FOI GERADO EM 12/08/2025 17:22-03:00-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/a865a287b9997

3 - ANEXOS

3.1 - 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

3.2 - 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

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:22-03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/a865a287a99d7

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA VASSILIO BOIKO, N° 707** Bairro: **Jd. Aeroporto**
Lote: **14** Quadra: **27** Matrícula: **28.055 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°01'00"S 52°20'57"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Aclive** Área (m²): **360,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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: **15**
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	R$/m²	Valor total
1	Rua João Pinto Junior	Jd. Aeroporto	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	420	Não	R$ 357,14	R$ 150.000,00
2	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	645,16	Sim	R$ 226,30	R$ 146.000,00
3	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	240	Não	R$ 333,33	R$ 80.000,00
4	Rua Luiz Aurélio	Jd. Aeroporto	Portal Home	(44) 99945 - 7788	392	Não	R$ 255,10	R$ 100.000,00
5	Não informado	Jd. América	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	287,5	Não	R$ 347,83	R$ 100.000,00
6	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	360	Não	R$ 319,44	R$ 115.000,00
7	Não informado	Jd. Tropical II	Weslley Joda	Não informado	390,5	Não	R$ 227,91	R$ 89.000,00
8	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
9	Avenida dos Pardais	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	405	Não	R$ 345,68	R$ 140.000,00
10	Av. da Natureza	Jd. Tropical II	Andressa Maria	(44) 99969 - 0995	350	Sim	R$ 385,71	R$ 135.000,00
11	Rua Galo da Serra	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	400	Sim	R$ 225,00	R$ 90.000,00
12	Rua Ponta Grossa	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	370,81	Não	R$ 210,35	R$ 78.000,00
13	Avenida Jacutinga	Jd. Tropical II	OLX - Robson	Não informado	371,25	Não	R$ 296,30	R$ 110.000,00
14	Rua Hélio G. Eickhoff	Jd. Santa Rosa	Carlisa Gomes	Não informado	226,5	Não	R$ 282,56	R$ 64.000,00
15	Não informado	Jd. Santa Rosa	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	200	Não	R$ 301,00	R$ 60.200,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pa7a462e9b38a8.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-6,01%	Valor máximo:	6,01%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 84.036,66	R$ 78.988,48		R$ 89.084,84		**R$ 233,44**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 84.036,66
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**84.036,66**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

ipm assinado eletrônicamente
Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:23:01
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pa7a462e9b38a8.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pa7a462e9b38a8.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pa7a462e9b38a8.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA SABIA, N° 929** Bairro: **Jd. Tropical**
Lote: **5-Rem** Quadra: **8** Matrícula: **35.659 - 2°CRI**
Coordenadas: **24°00'08"S 52°21'19"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Plano** Área (m²): **183,24** 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	R$/m²	Valor total
1	Rua João Pinto Junior	Jd. Aeroporto	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	420	Não	R$ 357,14	R$ 150.000,00
2	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Winner Brokers	0800 949 9088	645,16	Sim	R$ 226,30	R$ 146.000,00
3	Rua Jaguatirica	Jd. Aeroporto	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	240	Não	R$ 333,33	R$ 80.000,00
4	Rua Luiz Aurélio	Jd. Aeroporto	Portal Home	(44) 99945 - 7788	392	Não	R$ 255,10	R$ 100.000,00
5	Não informado	Jd. América	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	287,5	Não	R$ 347,83	R$ 100.000,00
6	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Abrel Imobiliária	(44) 99978 - 8375	360	Não	R$ 319,44	R$ 115.000,00
7	Não informado	Jd. Tropical II	Weslley Joda	Não informado	390,5	Não	R$ 227,91	R$ 89.000,00
8	Rua Sabiá	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
9	Avenida dos Pardais	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	405	Não	R$ 345,68	R$ 140.000,00
10	Av. da Natureza	Jd. Tropical II	Andressa Maria	(44) 99969 - 0995	350	Sim	R$ 385,71	R$ 135.000,00
11	Rua Galo da Serra	Jd. Tropical II	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	400	Sim	R$ 225,00	R$ 90.000,00
12	Rua Ponta Grossa	Jd. Tropical II	Inovar	(44) 99933 - 8115	370,81	Não	R$ 210,35	R$ 78.000,00
13	Avenida Jacutinga	Jd. Tropical II	OLX - Robson	Não informado	371,25	Não	R$ 296,30	R$ 110.000,00
14	R. Antônio C. de Souza	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	300	Não	R$ 246,67	R$ 74.000,00
15	R. Maria L. do Nascimento	Jd. Paulista	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	300	Não	R$ 300,00	R$ 90.000,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p192ba69bf9687.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-5,66%	Valor máximo:	5,66%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 37.072,48	R$ 34.975,51		R$ 39.169,44		**R$ 202,32**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 37.072,48
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**37.072,48**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:23:17
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p192ba69bf9687.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p192ba69bf9687.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p192ba69bf9687.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA BAHAMAS, N° 984** Bairro: **Jd. Novo Campo**
Lote: **6** Quadra: **2** Matrícula: **45.337 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°00'00"S 52°22'08"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **183,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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 utilizado: **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	R$/m²	Valor total
1	Rua Alcides Hauagge, n° 960	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 271,86	R$ 49.750,00
2	Rua Vila Rica	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	R$ 419,75	R$ 85.000,00
3	Rua Pedro Ptaszak	Jd. Esperança	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	427,5	Não	R$ 280,70	R$ 120.000,00
4	Não informado	Jd. Modelo	Lucas Lopes	Não informado	360	Sim	R$ 230,56	R$ 83.000,00
5	Rua Celia Simão Broza	Jd. Modelo	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	127,5	Não	R$ 376,47	R$ 48.000,00
6	Não informado	Jd. Modelo	Casa Fácil	(44) 3523-6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
7	Rua Vicente Domanski	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	525	Sim	R$ 419,05	R$ 220.000,00
8	R. Carlos Massaretto	Jd. Santa Cruz	Alfa Imóveis	(44) 98828 - 6908	455	Não	R$ 395,60	R$ 180.000,00
9	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99926 - 5694	455	Não	R$ 208,79	R$ 95.000,00
10	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	455	Não	R$ 219,78	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Santa Cruz	Feeling Imóveis	(44) 99964 - 3717	227,5	Não	R$ 395,60	R$ 90.000,00
12	R. Orlando Queiroz	Jd. Batel	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	231,7	Sim	R$ 388,43	R$ 90.000,00
13	Rua Aruba, n°296	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	125,15	Não	R$ 391,53	R$ 49.000,00
14	Rua Bahamas, n°918	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	262,5	Não	R$ 315,24	R$ 82.750,00
15	Rua Alcides Hauagge, n° 954	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 321,86	R$ 58.900,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pcd8a36b29f2b6.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-5,43%	Valor máximo:	5,43%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 43.335,78	R$ 40.981,66		R$ 45.689,90		**R$ 236,81**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 43.335,78
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**43.335,78**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:23:35
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pcd8a36b29f2b6.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pcd8a36b29f2b6.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:23 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pcd8a36b29f2b6.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:



Imagem 01 - Localização

Endereço: **RUA BAHAMAS, N° 978** Bairro: **Jd. Novo Campo**
Lote: **7** Quadra: **2** Matrícula: **45.338 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°00'00"S 52°22'08"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **183,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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 utilizado: **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	R$/m²	Valor total
1	Rua Alcides Hauagge, n° 960	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 271,86	R$ 49.750,00
2	Rua Vila Rica	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	R$ 419,75	R$ 85.000,00
3	Rua Pedro Ptaszak	Jd. Esperança	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	427,5	Não	R$ 280,70	R$ 120.000,00
4	Não informado	Jd. Modelo	Lucas Lopes	Não informado	360	Sim	R$ 230,56	R$ 83.000,00
5	Rua Celia Simão Broza	Jd. Modelo	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	127,5	Não	R$ 376,47	R$ 48.000,00
6	Não informado	Jd. Modelo	Casa Fácil	(44) 3523-6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
7	Rua Vicente Domanski	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	525	Sim	R$ 419,05	R$ 220.000,00
8	R. Carlos Massaretto	Jd. Santa Cruz	Alfa Imóveis	(44) 98828 - 6908	455	Não	R$ 395,60	R$ 180.000,00
9	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99926 - 5694	455	Não	R$ 208,79	R$ 95.000,00
10	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	455	Não	R$ 219,78	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Santa Cruz	Feeling Imóveis	(44) 99964 - 3717	227,5	Não	R$ 395,60	R$ 90.000,00
12	R. Orlando Queiroz	Jd. Batel	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	231,7	Sim	R$ 388,43	R$ 90.000,00
13	Rua Aruba, n°296	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	125,15	Não	R$ 391,53	R$ 49.000,00
14	Rua Bahamas, n°918	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	262,5	Não	R$ 315,24	R$ 82.750,00
15	Rua Alcides Hauagge, n° 954	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 321,86	R$ 58.900,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pdeb9da982b623.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda

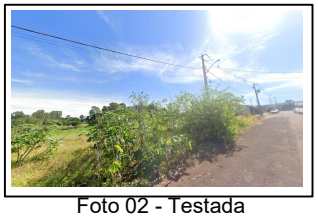


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-5,43%	Valor máximo:	5,43%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 43.335,78	R$ 40.981,66		R$ 45.689,90		**R$ 236,81**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 43.335,78
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**43.335,78**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:23:57
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pdeb9da982b623.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pdeb9da982b623.

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pdeb9da982b623.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA BAHAMAS, N° 972** Bairro: **Jd. Novo Campo**
Lote: **8** Quadra: **2** Matrícula: **45.339 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°00'00"S 52°22'08"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **183,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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 utilizado: **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	R$/m²	Valor total
1	Rua Alcides Hauagge, n° 960	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 271,86	R$ 49.750,00
2	Rua Vila Rica	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	R$ 419,75	R$ 85.000,00
3	Rua Pedro Ptaszak	Jd. Esperança	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	427,5	Não	R$ 280,70	R$ 120.000,00
4	Não informado	Jd. Modelo	Lucas Lopes	Não informado	360	Sim	R$ 230,56	R$ 83.000,00
5	Rua Celia Simão Broza	Jd. Modelo	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	127,5	Não	R$ 376,47	R$ 48.000,00
6	Não informado	Jd. Modelo	Casa Fácil	(44) 3523-6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
7	Rua Vicente Domanski	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	525	Sim	R$ 419,05	R$ 220.000,00
8	R. Carlos Massaretto	Jd. Santa Cruz	Alfa Imóveis	(44) 98828 - 6908	455	Não	R$ 395,60	R$ 180.000,00
9	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99926 - 5694	455	Não	R$ 208,79	R$ 95.000,00
10	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	455	Não	R$ 219,78	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Santa Cruz	Feeling Imóveis	(44) 99964 - 3717	227,5	Não	R$ 395,60	R$ 90.000,00
12	R. Orlando Queiroz	Jd. Batel	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	231,7	Sim	R$ 388,43	R$ 90.000,00
13	Rua Aruba, n°296	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	125,15	Não	R$ 391,53	R$ 49.000,00
14	Rua Bahamas, n°918	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	262,5	Não	R$ 315,24	R$ 82.750,00
15	Rua Alcides Hauagge, n° 954	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 321,86	R$ 58.900,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p9bf841aa66b21.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:	Valor mínimo:	-5,43%	Valor máximo:	5,43%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$ 43.335,78	R$ 40.981,66		R$ 45.689,90		**R$ 236,81**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	PORCENTAGEM	VALOR
Área útil do imóvel	100%	R$ 43.335,78
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**43.335,78**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:24:17
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p9bf841aa66b21.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p9bf841aa66b21.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p9bf841aa66b21.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025



Imagem 01 - Localização

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:

Endereço: **RUA BAHAMAS, N° 966** Bairro: **Jd. Novo Campo**
Lote: **9** Quadra: **2** Matrícula: **45.340 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°00'00"S 52°22'07"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **183,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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	R$/m²	Valor total
1	Rua Alcides Hauagge, n° 960	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 271,86	R$ 49.750,00
2	Rua Vila Rica	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	R$ 419,75	R$ 85.000,00
3	Rua Pedro Ptaszak	Jd. Esperança	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	427,5	Não	R$ 280,70	R$ 120.000,00
4	Não informado	Jd. Modelo	Lucas Lopes	Não informado	360	Sim	R$ 230,56	R$ 83.000,00
5	Rua Celia Simão Broza	Jd. Modelo	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	127,5	Não	R$ 376,47	R$ 48.000,00
6	Não informado	Jd. Modelo	Casa Fácil	(44) 3523-6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
7	Rua Vicente Domanski	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	525	Sim	R$ 419,05	R$ 220.000,00
8	R. Carlos Massaretto	Jd. Santa Cruz	Alfa Imóveis	(44) 98828 - 6908	455	Não	R$ 395,60	R$ 180.000,00
9	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99926 - 5694	455	Não	R$ 208,79	R$ 95.000,00
10	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	455	Não	R$ 219,78	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Santa Cruz	Feeling Imóveis	(44) 99964 - 3717	227,5	Não	R$ 395,60	R$ 90.000,00
12	R. Orlando Queiroz	Jd. Batel	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	231,7	Sim	R$ 388,43	R$ 90.000,00
13	Rua Aruba, n°296	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	125,15	Não	R$ 391,53	R$ 49.000,00
14	Rua Bahamas, n°918	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	262,5	Não	R$ 315,24	R$ 82.750,00
15	Rua Alcides Hauagge, n° 954	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 321,86	R$ 58.900,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pefcfca6b34098.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-5,43%	Valor máximo:	5,43%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**43.335,78**	R$	40.981,66	R$	45.689,90	**R$ 236,81**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100%	R$ 43.335,78
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**43.335,78**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:24:31
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pefcfca6b34098.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pefcfca6b34098.

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/pefcfca6b34098.

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

1.4 - PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

O imóvel foi vistoriado no dia 07 de agosto de 2025

1.5 - CARACTERIZAÇÃO / DADOS DO IMÓVEL:



Imagem 01 - Localização

Endereço: **RUA BAHAMAS, N° 960** Bairro: **Jd. Novo Campo**
Lote: **10** Quadra: **2** Matrícula: **45.341 - 1°CRI**
Coordenadas: **24°00'00"S 52°22'07"W** Cidade: **Campo Mourão/Pr**

1.6 - TERRENO:

Esquina: **Não** Topografia: **Declive** Área (m²): **183,00** Edificado/Vazio: **Vazio**
Pavimentação: **Asfalto** Densidade demográfica: **Média** Trafego de trecho: **Média**

1.7 - INFRAESTRUTURA:

Rede de água: **Sim** Passeio: **Sim** Rede de esgoto: **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 utilizado: **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	R$/m²	Valor total
1	Rua Alcides Hauagge, n° 960	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 271,86	R$ 49.750,00
2	Rua Vila Rica	Jd. Modelo	Concretize	(44) 99164 - 6280	202,5	Sim	R$ 419,75	R$ 85.000,00
3	Rua Pedro Ptaszak	Jd. Esperança	Anderson Gitahy	(44) 99911 - 1920	427,5	Não	R$ 280,70	R$ 120.000,00
4	Não informado	Jd. Modelo	Lucas Lopes	Não informado	360	Sim	R$ 230,56	R$ 83.000,00
5	Rua Celia Simão Broza	Jd. Modelo	W - Hanse	(44) 99926 - 5694	127,5	Não	R$ 376,47	R$ 48.000,00
6	Não informado	Jd. Modelo	Casa Fácil	(44) 3523-6825	360	Não	R$ 277,78	R$ 100.000,00
7	Rua Vicente Domanski	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	525	Sim	R$ 419,05	R$ 220.000,00
8	R. Carlos Massaretto	Jd. Santa Cruz	Alfa Imóveis	(44) 98828 - 6908	455	Não	R$ 395,60	R$ 180.000,00
9	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99926 - 5694	455	Não	R$ 208,79	R$ 95.000,00
10	Não informado	Jd. Santa Cruz	Mais Capital	(44) 99951 - 0179	455	Não	R$ 219,78	R$ 100.000,00
11	Não informado	Jd. Santa Cruz	Feeling Imóveis	(44) 99964 - 3717	227,5	Não	R$ 395,60	R$ 90.000,00
12	R. Orlando Queiroz	Jd. Batel	Casa Fácil	(44) 3523 - 6825	231,7	Sim	R$ 388,43	R$ 90.000,00
13	Rua Aruba, n°296	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	125,15	Não	R$ 391,53	R$ 49.000,00
14	Rua Bahamas, n°918	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	262,5	Não	R$ 315,24	R$ 82.750,00
15	Rua Alcides Hauagge, n° 954	Jd. Novo Campo	Grola Imobiliária	(44) 99930 - 6449	183	Não	R$ 321,86	R$ 58.900,00

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. O valor do lote objeto da avaliação será arbitrado com base em avaliação técnica, observando-se os métodos previstos na NBR 14653-2 e demais normativas aplicáveis. O valor final será determinado dentro do intervalo de confiança estatisticamente aceitável, garantindo equivalência econômica entre os bens permutados, de forma a atender aos princípios da razoabilidade, transparência e interesse público.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6418c569a3eab.

1.11 - IMAGENS DO TERRENO:


Foto 01 - Lateral esquerda


Foto 02 - Testada


Foto 03 - Lateral direita


Foto 04 - Interior do lote

1.12 - MÉTODO DE CÁCULO PARA ÁREAS VERDES:

Considerando a inviabilidade de pesquisa de mercado direta para áreas com restrição ambiental no perímetro urbano, adotou-se metodologia indireta conforme previsto no Decreto Municipal nº 11.952/2025, Art. 7º, §1º e §2º. A valoração da área com vegetação nativa foi realizada por meio da aplicação de índice de conversão fundiária, com base nos dados publicados pela Divisão de Estatísticas Básicas (DEB) do Departamento de Economia Rural (DERAL/SEAB), referentes ao Município de Campo Mourão no ano de 2025. Utilizaram-se como referência:

Grupo A-I: Terras agricultáveis de alta produtividade (uso mais comum: grãos) — valor de referência: R$ 146.300,00/ha
Grupo C-VIII: Terras improdutivas, destinadas à proteção ambiental (uso comum: vegetação natural, proteção de fauna/flora) — valor de referência: R$ 21.500,00/ha

O índice de conversão adotado corresponde à razão entre os dois grupos, resultando em:
Índice de conversão = 21.500,00 ÷ 146.300,00 = 0,1469

Com isso, o valor do imóvel na condição de área com restrição ambiental é obtido multiplicando-se o valor da área útil (em condições ideais de uso e aproveitamento urbano) pelo índice de conversão. Essa metodologia assegura coerência técnica e isonomia avaliativa, compatível com a realidade fundiária e ambiental do município, conforme disposto no decreto.

1.13 - VALOR DO TERRENO EM CONDIÇÕES IDEAIS:

Valor de avaliação do imóvel em condições ideais:		Valor mínimo:	-5,43%	Valor máximo:	5,43%	**Valor unitário do imóvel (R$/m²):**
R$	**43.335,78**	R$	40.981,66	R$	45.689,90	**R$ 236,81**

1.14 - AVALIAÇÃO SEGREGADA POR PORÇÕES DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO DA ÁREA	**PORCENTAGEM**	**VALOR**
Área útil do imóvel	100%	R$ 43.335,78
Unidade de Conservação Municipal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Preservação Permanente (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Área de Reserva Florestal (Com fator de conversão)	0%	R$ -
Valor de avaliação do imóvel:	**R$**	**43.335,78**

1.15 - VALIDADE DO LAUDO:

O presente laudo técnico tem validade de 06 (seis) meses a partir da data de vistoria do imóvel.

1.16 - DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E ART:

ART N°: 1720250980138

Assinado eletronicamente por:
MATHEUS LUCAS MENEGHIN
068.050.099-52
12/08/2025 17:24:46
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Eng.º Civil - Matheus Lucas Meneghin
CREA 158.902/D-PR

Campo Mourão, 07 de agosto de 2025.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6418c569a3eab.

1.17 - TABELA DA SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2025 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Bom Sucesso do Sul		142.100	109.600	89.400	48.700	31.600	14.400
Borrazópolis	150.700	114.700	87.000	76.200	53.300	43.600	18.800
Braganey	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Brasilândia do Sul	126.000	105.200	74.800	58.300	49.800	39.700	15.900
Cafeara		83.000	66.400	56.000	48.300	40.100	14.200
Cafelândia	163.600	132.200	104.400	78.800	58.300	35.900	19.100
Cafezal do Sul			59.600	49.300	45.300	35.300	15.900
Califórnia	147.000	118.200	95.100	79.300	57.300	40.600	20.700
Cambará		113.700	86.900	72.200	57.900	42.200	22.500
Cambé	163.800	133.400	110.000	94.700	79.300	67.300	24.300
Cambira	149.400	120.700	96.900	80.400	58.300	50.300	20.700
Campina da Lagoa	141.900	120.000	97.800	77.100	56.200	42.200	20.800
Campina do Simão		94.400	65.000	41.900	28.400	19.300	7.600
Campina Grande do Sul		70.100	50.600	39.000	27.700	16.100	6.400
Campo Bonito	155.000	123.600	95.900	74.300	55.000	34.000	18.300
Campo do Tenente		78.600	56.700	42.300	29.800	17.000	7.500
Campo Largo		73.300	57.000	40.700	27.000	15.900	6.600
Campo Magro		69.800	51.800	39.600	26.200	15.400	6.600
Campo Mourão	146.300	123.800	100.900	79.500	58.000	43.600	21.500
Cândido de Abreu		96.300	77.500	51.200	39.200	29.900	10.600
Candói		105.700	75.300	45.500	30.300	21.000	8.300

1.18 - 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**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6418c569a3eab.

Município de
CAMPO MOURÃO
Cidade Escola

1.19 - MAPEAMENTO DO LOTE





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 12/08/2025 17:24 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.ipm.com.br/p6418c569a3eab.

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM 085217.2.0045340-27

MATRÍCULA Nº
45.340

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão - Paraná

2.015
ANO

1
FICHA

OFICIAL Elizangela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/86

MATRICULA Nº.45.340.-

28 DE JULHO DE 2015.- Protº. nº.269.404.-

IMÓVEL:- LOTE Nº 09 da QUADRA nº 02 com área de 183,00m², situado na Planta do Loteamento JARDIM NOVO CAMPO, nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR, com os seguintes limites e confrontações:Á NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 08 numa extensão de 30,50 metros.Á NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 140-REM numa extensão de 6,00 metros pelo rumo NO 88°51'22" SE. Á SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 10, numa extensão de 30,50 metros.Á SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Bahamas numa extensão de 6,00 metros.

PROPRIETÁRIO:CONSTANTINO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 18.665.011/0001-56, com sede e foro na Rua Aristides Lobo, 893, Vila Santo Antonio Maringá-PR.-

MATRICULA ANTERIOR nº.40.375 do livro 2 Registro Geral, deste Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 31/07/2015.- Dou fé.- O Oficial:

Elizangela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/86

Av-1/45.340.- Prot. nº.269.404.-28-07-2015.- TITUTO: Noticia de Retificação Adminstrativa.- Procedi a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passou por Retificação Administrativa de que trata o art.212 da L.R.P., Conforme consta da AV-1/40.375 do livro 2-RG deste Oficio.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.-31-07-2015.- Dou fé.- O Oficial:

Elizangela Cecilio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/86

Segue ficha no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPGMF-3F75J-HNLKZ-HLPFB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: 5GDN4JBF
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº45.340.- FICHA Nº01-VERSO.-
Av-2/45.340.- Prot. nº.270.162.- 03/09/2015.- TITULO: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.- Procedi a presente transferência, nos termos da Lei Municipal nº.843/93 e condicionado na Lei Municipal 89/75, e Lei Federal 6766/79 com suas alterações, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passa a integrar o domínio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06.-Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99) Emolumentos: Nihil.-03/09/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 11 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5nyv.4vIyw
mPfMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SPGMF-3F75J-HNLKZ-HLPFB

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7**
e o código de verificação do documento: **5GDN4JBF**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

2º Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná
Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1821, sala 4, esquina com a Rua Interventor Manoel Ribas
CEP - 87300-005 - Telefone: (44) 3523-4570
Registradora: Mariana Belo Rodrigues Buffo
www.2ricm.com.br

LIVRO N.º "2" REGISTRO GERAL
2.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO - PARANÁ

ANO: 1.985
FICHA: 01

MATRÍCULA - 16.636
19 de julho de 1.985.
IMÓVEL:- Data de terras nº 11, da quadra "A", com a área de / 371,25 m2., situada no Jardim Tropical II Parte, nesta cidade com as seguintes divisas e confrontações: 11,00 m. de frente/ para a Rua 01; 33,75 m. de fundos laterais, de um lado confrontando com a data nº 9, e de outro lado com a data nº 13; 11,0 m. nos fundos, divisando com a data nº 12.
PROPRIETARIO:- ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATO/ LTDA.
Regº. Antº. nºs 30-960 e 32-960, do 1vº 2-RG. dêste Ofício.
Custas:- Nihil.

R-1-16.636
19 de julho de 1.985.
TRANSMITENTE:- ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATO/ LTDA., com CGC/MF. nº 44.416.204/0004-26, representada por -/ seu procurador:- Alcides José Eising, CI. nº 1.646.252-Pr., e/ CPF. nº 225.381.199-87. ADQUIRENTE:- JOSÉ ROSA CARREIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com Marilene Pescador Carreira, comerciante, nascido aos 17-09-48 em Coroados-SP., filho de José Carreira Filho e Joaquina Rosa, port./ da CI. nº 605.212-Pr. e CPF. nº 152.412.899-68, residente em/ Curitiba-Pr. ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, aos 21 de fevereiro de 1.985, 1vº 107-E, fls. 102. VALOR:- Cr$92.750, elevado para Cr$1.000.000, por exigência fiscal: GR-4-ITBI-Guia nº 226/85, recolhida pela Ag. Bancária nº 237, aos 25-02-85. Isenta do IAPAS, conforme descrição na escritura. Custas:-1,200 VRC. Dou fé.

R-2-16.636
24 de agosto de 2.001.
*CREDOR:- Fazenda Pública do Município de Campo Mourão. DEVEDOR:- José Rosa Carreira. Auto de Arresto Avaliação e Depósito de Bem, expedido pelo Juizo de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, aos 06 de agosto de 2.001. Autos nº 305/2001, de Execução Fiscal. VALOR DA EXECUÇÃO:- Não consta. **Arresto no imóvel desta matrícula.** Custas:- R$28,73. Dou fé.*

Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/66TAM-VJAXC-FY3U2-FQQ5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **B8EZEZ8A**
Consulta disponível por 30 dias

R-3-16.636
20 de julho de 2.004.
ADQUIRENTE:- FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF. nº 75.904.524/0001-06, com sede na Rua Brasil nº 1487, nesta cidade. CARTA DE ARREMATAÇÃO, expedida pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, aos 25 de maio de 2.004, extraída nos Autos nº 305/2001, de Execução Fiscal, promovida pela Fazenda Pública do Município de Campo Mourão, contra JOSÉ ROSA CARREIRA, CPF. 152.412.899-68. Auto de Arrematação assinado pela Dra. Luzia Terezinha Grasso Ferreira – Juíza de Direito, aos 04 de maio de 2.004. VALOR:- R$1.079,12; Isenta do ITBI. Inscrição Cadastral – 03.15.0001.0900.001, com endereço a Rua Ivailândia, 712. Custas:- 1260 VRC=R$132,30. Dou fé.

AV-4-16.636
12 de julho de 2.005
Certifico que conforme ofício n.º 932/05,expedido pela Juíza de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, aos 30 de junho de 2.005, que fica arquivado, foi autorizado o levantamento da Penhora R-2 desta matrícula. Custas:- 60VRC. R$6,30 Dou fé.

Pedido nº 6246

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 2 páginas, foi extraída em inteiro teor da matricula nº 16.636 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica; nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Campo Mourão, Estado do Paraná 08 de setembro de 2025 às 08:30:39.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (154,17 VRC) = R$ 65,60 sendo Buscas R$4,15; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,25 . ISS: R$ 0,87. FUNREJUS: R$ 10,64. FADEP: R$ 2,14.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95mov.RI46p
FRKJT.F174q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/66TAM-VJAXC-FY3U2-FQQ5V

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **B8EZEZ8A**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44)-99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM: 085217.2.0018321-89

Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
1.º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Campo Mourão — Paraná
OFICIAL
Ficha nº.1.-

MATRÍCULA Nº 18.321.-

04 de Fevereiro de 1.985.- Protº.88.467.-

IMOVEL:- Data de terras nº.15 da quadra nº.09 com a área de 360m2 da planta "Jardim Pio XII, desta cidade", com as seguintes confrontações: 12 ms. de frente para a rua Higienopolis; 30 ms. de fundos laterais, de um lado com o lote nº.14; do outro lado com o lote nº 16; 12 ms. nos fundos com o lote nº.5.
PROPRIETARIO:- Lademiro Snak e sua mulher Maria Lucia Snak, brasileiros, ele do comercio, CI-468.147-Pr. e ela do lar, CI-1.336.835-Pr. inscritos no CIC-112.404.589-91, residentes em Pitanga-Pr.
Registro Anterior nº.27.173 do livro "3-N" deste oficio. Custas: - Nihil.-Dou fe. O Oficial:

R-1/18.321.- Protº.88.467. 04 de Fevereiro de 1.985.-TRANSMITENTE: Lademiro Snak e sua mulher Maria Lucia Snak, ja qualificados.ADQUIRENTE:- Benedito Ferreira de Andrade, brasileiro, casado sob o regime de comunhão debens com Cecilia de Jesus Andrade, inscrito no CPF. sob nº.061.407.429-00, residente nesta cidade.- COMPRA E VENDA Escritura publica lavrada pelo 2º. Tabelião desta cidade, em 29 de Outubro de 1.984, Livro 104-E fls.134. VALOR: Cr$650.000.-CONDIÇÕES Não tem. GR-4 recolhida em 24/10/84 na agencia bancaria 038 desta cidade. A DOI. sera enviada pelo Tabelião ao órgao da SRF. como - consta na escritura.Distribuida sob nº.22/85. Custas:Cr$66.305 + = FP-Cr$13.261 + AMP=Cr$155 + ASJ-Cr$155 + APMP-Cr$155 + OAB-Cr$155 - total:Cr$80.186.- Dou fé. O Oficial:

R-2/18.321.-Prot.nº91.604.-18 de julho de 1.985.-TRANSMITENTE:-Benedito Ferreira de Andrade, já qualificado e sua mulher Cecilia de Jesus Andrade, brasileira, do lar, residentes nesta Cidade.-ADQUIRENTE:- Francisco Gregório Porfirio, brasileiro, casado, servente, residente nesta Cidade, C.I.nº1.820.511-Pr.e CPF.nº306.629.319-04.-COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrada pelo 1º Tabelião desta Cidade, em 12 de fevereiro de 1.985, livro 152-N, fls.097.-VALOR:-Cr$1.000.000.CONDIÇÕES: Não tem.- GR-4 nº 170/85 recolhida em 05-02-85 na Ag.Bancária nº237 - desta Cidade.-A DOI, será enviada pelo Tabelião ao Orgão da SRF, como- consta da escritura.-Distribuida sob nº872/85.Custas:Cr$125.847+F.P. Cr$25.169+A.M.P.Cr$295+A.S.J.Cr$295+A.P.M.P.Cr$295+O.A.B/CAA.Cr$295. Total:Cr$152.196.Dou fé. O Oficial:

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQWF7-8TB85-G9T5L-RFXKY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: N12492NX
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº.18.321. FICHA Nº.1.VERSO.-

R-3/18.321- Protº.108.700. 15 de Julho de 1.987.- TRANSMITENTE:- Francisco Gregorio Porfirio ja qualificado e sua mulher Maria Alzeni Profirio, brasileira, do lar, CI-4.450.798-Pr. residentes e - ñesta cidade.- ADQUIRENTE:- Conselho Particular da Sociedade Sao- Vicente de Paulo de Campo Mourao, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº.75.881.888/0001-18, representado neste ato pelo - Conselho Metropolitano de Curitiba, da Sociedade Sao Vicente de - Paulo, com sede em Curitiba-Pr. CGC/MF.76.708.296/0001-71, o qual por sua vez e representado por seu procurador, José Natanael dos- Santos, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, CI 757.386-Pr. e CIC-130.279.649-68.- TITULO: Permuta.- DATA DO TITULO: Escritura publica lavrada pelo 2º. Tabelião desta cidade, em 23 de dezembro de 1.986, livro 120-E fls.11/12. VALOR: Cz$15.000, 00.- CONDIÇOES: Não tem. GR-4 recolhida em 18-12-86 na ag. bancaria 237 desta cidade. Obs. O presente imovel foi permutado com o- imovel objeto da Matricula nº.8.323 do livro "2" deste oficio. -. Distribuid a sob nº.9.508/87.C.Cz$Nihil.-Dou fé. O Oficial:

R-4/18.321.-Prot. nº.190.136.-06.01.2004.-DADOR:- CONSELHO PARTICULAR DA SOCIEDADE SAO VICENTE DE PAULO DE CAMPO MOURAO, pessoa jurídica civil de direito privado, beneficente, caritativa e de assistencia social, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº. 75.881.888/0001-18, com sede e foro na Rua Harrison Jose Borges, 810-Centro, Campo Mourão - Pr., representado por JOAO ERNESTO DA SILVA, brasileiro, capaz, casado, comerciante, portador da CI/RG. nº 1.393.474-SSP-PR e do CPF n.º 203.210.239-00, residente e domiciliado na Rua Araruna, 854-Apto 502-Centro, Campo Mourão - Pr., nos termos da Ata de Posse da Diretoria do Conselho Central de Cpo Mourão, realizada em data de 17-12-2000, devidamente registrada sob nº 4516, no Registro Civil de Pessoa Juridica da Comarca de Cpo Mourão, e, da Terceira Alteração do Estatuto do Conselho Central de Cpo Mourão, devidamente registrado sob n7 5021 no Registro Civil de Pessoa Juridica da Comarca de Cpo Mourão-PR, conforme consta do titulo.- DATARIO:- MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro nesta Cidade, representado por GETULIO FERRARI JUNIOR, brasileiro, casado, administrador, portador da CI/RG nº. 3.087.464-1-PR e do CPF nº. 484.163.399-53, residente e domiciliado à Av. Manoel Mendes de Camargo, nº 1701 Apto 04. em Campo Mourão - Paraná.- ANUENTE INTERVENIENTE:- CONSELHO METROPOLITANO DE CURITIBA Continua na folha n.º 2.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQWF7-8TB85-G9T5L-RFXKY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: N12492NX
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA N.o 18.321

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.o OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO - PARANÁ

OFICIAL

ANO 2.004
FICHA 02

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/88

(CONTINUAÇÃO DO R-4/18.321.).-
DA SOCIEDADE DE SAO VICENTE DE PAULO, sociedade civil, de direto particular, de carater beneficiente, educativo e de assitência social, inscrita no CNPJ nº. 76.708.296/0001-61, com sede em Curitiba-PR, na Alameda Dr. Muricy, nº926, 6º andar, representado por JOAO ERNESTO DA SILVA, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG. n º 1.393.474-SSP-PR e do CPF n.º 203.210.239-00, residente e domiciliado Rua Araruna, 854-Apto 502-Centro, Campo Mourão - Pr., nos termos da procuração lavrada às fls 043, no livro 259-P, do 2º Serviço Notarial de Ponta Grossa-PR, conforme consta do titulo.- TITULO:- Dação.-FORMA DO TITULO:- Escritura Pública de Dação lavrado às fls. 100/101 do Livro nº 240-E em 20 de novembro de 2003 pelo 2º Serviço Notarial desta cidade.- VALOR:-R$-2.439,22.-Consta do título: a DOI foi enviada junto ao órgão da SRF; a apresentação da Certidão Negativa de Tributos Estaduais nº1154346-43 em 06.11.2003; da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais nº EB3F.656B.824B.8242, expedida em 06.11.2003; e da CND/INSS nº055952003-14023010 expedida em 13.11.2003, isenta de recolhimento de FUNREJUS; Dispensada a apresentação da Certidão negativa Municipal.- Foi apresentado DAM-ITBI guia nº 0070/2004, isenta de recolhimento.-Emolumentos:- 1.260 VRC.-11.03.2004.-Dou fé. O Oficial:

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/88

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 3 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 09 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5fyv.4vIyw
vPAMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQWF7-8TB85-G9T5L-RFXKY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **N12492NX**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

2º Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná
Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1821, sala 4, esquina com a Rua Interventor Manoel Ribas
CEP - 87300-005 - Telefone: (44) 3523-4570
Registradora: Mariana Belo Rodrigues Buffo
www.2ricm.com.br

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO – REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO-PARANÁ

OFICIAL

FICHA 01

MATRICULA - 27.947
06 de julho de 2.001.
IMÓVEL:- Data de terras n.º.10, resultante da subdivisão da Data de Terras "A", da Quadra n.º.04, do Loteamento denominado Jardim Paulista 3ª parte, nesta cidade, com a área de 309,65 m2., com os seguintes limites e confrontações:- A Noroeste: Pôr uma linha reta em confrontação com a data n.º 07, numa extensão de 12,03 m., A Nordeste: Pôr uma linha reta, em confrontação com as datas n.ºs.08 e 09, numa extensão de 26,72 m., A Sudeste: Pôr uma linha reta em confrontação com a data n.º.25, destinada para a abertura do prolongamento da Rua Flamboyant, numa extensão de 12,29 m., A Sudoeste: Pôr uma linha em confrontação com a data n.º. 05, numa extensão de 24,89 m. Orientação de Rumos: Planta do Loteamento.
PROPRIETARIO:- MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e foro nesta cidade, CGC/MF. n.º.75.904.524/0001-06.
Registro anterior n.º.1-17.215, do lvº.2-RG., deste Ofício.

Pedido nº 6245

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de1 páginas, foi extraída em inteiro teor da matricula nº 27.947 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Camp Mourão, Estado do Paraná, 08 de setembro de 2025 às 08:30:44.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (154,17 VRC) = R$ 65,60 sendo Buscas R$4,15; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,25 . ISS: R$ 0,87. FUNREJUS: R$ 10,64. FADEP: R$ 2,14.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95wov.RI46p
oRkJT.F174q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHAJD-KXKVU-VD2K6-QT2YG

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **ZJLLZ9BE**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2– REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO-PARANÁ

OFICIAL

FICHA 01

MATRÍCULA-28.055
26 de novembro de 2.001.
IMÓVEL:- **Data de terras nº 14**, da quadra nº 27, situado na planta do loteamento denominado Jardim Aeroporto, desta cidade, município e comarca, com a **área de 310,00 m2,** e os seguintes limites e confrontações:- A Noroeste: Por uma linha reta em confrontação com a data nº 11 e 9, numa extensão de 13,41 metros. A Nordeste: Por uma linha reta em confrontação com a data nº 12, numa extensão de 30,00 metros. A Sudeste: Pela testada do alinhamento predial da Rua Wassilio Boiko, numa extensão de 12,00 metros. A Sudoeste: Por uma linha reta em confrontação com a data nº 16, numa extensão de 24,00 metros. Orientação de Rumos: Planta do Loteamento.
PROPRIETÁRIO:- **ORGANIZAÇÃO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA TRIVELATO LTDA**.
Regº Antº. nº s 7.647 e 7.654 do lvº 3-F, de Transcrição das Transmissões; e 1-269, do lvº 2-RG, todos deste Ofício.

Av-1-28.055
26 de novembro de 2.001.
Certifico que esta matrícula foi aberta em cumprimento ao Ofício nº 1406/2001, expedido pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, aos 09 de outubro de 2.001, acompanhado de Mapa e Memorial assinados por Bráulio Noé Valle Junior – Engº Agrimensor – CREA – 16.937 - Pr. Dou fé.

Av-2-28.055
26 de novembro de 2.001.
Certifico que sobre o imóvel desta matrícula existe o Arresto convertido em Penhora, a favor da Fazenda Pública do Município de Campo Mourão, sendo Devedor, José Galvara, registrado sob o nº 2-27.140 e Averbado sob o nº 3-27.140, ambos do lvº 2-RG, deste Ofício. Dou fé.

R-3-28.055
11 de dezembro de 2.006.
ADQUIRENTE:- FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF. nº 75.904.524/0001-06, com sede à Rua Brasil nº 1.487, nesta cidade. CARTA DE ADJUDICAÇÃO, expedida pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, aos 30 de abril de 2.004, extraída nos

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RK4ZU-KJ5JV-EZHX7-HLJMW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **T2XNPB17**
Consulta disponível por 30 dias

Autos nº 088/99, de Execução Fiscal, promovida por Fazenda Pública do Município de Campo Mourão, contra José Galvara. Auto de Adjudicação assinado pela Dra. Luzia Terezinha Grasso Ferreira – Juíza Substituta, aos 15 de março de 2.004. VALOR:- R$2.410,62. Inscrição Cadastral – 03.13.0027.0162.001, com endereço na Rua Vassilio Boiko, 707. Custas:- 1260 VRC=R$132,30. Dou fé.

Av-4-28.055
11 de dezembro de 2.006.
Certifico que conforme a Carta de Adjudicação R-3, foi autorizado o cancelamento do Arresto convertido em Penhora, registrado sob o nº 2-27.140 e Averbado sob o nº 3-27.140, mencionados na **Av-2**, desta matrícula. Custas:- 60 VRC = R$6,30. Dou fé.

Pedido nº 6302

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 2 páginas, foi extraída em inteiro teor da matricula nº 28.055 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Campo Mourão, Estado do Paraná, 09 de setembro de 2025 às 10:19:17.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (154,17 VRC) = R$ 65,60 sendo Buscas R$4,15; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,25 . ISS: R$ 0,87. FUNREJUS: R$ 10,64. FADEP: R$ 2,14.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95Qov.RI46p
NRCJT.F174q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RK4ZU-KJ5JV-EZHX7-HLJMW

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **T2XNPB17**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

085217.2.0028389-52

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

ANO: 1.997

FICHA: 01

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 28.389.-

21 de janeiro de 1.997.-Prot.nº. 155.928.-
IMÓVEL:- Lote de terras nº.**02** da Quadra nº.**04**, com área de **368,70m2**, situado no loteamento denominado JARDIM SANTA NILCE II PARTE, nesta Cidade, com os seguintes limites e confrontações:-12,29 metros de frente para a Rua Porto Velho; 30,66 metros de fundos laterais, de um lado confrontando com o lote n. 01 , e de outro lado com o lote nº. 03; 12,29 metros nos fundos, divisando com o lote nº10.-
PROPRIETÁRIOS:- Hilário Bezrutchka, do comércio, portador da CI/RG sob nº. 157.766-Pr e CPF- 000.848.599-20, residente em Curitiba-Pr e Miguel Kochmanski, agricultor, portador da CI/RG sob nº. 1.970.713-Pr e CPF- 123.480.669-04, residente e domiciliado em Roncador-Pr, ambos brasileiros e casados.-
REGISTRO ANTERIOR, sob nº. 21.666, do livro 2-RG deste Oficio.-Emolumentos: Nihil.- Dou fé. O Oficial:

R-1/28.389.-Prot.nº.155.928.-21-01-97.-**DOADORES**:- Hilário Bezrutchka, já qualificado e sua esposa Martha Lucas Bezrutchka, brasileira,, ela do lar, portadora da CI/RG nº.876.258-Pr, residente e domiciliada em Curitiba-Pr; Miguel Kochmanski, já qualificado,e sua esposa Anna Kochmanski, brasileira,, do lar, portadora da CI/RG sob nº.2.112.537-Pr e CPF- 196.973.259-87, residente e domiciliada em Roncador-Pr, neste ato representandos por seu bastante procurador, José Antonio Rossiter do Nascimento, brasileiro, solteiro, maior e capaz, corretor de imóveis, portador da CI/RG sob nº. 381.640-Pr e CPF-003.491.359-91, residente e domiciliado nesta Cidade, nos termos das procurações lavrada as fls. 085, livro 23, Cartório de Notas de Campo Comprido, Municipio e Comarca de Curitiba-Pr, 012 do livro 28-P, e 150 do livro 28-P do Tabelião nato de Notas de Roncador-Pr.- **DONATÁRIO:- Municipio de Campo Mourão**, pessoa Jurídica de Direito público interno, com sede e foro nesta Cidade, inscrito no CGC/MF- 75.904.5245/0001-06, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, Augustinho Vecchi, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG sob nº.320..760-Pr e CPF- 090.931.339-34, residente e domiciliado nesta Cidade.- **TITULO:** Doação.- **FORMA DO TITULO**:- Escritura Pública, lavrada pelo Cartório 2º Oficio de Notas desta Cidade.-**VALOR:-**Cr$-550.000,00, estando incluído neste valor outros imóveis.-**OBS**:-O Donatário se obriga e se compromete a preservar nos fundos do imóvel objeto da presente matrícula uma área de 61,45m2, destinada a área verde.- Consta do titulo,isenta a emissão da DOI,, esta transação está imune ao recolhimento do imposto sobre Transmissão de Bens imóveis,.- Foi apresentado, Certidões Negativa Municipal sob nº.10048/96 expedida em 04-12-96, Certidão Negativa Estadual nº. 11.11177/96, expedida em 17-12-96, e a Certidão Positiva expedida pela Receita Estadual desta Cidade.-Emolumentos:1.260 VRC.- Dou fé. O Oficial:

Segue ficha no Verso.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GRMT-HYFPB-LWM6B-TFFH5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº28.389.- FICHA Nº01-VERSO.- R-2/28.389.- Prot. nº.282.576.- 23/06/2017.- TITULO: PENHORA.- AUTOR: ASSOCIAÇÃO DE MEMBROS DA PRIMEIRA IGREJA DO EVANGELHO QUADRANGULAR DE CAMPO MOURÃO.- REU: FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.- FORMA DO TITULO: Auto de Penhora e Depósito, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Mourão-PR, assinado pelo Oficial ARTUR SANTOS FILHO, em cumprimento aos autos nº.0001270-05.2016.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 19.06.2017.- Expedido Oficio nº 362/2017, o qual solicitou o pagamento do emolumentos de R$104,39 a este Ofício Imobiliário, e o recolhimento do FUNREJUS no valor de R$8,22.-05/07/2017.- Dou fé.- O Oficial:

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

Av-3/28.389.- Protocolo nº.339.081.- 21/07/2025.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE PENHORA.- Procedo a presente averbação, por Ofício nº. 0001270-05.2016.8.16.0058.0015 de Levantamento de Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PROJUDI, em data de 15.07.2025 assinado por DEJAIR PALMA, autos nº.0001270-05.2016.8.16.0058, de Execução Fiscal, para constar o cancelamento da Penhora registrada sob nº.2 na presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$.80,40 = 290,25 VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.V5nwv.mE3oX-PXvIP.F172q.- 06/08/2025.- Dou Fé.- O Oficial:-

Maximino César Lisbôa
Registrador de Imóveis

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 08 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P56yv.4vIyw
7PLMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GRMT-HYFPB-LWM6B-TFFH5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

085217.2.0028393-40

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

ANO: 1.997

FICHA: 01

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 28.393.-

21 de janeiro de 1.997.-Prot.nº. 155.928.-
IMÓVEL:- Lote de terras nº.**11** da Quadra nº.**04**, com área de **368,70m2**, situado no loteamento denominado JARDIM SANTA NILCE II PARTE, nesta Cidade, com os seguintes limites e confrontações:-12,29 metros de frente para a Rua Araguaia; 30,66 metros de fundos laterais, de um lado confrontando com o lote nº10 , e de outro lado com o lote nº. 12; 12,29 metros nos fundos, divisando com o lote nº03.-
PROPRIETÁRIOS:- Hilário Bezrutchka, do comércio, portador da CI/RG sob nº. 157.766-Pr e CPF- 000.848.599-20, residente em Curitiba-Pr e Miguel Kochmanski, agricultor, portador da CI/RG sob nº. 1.970.713-Pr e CPF- 123.480.669-04, residente e domiciliado em Roncador-Pr, ambos brasileiros e casados.-
REGISTRO ANTERIOR: sob nº. 21.666, do livro 2-RG deste Oficio.-Emolumentos: Nihil.- Dou fé. O Oficial:

R-1/28.393.-Prot.nº.155.928.-21-01-97.-**DOADORES**:- Hilário Bezrutchka, já qualificado e sua esposa Martha Lucas Bezrutchka, brasileira,, ela do lar, portadora da CI/RG nº.876.258-Pr, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, Miguel Kochmanski, já qualificado,e sua esposa Anna Kochmanski, brasileira,, do lar, portadora da CI/RG sob nº.2.112.537-Pr e CPF- 196.973.259-87, residente e domiciliada em Roncador-Pr, neste ato representandos por seu bastante procurador, José Antonio Rossiter do Nascimento, brasileiro, solteiro, maior e capaz, corretor de imóveis, portador da CI/RG sob nº. 381.640-Pr e CPF-003.491.359-91, residente e domiciliado nesta Cidade, nos termos das procurações lavrada as fls. 085, livro 23, Cartório de Notas de Campo Comprido, Municipio e Comarca de Curitiba-Pr, 012 do livro 28-P, e 150 do livro 28-P do Tabelião nato de Notas de Roncador-Pr.- **DONATÁRIO:- Municipio de Campo Mourão**, pessoa Jurídica de Direito público interno, com sede e foro nesta Cidade, inscrito no CGC/MF- 75.904.5245/0001-06, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, Augustinho Vecchi, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI/RG sob nº.320..760-Pr e CPF- 090.931.339-34, residente e domiciliado nesta Cidade.- **TITULO:** Doação.- **FORMA DO TITULO**:- Escritura Pública, lavrada pelo Cartório 2º Oficio de Notas desta Cidade.-**VALOR:**-Cr$-550.000,00, estando incluido neste valor outros imóveis.-**OBS**:-O Donatário se obriga e se compromete a preservar nos fundos do imóvel objeto da presente matrícula uma área de 61,45m2, destinada a área verde.- Consta do titulo,isenta a emissão da DOI,, esta transação está imune ao recolhimento do imposto sobre Transmissão de Bens imóveis,.- Foi apresentado, Certidões Negativa Municipal sob nº.10048/96 expedida em 04-12-96, Certidão Negativa Estadual nº. 11.11177/96, expedida em 17-12-96, e a Certidão Positiva expedida pela Receita Estadual desta Cidade.-Emolumentos:1.260 VRC.- Dou fé. O Oficial:

Segue ficha no Verso.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUJ7E-9K3R6-KAJW2-DS9A6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **VEQ4X934**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº.28.393.- FICHA Nº.01-VERSO.-
R-2/28.393.- Prot. nº.282.665.- 28/06/2017.- TITULO: PENHORA.- AUTOR: FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.- REU: ASSOCIAÇÃO DE MEMBROS DA PRIMEIRA IGREJA DO EVANGELHO QUADRANGULAR DE CAMPO MOURÃO, inscrita no CNPJ nº. 05.567.975/0001-10.- FORMA DO TITULO: Auto de Penhora e Depósito, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Mourão-PR, assinado pelo Oficial ARTUR SANTOS FILHO, em cumprimento aos autos nº.0001270-05.2016.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 19.06.2017.- Expedido Oficio nº.373/2017, o qual solicitou o pagamento dos emolumentos de R$.104,39 a este Ofício Imobiliário, e o recolhimento do FUNREJUS no valor de R$.8,22.- 12/07/2017.- Dou fé.- O Oficial:

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

Av-3/28.393.- Protocolo nº.339.081.- 21/07/2025.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE PENHORA.- Procedo a presente averbação, por Ofício nº. 0001270-05.2016.8.16.0058.0015 de Levantamento de Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PROJUDI, em data de 15.07.2025 assinado por DEJAIR PALMA, autos nº.0001270-05.2016.8.16.0058, de Execução Fiscal, para constar o cancelamento da Penhora registrada sob nº.2 na presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$.80,40 = 290,25 VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.V5awv.mE3oX-wXAIP.F172q.- 06/08/2025.- Dou Fé.- O Oficial:-

Maximino César Lisbôa
Registrador de Imóveis

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 08 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Wyv.4vIyw
dP3Md.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUJ7E-9K3R6-KAJW2-DS9A6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **VEQ4X934**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº.2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44)-99759-0662
www.1ricm.com.br

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

ANO: 1.998
FICHA: 001

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 29.361.

23 de novembro de 1.998.-Prot. nº.164.823.

IMÓVEL: Lote de terras nº.10 da Quadra nº.08, com a área de 360,00m²., situado no Jardim Pio XII, nesta Cidade, com os seguintes limites e confrontações: 12,00ms. de frente para a rua N. S. Aparecida; 30,00ms. de fundos laterais, de um lado com o lote nº.09; do outro lado com a rua da Província; 12,00ms. nos fundos com o lote nº.20.-

PROPRIETÁRIA: Mitra Diocesana de Campo Mourão.-

Transcrições Anteriores nºs.22.983 e 23.846 do livro 3-L, e inscrição do loteamento nº.66, fls.278 do livro 8-C, deste Ofício Imobiliário.-Emolumentos: Nihil.-Dou fé. O Oficial:

R-1/29.361.-Prot. nº.164.823.-23 de novembro de 1.998.-AUTORA: Fazenda Pública do Município de Campo Mourão.-RÉU: Entorino Antonio Ogliari.-TÍTULO: Arresto.-FORMA DO TÍTULO: Auto de Arresto e Depósito, assinado pelo Oficial de Justiça Oceano Vieira, em 27 de agosto de 1.998, em cumprimento ao mandado de nº.879/98 dos autos de nº.113/98, de Execução Fiscal, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca.-OBS.: Feito o Arresto o imóvel objeto desta matricula foi depositado em mãos e poder do Sr. Gerson Guimarães do Vale, Depositário Público.-Dou fé. O Oficial:

-Segue no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4THX-GFZ3L-8CD3J-MDV97

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7**
e o código de verificação do documento: **3JBB2PEF**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº.29.361 FICHA Nº.01-VERSO-

Av-2/29.361.-Prot. nº.174.973.-17.01.2001.-Procedi a presente - a presente averbação por Termo de Conversão de Arresto em Penhora expedido pelo Juizo de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, em 23 de novembro de 2000; para constar que o Arresto registrado sob número 01, na presente matricula, foi Convertido em Penhora.-17.01.01.-Dou fé. O Oficial:

R-3/29.361.-Prot.179.421.-13-12-2001.- AUTORA:- Fazenda Pública do Municipio de Campo Mourão.- RÉU:- Entorino Antonio Ogliari.-TITULO:- Arresto.- FORMA DO TITULO:- Auto de Arresto, depósito e Avaliação, datado de 26-09-2001, expedido pelo Oficial de Justiça João Belmiro de Góes Batista, em cmprimento ao mandado expedido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Autos nº. 362/1993, de Execução Fiscal.-OBSERVAÇÃO:- O Oficial de Justiça acima mencionado declara ter depositado em mãos do depositário Público Gerson Guimarães do Valle.-Dou fé.-18-12-2001.-O Oficial:

Elizângela Cecilio Mota
Escrevente - Port. n.º 022/96

R-4/29.361.-Prot. nº. 187.532.-25.07.2.003.- AUTORA:-FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO.- RÉU:-ENTORINO ANTONIO OGLIARI- TITULO:- Arresto.- FORMA DO TITULO:- Auto de Arresto, Avaliação e Deposito de Bem, expedido em 28-05-2002, pelo oficial de Justiça,JOAO BELMIRO DE GOES BATISTA, em cumprimento ao Mandado expedido pelo Juizo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, AUTOS nº. 413/2003 de Execução Fiscal.- OBS:- O Oficial de Justiça acima mencionado declara ter depositado o imóvel objeto do presente registro em mãos

SEGUE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4THX-GFZ3L-8CD3J-MDV97

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: 3JBB2PEF
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA N.o 29.361.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.o OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO - PARANA

OFICIAL

ANO 2003
FICHA 02

Continuação do R-4/29.361.- Elda Ap.ª Wessel Teixeira Escrevente - 22/88

do Depositário Público.- Dou fé. 28.07.2.003.- O Oficial:-

Elda Ap.ª Wessel Teixeira
Escrevente - Port. n.º 022/90

Av-5/29.361.- Prot. n°.302.201.- 03/08/2020.- TITULO: CANCELAMENTO DE PENHORA.- Procedi a presente averbação, por Ofício n°.1533/2020 de Baixa/Levantamento de Penhora, expedido pela 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública - Campo Mourão/PR, em data de 31.07.2020, assinado por DEJAIR PALMA, autos n°.000452-83.1998.8.16.0058, de Execução Fiscal. para constar o cancelamento da Penhora registrada sob n°.1 e averbada sob n°2 na presente matrícula.- Expedido Oficio n° 174/2020, o qual solicitou o pagamento do emolumentos de R$78,79 a este Ofício Imobiliário.- FUNREJUS conforme ítem 16.5.5 do CN da C.N.C.G.J.PR.- Emolumentos:R$36,48 = 189 VRC.- 29/08/2020.- Dou Fé.-

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

Av-6/29.361.- Protocolo nº.329.677.- 13/05/2024.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE ARRESTO.- Procedo a presente averbação, por Levantamento de Penhora, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PR - PROJUDI, assinado digitalmente pelo CEZAR FERRARI, em cumprimento aos autos nº.0000167-66.1993.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 09.03.2018, para constar o cancelamento do Arresto registrado sob nº.3, na presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$.52,34 = 189,00 VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.q5aJv.3sjJE-5oDee.F172q.- 14/05/2024.- Dou Fé.- O Oficial:-

Maximino Cesar Lisboa
Oficial

Av-7/29.361.- Protocolo nº.329.678.- 13/05/2024.- TÍTULO: CANCELAMENTO DE

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4THX-GFZ3L-8CD3J-MDV97

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7 e o código de verificação do documento: 3JBB2PEF
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

ARRESTO.- Procedo a presente averbação, por Levantamento de Arresto, expedido pela 1ª Vara da Fazenda Pública de Campo Mourão-PR - PROJUDI, assinado digitalmente pela GABRIELA LUCIANO BORRI ARANDA, em cumprimento aos autos nº.0001011-64.2003.8.16.0058 de Execução Fiscal, em data de 30.09.2019, para constar o cancelamento do Arresto registrado sob nº.4, na presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$.52,35 = 189,00 VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.q5GJv.3sjJE-toMee.F172q.- 14/05/2024.- Dou Fé.- O Oficial:-

Maximino César Lisbôa
Oficial

Av-8/29.361.- Protocolo nº.329.676.- 13/05/2024.- TÍTULO: ENDEREÇO.- Procedo a presente averbação, por Carta de Adjudicação, lavrada pelo Juizo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Campo Mourão-PR, extraída dos autos nº.(413/2003) 0001011-64.2003.8.16.0058 de Execução Fiscal emitida em 26.01.2017, acompanhado de Certidão de Endereço, expedida pelo Município de Campo Mourão-PR, em 14.05.2024, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, está localizado na RUA NOSSA SENHORA APARECIDA, Nº.1589, JARDIM PIO XII, CAMPO MOURÃO-PR.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$87,26 = 315,00VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.25b3v.4L4jH-IaLJv.F172q.- 22/05/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisbôa
Oficial

Av-9/29.361.- Protocolo nº.329.676.- 13/05/2024.- TÍTULO: CADASTRO MUNICIPAL.- Procedo a presente averbação, por Carta de Adjudicação, lavrada pelo Juizo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Campo Mourão-PR, extraída dos autos nº.(413/2003) 0001011-64.2003.8.16.0058 de Execução Fiscal emitida em 26.01.2017, acompanhado de Certidão Municipal expedida pelo Município de Campo Mourão-PR em data de 14.052024, para constar a Inscrição Imobiliária nº.05.03.008.0150 e Cadastro Imobiliário nº.295582, do imóvel objeto da presente matrícula.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$87,26 = 315,00VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.25A3v.4L4jH-RaWJv.F172q.- 22/05/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisbôa
Oficial

R-10/29.361.- Protocolo nº.329.676.- 13/05/2024.- TÍTULO: ADJUDICAÇÃO.- ADQUIRENTE: FAZENDA PUBLICA DO MUNICIPIO DE CAMPO MOURAO, inscrita no CNPJ nº.75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil, 1487, Centro, Campo Mourão-PR. - TRANSMITENTE: MITRA DIOCESANA DE CAMPO MOURAO.- FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação, lavrada pelo Juizo de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Campo Mourão-PR, extraída dos autos nº.(413/2003) 0001011-64.2003.8.16.0058 de Execução Fiscal emitida em 26.01.2017.- FORAM APRESENTADOS: Certidão de Débitos Municipais, emitida pelo município de Campo Mourão - PR, em 14.05.2024; Certidão de Reconhecimento de Imunidade de ITBI, expedida em 13.01.2020.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XX do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: R$1.194,42 = 4.312,00VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.2563v.4L4jH-3arJv.F172q.- 22/05/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Maximino César Lisbôa
Oficial

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 4 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 08 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5oyv.4vIyw
6P7Md.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M4THX-GFZ3L-8CD3J-MDV97

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **3JBB2PEF**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

2º Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná
Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1821, sala 4, esquina com a Rua Interventor Manoel Ribas
CEP - 87300-005 - Telefone: (44) 3523-4570
Registradora: Mariana Belo Rodrigues Buffo
www.2ricm.com.br

LIVRO Nº. 2– REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO - REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPO MOURÃO-PARANÁ

OFICIAL
Denise Kravchychyn

FICHA 01

MATRÍCULA-35.659

04 de abril de 2.013 – Protocolo nº. 163.783– lvº 1-K.

IMÓVEL:- **Lote de terras nº. 5-Rem**, resultante da subdivisão do lote nº. 05, da quadra nº. 08, situado no loteamento denominado Jardim Tropical, nesta cidade, município e comarca, com a área de **183,24 m2**; e os seguintes limites e confrontações: **A Noroeste**: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº. 5-A, numa extensão de 12,00 metros; **A Nordeste**: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº. 6-R, numa extensão de 17,14 metros; **A Sudeste**: Pela testada do alinhamento predial da Rua Sabiá, numa extensão de 12,56 metros; **A Sudoeste**: Por uma linha reta, em confrontação com o lote nº. 4, numa extensão de 13,40 metros.

PROPRIETÁRIO:- FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, pessoa jurídica de direito público, CGC/MF. nº. 75.904.524/0001-06, com sede administrativa à Rua Brasil nº. 1487, nesta cidade.

Regº Antº nº. 4-28.054 do lvº 2-RG, deste Ofício. Campo Mourão, 04 de abril de 2.013.

Denise Kravchychyn

Pedido nº 6307

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 1 páginas, foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 35.659 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Campo Mourão, Estado do Paraná, 09 de setembro de 2025 às 10:30:20.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (154,17 VRC) = R$ 65,60 sendo Buscas R$4,15; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,25 . ISS: R$ 0,87. FUNREJUS: R$ 10,64. FADEP: R$ 2,14.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95jov.RI46p
xReJT.F174q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VF7ZE-TU4N5-HRMBQ-95AY2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8**
e o código de verificação do documento: **M4S3N6ZS**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

2º Registro de Imóveis de Campo Mourão, Estado do Paraná
Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1821, sala 4, esquina com a Rua Interventor Manoel Ribas
CEP - 87300-005 - Telefone: (44) 3523-4570
Registradora: Mariana Belo Rodrigues Buffo
www.2ricm.com.br

2º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS COMARCA DE CAMPO MOURÃO - PR
MARIANA BELO RODRIGUES BUFFO
REGISTRADORA

REGISTO GERAL	CNM 080218.2.0044118-33
MATRICULA Nº 44.118	FOLHA Nº 1 — RUBRICA

MATRÍCULA 44.118
Prenotação nº 204.950 de 16/07/2024 , reingresso em 06/08/2024

IMÓVEL URBANO: Lote de Terras nº 12-B, subdivisão da data nº 12, da Quadra nº 24, com área de 201,75 m², situado no **Jardim Paulista**, nesta cidade e comarca de Campo Mourão/PR. Limites e Confrontações: NOROESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua José Antonio Vieira, numa extensão de 15,00 metros; NORDESTE: Pela testada do alinhamento predial da travessa Lótus, numa extensão de 7,35 metros; SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com a data nº 1, da Quadra nº 02 do Jardim Paulista II, numa extensão de 21,10 metros; SUDOESTE: Por uma linha reta em confrontação com a Data nº 12-A, numa extensão de 16,56 metros.
Memorial descritivo assinado pela Engenheira Civil Laura Kehl, CREA/PR nº 223684/D, aprovado em 11/07/2024, por meio do processo nº 2190-23-CAM-DES pelo Departamento de Controle Urbano e Vigilância Sanitária da Prefeitura Municipal de Campo Mourão/PR, ART sob nº 1720234751219 devidamente quitada aos 10/10/2023.

PROPRIETÁRIA: FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no **CNPJ nº 75.904.524/0001-06**, com sede e foro na Rua Brasil, nº 1.467, Centro, na cidade de Campo Mourão/PR.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 2, da matrícula nº 28.988, do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia Registral. Campo Mourão, 13 de agosto de 2024. Selo de Fiscalização: SFRII.6JAYP.FprYL-52MOV.F174q. Dou Fé. Sabrina Guimarães de Jesus, Escrevente.

Av.-1/M-44.118
Prenotação nº 204.950 de 16/07/2024, reingresso em 06/08/2024
TRANSPORTE DE ÔNUS
Certifico que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe a **Penhora referente aos autos nº 445/2003 de Execução Fiscal** nos termos do Auto de Penhora, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, aos 05/01/2004 em que consta como CREDORA: Fazenda Pública do Município dé Campo Mourão e como DEVEDORA: Organização Comercial e Imobiliária Trivelato LTDA, conforme **registrado sob nº 1 na matrícula nº 28.988,** do livro 2-RG, desta Serventia. Custas: R$ 123,18, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 87,26, Funrejus: R$ 21,81, ISS: R$ 1,74, Fundep: R$ 4,36 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Campo Mourão, 13 de agosto de 2024. Selo de Fiscalização: SFRI2.Q539v.FHjQb-nUfeI.F174q. Dou Fé. Sabrina Guimarães de Jesus, Escrevente

Av.-2/M-44.118
Prenotação nº 210.041 de 16/07/2025, reingresso em 05/08/2025
CANCELAMENTO DE PENHORA
Em cumprimento ao Oficio 251-2025 expedido em 15/07/2025 pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Campo Mourão/PR nos Autos de Execução Fiscal nº 445-2003, procede-se a presente averbação para constar que **fica cancelada a penhora registrada sob nº 1 na matrícula 28.988 e averbada sob nº 1 nesta matrícula.** Valor atualizado da ação: R$ 4.294,96 (quatro mil e duzentos e noventa e quatro reais e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58RV-2SSP5-NAUDW-SK98A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **JVQP2TMT**
Consulta disponível por 30 dias

CNM
080218.2.0044118-33

noventa e seis centavos) em 06/2025. Depositário Público: não consta. Avaliação do imóvel: não consta. Custas: R$ 64,02, sendo Emolumentos: 189,00 VRC igual a R$ 52,35, ISS: R$ 1,04, Fundep: R$ 2,61 e Selo de Fiscalização: R$ 8,00. Funrejus Guia nº 14000000011881445-7, recolhida em 25/07/2025 no valor de R$ 8,59, calculada sobre a base de cálculo de R$ 4.294,96, emitida pelo Registrador. Foi consultada a CNIB, sendo gerado os seguintes códigos hash: apzdukzk83 e 6vjo9e0eqv Campo Mourão, 06 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização: SFRI2.T5wMv.Rfjxs-uere7.F174q. Dou Fé. Sabrina Guimarães de Jesus, Escrevente.

Pedido nº 6242

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 2 páginas, foi extraída em inteiro teor da matricula nº 44.118 - Lº 2 - REGISTRO GERAL, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que se refere à situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. . Campo Mourão, Estado do Paraná, 08 de setem de 2025 às 08:30:35.

ASSINADA DIGITALMENTE

Custas: (154,17 VRC) = R$ 65,60 sendo Buscas R$4,15; Certidão de Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,25 . ISS: R$ 0,87. FUNREJUS: R$ 10,64. FADEP: R$ 2,14.

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.95dov.RI46p
dRoJT.F174q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H58RV-2SSP5-NAUDW-SK98A

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta https://www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.021-8** e o código de verificação do documento: **JVQP2TMT**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM 085217.2.0045337-36

MATRÍCULA N.º 45.337

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

2.015 ANO
1 FICHA

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

MATRICULA Nº.45.337.-

28 DE JULHO DE 2015.- Protº. nº.269.404.-

IMÓVEL:- LOTE Nº 06 da QUADRA nº 02 com área de 183,00m², situado na Planta do Loteamento JARDIM NOVO CAMPO, nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR, com os seguintes limites e confrontações:Á NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 05 numa extensão de 30,50 metros.Á NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 140-REM numa extensão de 6,00 metros pelo rumo NO 88°51'22" SE. Á SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 07, numa extensão de 30,50 metros.Á SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Bahamas numa extensão de 6,00 metros.

PROPRIETÁRIO:CONSTANTINO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 18.665.011/0001-56, com sede e foro na Rua Aristides Lobo, 893, Vila Santo Antonio Maringá-PR.-

MATRICULA ANTERIOR nº.40.375 do livro 2 Registro Geral, deste Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 31/07/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

Av-1/45.337.- Prot. nº.269.404.-28-07-2015.- TITUTO: Notícia de Retificação Adminstrativa.- Procedi a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passou por Retificação Administrativa de que trata o art.212 da L.R.P., Conforme consta da AV-1/40.375 do livro 2-RG deste Oficio.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.-31-07-2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

Segue ficha no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYS62-WNVQ8-V9MMV-4XDGR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº45.337.- FICHA Nº01-VERSO.-
Av-2/45.337.- Prot. nº.270.162.- 03/09/2015.- TITULO: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.- Procedi a presente transferência, nos termos da Lei Municipal nº.843/93 e condicionado na Lei Municipal 89/75, e Lei Federal 6766/79 com suas alterações, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passa a integrar o domínio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06.-Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99) Emolumentos: Nihil.-03/09/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 11 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Lyv.4vIyw
KPNMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYS62-WNVQ8-V9MMV-4XDGR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM 085217.2.0045338-33

MATRÍCULA N.º **45.338**

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

ANO 2.015
FICHA 1

OFICIAL — Marcello Cecílio Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/90

MATRICULA Nº.45.338.-

28 DE JULHO DE 2015.- Protº. nº.269.404.-

IMÓVEL:- LOTE Nº 07 da QUADRA nº 02 com área de 183,00m², situado na Planta do Loteamento JARDIM NOVO CAMPO, nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR, com os seguintes limites e confrontações:Á NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 06 numa extensão de 30,50 metros.Á NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 140-REM numa extensão de 6,00 metros pelo rumo NO 88°51'22" SE. Á SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 08, numa extensão de 30,50 metros.Á SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Bahamas numa extensão de 6,00 metros.

PROPRIETÁRIO:CONSTANTINO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 18.665.011/0001-56, com sede e foro na Rua Aristides Lobo, 893, Vila Santo Antonio Maringá-PR.-

MATRICULA ANTERIOR nº.40.375 do livro 2 Registro Geral, deste Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 31/07/2015.- Dou fé.- O Oficial:

Marcello Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/90

Av-1/45.338.- Prot. nº.269.404.-28-07-2015.- TITUTO: Noticia de Retificação Adminstrativa.- Procedi a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passou por Retificação Administrativa de que trata o art.212 da L.R.P., Conforme consta da AV-1/40.375 do livro 2-RG deste Oficio.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.-31-07-2015.- Dou fé.- O Oficial:

Marcello Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/90

Segue ficha no Verso.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9JMHR-5XK7F-KC7SH-Q5E9M

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7**
e o código de verificação do documento: **AM8NO794**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº45.338.- FICHA Nº01-VERSO.-
Av-2/45.338.- Prot. nº.270.162.- 03/09/2015.- TITULO: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.- Procedi a presente transferência, nos termos da Lei Municipal nº.843/93 e condicionado na Lei Municipal 89/75, e Lei Federal 6766/79 com suas alterações, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passa a integrar o domínio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06.-Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99) Emolumentos: Nihil.-03/09/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 11 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Tyv.4vIyw
YP2Md.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9JMHR-5XK7F-KC7SH-Q5E9M

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **AM8NO794**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM 085217.2.0045339-30

MATRÍCULA N.º **45.339**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

ANO 2.015
FICHA 1

Elizângela Cecília Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/09

OFICIAL

MATRICULA Nº.45.339.-

28 DE JULHO DE 2015.- Prot°. n°.269.404.-

IMÓVEL:- LOTE Nº 08 da QUADRA nº 02 com área de 183,00m², situado na Planta do Loteamento JARDIM NOVO CAMPO, nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR, com os seguintes limites e confrontações:Á NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com olote nº 07 numa extensão de 30,50 metros.Á NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 140-REM numa extensão de 6,00 metros pelo rumo NO 88°51'22" SE. Á SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 09, numa extensão de 30,50 metros.Á SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Bahamas numa extensão de 6,00 metros.

PROPRIETÁRIO:CONSTANTINO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 18.665.011/0001-56, com sede e foro na Rua Aristides Lobo, 893, Vila Santo Antonio Maringá-PR.-

MATRICULA ANTERIOR nº.40.375 do livro 2 Registro Geral, deste Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 31/07/2015.- Dou fé.- O Oficial:

Elizângela Cecília Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/09

Av-1/45.339.- Prot. nº.269.404.-28-07-2015.- TITUTO: Noticia de Retificação Adminstrativa.- Procedi a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passou por Retificação Administrativa de que trata o art.212 da L.R.P., Conforme consta da AV-1/40.375 do livro 2-RG deste Oficio.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.-31-07-2015.- Dou fé.- O Oficial:

Elizângela Cecília Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 022/09

Segue ficha no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ETDJ-QQK97-P3W5J-5BPWY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **J2NB44B9**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº45.339.- FICHA Nº01-VERSO.-
Av-2/45.339.- Prot. nº.270.162.- 03/09/2015.- TITULO: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.- Procedi a presente transferência, nos termos da Lei Municipal nº.843/93 e condicionado na Lei Municipal 89/75, e Lei Federal 6766/79 com suas alterações, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passa a integrar o domínio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06.-Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99) Emolumentos: Nihil.-03/09/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 11 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Qyv.4vIyw
bPGMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ETDJ-QQK97-P3W5J-5BPWY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **J2NB44B9**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

CNM 085217.2.0045341-24

MATRÍCULA N.º **45.341**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

Elizângela Cecília Mota dos Reis
Escrevente - Portaria nº 02/19

OFICIAL

ANO 2.015
FICHA 1

MATRICULA Nº.45.341.-

28 DE JULHO DE 2015.- Protº. nº.269.404.-

IMÓVEL:- LOTE Nº 10 da QUADRA nº 02 com área de 183,00m², situado na Planta do Loteamento JARDIM NOVO CAMPO, nesta Cidade, Município e Comarca de Campo Mourão-PR, com os seguintes limites e confrontações:Á NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 09 numa extensão de 30,50 metros.Á NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº 140-REM numa extensão de 6,00 metros pelo rumo NO 88°51'22" SE. Á SUDESTE: Por uma linha reta em confrontação com o lote nº 11, numa extensão de 30,50 metros.Á SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Bahamas numa extensão de 6,00 metros.

PROPRIETÁRIO:CONSTANTINO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME, inscrita no CNPJ nº. 18.665.011/0001-56, com sede e foro na Rua Aristides Lobo, 893, Vila Santo Antonio Maringá-PR.-

MATRICULA ANTERIOR nº.40.375 do livro 2 Registro Geral, deste Oficio Imobiliario.- Emolumentos:- 122VRC.- 31/07/2015.- Dou fé.- O Oficial: Elizângela Cecília Mota dos Reis

Av-1/45.341.- Prot. nº.269.404.-28-07-2015.- TITÚTO: Noticia de Retificação Adminstrativa.- Procedi a presente averbação, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passou por Retificação Administrativa de que trata o art.212 da L.R.P., Conforme consta da AV-1/40.375 do livro 2-RG deste Oficio.- Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99).- Emolumentos: Nihil.-31-07-2015.- Dou fé.- O Oficial: Elizângela Cecília Mota dos Reis

Segue ficha no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R7TUR-S3PGQ-GLKYG-5NFAF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: 08.521-7
e o código de verificação do documento: 5XX3RXV1
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

MATRICULA Nº45.341.- FICHA Nº01-VERSO.-
Av-2/45.341.- Prot. nº.270.162.- 03/09/2015.- TITULO: RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.- Procedi a presente transferência, nos termos da Lei Municipal nº.843/93 e condicionado na Lei Municipal 89/75, e Lei Federal 6766/79 com suas alterações, para constar que o imóvel objeto da presente matricula passa a integrar o domínio do MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, inscrito no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06.-Isento do FUNREJUS conforme art 32, inciso XVII do Decreto Judiciário nº.153/99, (alterado pelo Decr. Judiciário 251/99) Emolumentos: Nihil.-03/09/2015.- Dou fé.- O Oficial:

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 2 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 11 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5Myv.4vIyw
ePKMd.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R7TUR-S3PGQ-GLKYG-5NFAF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **5XX3RXV1**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º Registro de Imóveis
De Campo Mourão - Paraná

Avenida Comendador Norberto Marcondes, nº 2633
CEP 87.303-100
Fone WhatsApp: (44) 99759-0662
www.1ricm.com.br

MATRÍCULA N.º
59.886

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
1.º REGISTRO DE IMÓVEIS - CAMPO MOURÃO - PR

CNM: **085217.2.0059886-39**

FICHA **1**
RUBRICA

MATRÍCULA nº.59.886.-

13 de agosto de 2024.- Protocolo nº.331.815.-

IMÓVEL: Lote de Terras nº.10 da Quadra nº.128, com a área de 367,64m², situado na planta DESTA CIDADE, no Município e Comarca de Campo Mourão-Paraná. Inicia-se a descrição deste perímetro com os seguintes limites e confrontações: NOROESTE: Por uma linha reta em confrontação com o Lote nº.8, numa extensão de 21,26 metros; NORDESTE: Por uma linha reta em confrontação com os Lotes nº.9A-1 e 11R, numa extensão de 20,00 metros; SUDESTE: Por uma linha reta, em confrontação com o Lote nº.12, numa extensão de 15,50 metros; SUDOESTE: Pela testada do alinhamento predial da Rua Miguel Luis Pereira, numa extensão de 21,81 metros.-

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CAMPO MOURÃO - ESTADO DO PARANÁ, inscrita no CNPJ nº. 75.904.524/0001-06, com sede e foro na Rua Brasil, 1487, Centro, Campo Mourão-PR.-

REGISTRO ANTERIOR sob nº.2.326 do livro 3-A, deste Ofício Imobiliário.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$8,31 = 30,00VRC.- Selo Digital nº.SFRI1. OE5u7.4YjbR-fM7e2.F172q.- 18/09/2024.- Dou fé.- O Oficial:

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
ESCREVENTE

Av-1/59.886.- Protocolo nº.331.815.- 13/08/2024.- TÍTULO: LOCALIZAÇÃO.- Procedo a presente averbação, por Ofício nº.094/2024 - SEADM/GEPAT de Abertura de Matrícula, expedido pelo MUNICIPIO DE CAMPO MOURÃO, em data de 05.08.2024, neste ato representado por TAUILLO TEZELLI, brasileiro, empresário, nascido em 18/11/1957, portador da CI/RG nº.1.431.844-5-SESP/PR e do CPF nº.234.841.109-10, separado judicialmente, residente e domiciliado na Avenida José Custódio de Oliveira, 1784, Centro, Campo Mourão-PR, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, localiza-se Perímetro URBANO desta Cidade.- Incidência do FUNREJUS conforme Receita 25.- Emolumentos: R$.87,26 = 315,00VRC.- Selo Digital nº.SFRI2.R5Tjv.Rtj5f-UkYej.F172q.- 18.09.2024.- Dou fé.- O Oficial:

Elizângela Cecilio Mota dos Reis
ESCREVENTE

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPO MOURÃO
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do original desta serventia, contendo 1 pagina (s), extraída nos termos do Art 19 § 1º da Lei 6.015/73.

Buscas R$5,81; Certidão Inteiro Teor R$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R$1,75 Fundep. R$ 2,22 Iss. R$ 0,89 Funrejus. R$ 11,11 Total. R$ 68,33

Campo Mourão, 09 de setembro de 2025.-
(Assinado Digitalmente)

FUNARPEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.P5jyv.4vIyw
zP8Md.F172q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QMZZY-USMEE-YJYFR-DLZV8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.aripar.org/e-validador o CNS: **08.521-7** e o código de verificação do documento: **DE6UPN58**
Consulta disponível por 30 dias