ANTEPROJETO DE LEI N.º ___ /2015

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 29/04/15
Protocolo

DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DO LOTE 9-A, QUADRA Nº 59, MATRÍCULA Nº 58689 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

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

Art. 1º Fica desafetado da condição de bem de uso especial passando a classificação de bem dominical o lote nº 9-A, quadra nº 59, matrícula nº 58689 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cascavel.

Art. 2º Fica autorizado o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel-PR – IPMC a alienar, mediante processo licitatório, nos termos da Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, o imóvel descrito no caput do artigo 1º desta lei.

Art. 3º A alienação somente será efetivada por preço igual ou superior a R$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais).

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 5º Ficam revogadas disposições em contrário.

Cascavel, 28 de abril de 2015.

Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Presidente,
Nobres Vereadores.

Submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que *"DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DO LOTE 9-A, QUADRA Nº 59, MATRÍCULA Nº 58689 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".*

O incluso projeto de lei visa desafetar o bem de uso comum do povo e classificá-lo para bem dominial a área localizada na Rua Antonina, nº 2390, esquina com a Rua Riachuelo, Bairro Centro, lote nº 9-A, quadra nº 59, autorizando sua alienação, mediante licitação na modalidade concorrência.

Nesse passo, considerando que o IPMC possui no fundo previdenciário alguns imóveis, patrimônio esse adquirido quando da amortização do Déficit Técnico Atuarial dos anos de 2012 e 2013 da Prefeitura Municipal para o IPMC.

E, considerando ainda, que esses imóveis do instituto destinam-se a captação de recursos para o Fundo Previdenciário, sendo uma das alternativas a venda desses imóveis, desde que haja interesse de outrem e a concordância do Conselho Municipal de Previdência-IPMC, são os motivos que justificam o presente projeto..

Nesse passo, e mediante manifestação de interesse do IPMC realizou-se avaliação imobiliária o qual foi encaminhado ao Conselho (CMP), onde em pauta, a venda do referido imóvel foi aprovado por unanimidade, conforme registrado em ata.

Diante do exposto, necessário se faz a aprovação desta lei para dar atendimento ao disposto na Lei Federal nº 8666/1993, possibilitando assim a captação de recursos para o Fundo Previdenciário.

Por conta disto, em face aos vícios apontados quanto ao vício de iniciativa e por ser contrário ao interesse público, é que lhes envio o presente Anteprojeto de Lei para apreciação e deliberações.

Atenciosamente,

Edgar Bueno
Prefeito Municipal

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

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

COMUNICAÇÃO INTERNA

Data	28.04.2015	**C.I. n.°**	093 /2015
Emissor	Secretaria Municipal de Administração		
Receptor	Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos – DPATL		
Assunto	Solicita elaboração de anteprojeto de lei		

Dra. Hellen,

Solicitamos a elaboração e envio ao Poder Legislativo de anteprojeto de lei que autorize o IPMC (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel) a alienar, mediante processo licitatório na modalidade concorrência, o imóvel de sua propriedade a seguir identificado:

Matrícula n. 58.689 - 1º. Ofício (cópia anexa), localizado na rua Antonina esquina com rua Riachuelo, 2390, quadra 059 – lote 9A, Centro. Geoportal n. 1/059/9ª.

A oferta mínima a ser estabelecida na licitação é de R$ 2.869.000,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais), conforme avaliação anexa, elaborada pela profissional Solange Amaral Lemes, contratada pelo IPMC.

O Conselho Municipal de Previdência aprovou a alienação do referido imóvel, conforme item da ata anexa por cópia.

Atenciosamente,

Alisson Ramos da Luz,
Secretário de Administração
Presidente do IPMC

	Recebi em ____/_____/2015.

PROTOCOLO - Nº de Ordem: 179.018, em 10 de outubro de 2002.*****
MATRÍCULA Nº 58.689 - IMÓVEL: Lote urbano nº 9-A (nove-A), medindo 1.720,00 m², da quadra nº 59 (cinqüenta e nove), da PLANTA GERAL, desta Cidade, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 76.208.867/0001-07, com sede administrativa na Rua Paraná, 5000, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: R-3/M-51.547, R-3/M-51.615, R-1/M-52.432, em 29.05.1998, deste Ofício Imobiliário. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imovel acima é oriundo da unificação dos lotes nº 09, 10 e 08-A, da quadra nº 59, da Planta Geral, desta cidade, cuja unificação foi aprovada através do processo protocolado sob nº 40.699, em 20.08.2002. EMOLUMENTOS: 30,00 VRCs = R$ 2,25. TM/CG. Cascavel, 10 de outubro de 2002.***
O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala de Registro.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone: (45) 3222-5005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87

PROTOCOLO Nº 241.279, em 06 de março de 2014.**********
R-1/M-58.689 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 25.01.2014, a folhas 194/199, do Livro 288-E, no 4º Serviço Notarial desta Cidade, o proprietário: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, já qualificado, legalmente representado, transferiu por dação em pagamento, o imóvel desta matrícula para: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CNPJ/MF nº 81.269.169/0001-43), pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Presidente Kennedy, 114, nesta cidade, legalmente representado. VALOR: R$2.388.000,00(dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil reais). DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 8130/14 isento; FUNREJUS isento; CND/INSS nº 001262013-14021169, emitida em 08.10.2013. As demais condições e documentos constam no título, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". CADASTRO MUNICIPAL: 1010010000. NÚMERO PREDIAL: Rua Antonina, 2390. EMOLUMENTOS: 4.312 VRCs = R$676,99. ACP. Cascavel-PR, 10 de março de 2014.**********
O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Registradora/Substituto(a). _____

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1°, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da **Matrícula nº 58.689**, do *Livro 2 - Registro Geral* a qual contém *01* ficha(s), servirá como: **certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias**. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 19 de março de 2014. Emolumentos.....

Mara Salete Wypych
Registradora / CPF 524.569.009-87

FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº mPRDT . E8euR . 4ZTug - zsKL1 . 8FU2
Consulte este selo em http://funarpen.com.br

MONICA RODRIGUES LEMOS MARTINS
Portaria nº 065/2010
Escrevente

ATA Nº21/2015. Aos dezenove dias do mês de março de dois mil e quinze, às 15h no Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Cascavel-IPMC, localizado a Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, realizou-se a vigésima reunião do Conselho Municipal de Previdência-CMP gestão 2014/2015, com a presença dos Conselheiros: o Presidente do CMP, Sr. Claudionor Pereira de Souza e a sua Suplente, a Titular Sra. Delir Borges Galeski e a sua Suplente Sra. Olinda Martins, o Titular Sr. Marcelo Renê Reinhardt e o seu Suplente, Sr. Mauro Marcos Miranda, com a ausência do Titular Sr. Walmir Edson Paulino, assume o seu Suplente, Sr. Devaldir Trassi Marcato, com a ausência da Conselheira Titular Cristiane Bedin, assume o seu Suplente, Sr. Valter Alves dos Santos Filhos, a Conselheira Sra. Célia Batista de Almeida (suplente) permanece como Conselheira Titular, em razão da Sra. Salete Regina Muller (Conselheira Titular) estar licenciada do trabalho por período de dois anos, sendo a presença dos conselheiros titulares nesta reunião representam no CMP, 100% da totalidade e esta reunião tem a seguinte ordem do dia: 1) Abertura dos trabalhos e leitura desta ata e aprovação da pauta da presente reunião; 2) Desafetação e alienação de imóveis do IPMC; 3) Apresentação do estudo sobre o aumento da alíquota previdenciária, de parte do Ente, para o IPMC; 5) Assuntos Gerais. O Presidente do CMP, Sr. Claudionor deu abertura a esta reunião as 15h10min, saudando a todos e lembrando que esta gestão do CMP concluirá com a reunião do mês de Abril/2015. Enquanto procediam as assinaturas dos presentes na lista de presença, para posteriormente ser anexada a presente ata, aprovada pelo CMP, o Sr. Claudionor de acordo com os presentes, dispensou a leitura da ata da 20ª reunião do CMP. A pauta da presente reunião foi aprovada por unanimidade pelos presentes. Se tratando do item dois, o Presidente do IPMC, Sr. Alisson Ramos da Luz iniciou com uma exposição sobre o tempo/prazo necessário e implicações para a alienação e desafetação de imóvel público se referindo ao imóvel localizado a Av. Assunção, implicando em processo que inicia com a manifestação de interesse de terceiros, o IPMC comunicar da proposta ao CMP, havendo interesse, realizar avaliações através de licitação de avaliadores, apresentação ao CMP e havendo concordância segue anteprojeto a Câmara de Vereadores, após inicia o processo licitatório na modalidade Concorrência, sendo esta prevista para conclusão no mês de maio de 2015. O Sr. Alisson expôs que referente ao

Rua Presidente Kennedy, 114 - Centro - Fone (45) 3035-1033 - CEP 85.810-040 - Cascavel - PR
ipmc@cascavel.pr.gov.br

imóvel da Rua São Paulo há interessados na locação e para o imóvel da Rua Antonina há manifestação de terceiros para a aquisição do referido imóvel. Antes os imóveis citados e na sequência, estavam ocupados pela secretaria de Educação e de Esportes, porém, ambas as secretarias manifestaram-se contrários para a locação desses imóveis. A Secretaria de Educação desocupou o imóvel que se mantém vazio, o imóvel da Rua Antonina, o Presidente do IPMC, Sr. Alisson, explicou que a secretaria de Esportes não mais está ocupando o referido imóvel porém, a bocha mantem-se no local, sendo de responsabilidade do Sr. Ilário José Kroth, que foi procurado pelo Presidente do IPMC, e manifestou a possibilidade de permanecerem ocupando o imóvel com a bocha, em contrapartida assumiriam o compromisso da manutenção do imóvel até sua venda ou locação. Depois de respondida as dúvidas e discutido as possibilidades entre os presentes, o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, colocou em votação e por unanimidade de votos foi aprovada a venda do imóvel localizado a Rua Antonina, nº 2390, Centro (lote 09-A, quadra 59, matrícula 58.689). O Sr. Presidente do CMP, Sr. Claudionor solicitou que os imóveis do Instituto sejam fiscalizados pela equipe do IPMC, a fim de observando sua manutenção. Dando sequência ao item três: Apresentação do estudo sobre o aumento da alíquota previdenciária, de parte do Ente, para o IPMC apresentado pelo Presidente do CMP, Sr. Claudionor, que demonstrou através de planilhas de dados, cálculos significativos que o aporte previdenciário repassado pela prefeitura para o Instituto, sofrerá aumento considerável até o ano de 2040 ocasionado pelo aumento de servidores para as novas unidades municipais, o número elevado de servidores afastado para tratamento de saúde, a oscilação na arrecadação, concluindo que o município de Cascavel, deveria prever um aumento de mais 2% (dois por cento) da alíquota previdenciária patronal, O Presidente do CMP, Sr. Claudionor, se comprometeu em encaminhar esse estudo do impacto e o aumento da alíquota previdenciária para os conselheiros e Presidente do IPMC, Sr. Alisson. O último item de pauta - Assuntos Gerais: foi divulgado duas vagas para o curso de CPA-10 oferecido pela Caixa Econômica Federal, o conselheiro Valter manifestou interesse ficando a outra vaga para um servidor do IPMC. Sobre a Prestação de constas averiguada pela Comissão Financeira do CMP o Conselheiro, Sr. Valter, expôs os valores dispendidos do IPMC para pagamento de benefícios entre pagamento de aposentadorias, pensões e afastamentos para tratamento de doença. O Presidente do CMP, Sr. Claudionor, expôs

CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA – CMP

LISTA DE PRESENÇA DA REUNIÃO DO CMP DE 19/03/2015

Ordem do Dia:

1. Abertura dos trabalhos e leitura da ata da reunião anterior (fevereiro/2015);
2. Desafetação e alienação de imóveis do IPMC - Presidente do IPMC Alisson Ramos da Luz e comissão do CMP;
3. Apresentação do estudo sobre a alíquota de parte do ente para o IPMC - Presidente do CMP Claudionor P. de Souza;
4. Assuntos gerais.

CONSELHEIROS	ASSINATURAS
Claudionor Pereira de Souza – Presidente	
Luciane Arenhart de Almeida – Suplente	AUSENTE
Delir Borges Galeski –Titular	
Olinda Martins – Suplente	
Marcelo Renê Reinhardt –Titular	
Mauro Marcos Miranda – Suplente	
Walmir Edson Paulino –Titular	AUSENTE
Devaldir Trassi Marcato – Suplente	
Cristiane Bedin –Titular	AUSENTE
Valter Alves dos Santos Filho – Suplente	Valter Filho
Salete Regina Muller – Titular (afastada Lic.s/ venc.)	AUSENTE
Célia Batista de Almeida – Suplente (nesta Titular)	
Alisson Ramos da Luz – Presidente do IPMC	
Luiza Aparecida Comamala – Secretária do CMP	

Rua Presidente Kennedy, 114 - Centro - Fone (45) 3035-1033 - CEP 85.810-040 - Cascavel - PR
ipmc@cascavel.pr.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 0001/2012

PROCESSO Nº 005/2014

Ficha Resumo

IMÓVEL	Identificação: Lote nº 09-A, Quadra nº 59, Centro. Matrícula: 58.689 – 1º CRI. Endereço: Rua Antonina, 2390. Bairro: Centro, Cidade: Cascavel, Estado: Paraná. Tipo do imóvel: Barracão Comercial
OBJETIVO UTILIZAÇÃO	Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de venda. Utilização do imóvel: Comercial.
PROPRIETÁRIO	IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.
SOLICITANTE	IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.
VALOR DE MERCADO	Valor: R$ 2.869.000,00. Data de referência: 02/04/2015.
METODOLOGIA	Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado. Fundamentação: NBR 14653 Res do COFECI N° 1066/2007. Precisão: Normal.
LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL	Cascavel/PR, 10 de abril de 2015. **SOLANGE AMARAL LEMES** Corretora de Imóveis CRECI/PR n° 15479 – CNAI 2035

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº. 017084
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Ao Solicitante

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, nesta Cidade e Comarca de Cascavel/PR.

SOLANGE AMARAL LEMES, corretora de imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Paraná) sob o nº 15.479, e com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 2.035, com escritório profissional à Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente:

PARECER TÉCNICO DE AVALIÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, nesta Cidade e Comarca de Cascavel/PR.

Objetivo da Avaliação

A presente avaliação tem por objetivo analisar e determinar o justo valor de venda, do Imóvel situado na Rua Antonina, 2399, Centro, Cascavel, Paraná, edificado sobre o Lote nº 09-A, da Quadra nº 59, do loteamento 001 – Planta Geral/Centro deste município.

Do Imóvel Avaliado

Lote urbano nº 09-A (nove á), medindo 1.720,00m², da **Quadra nº 59** (cinquenta e nove), da **PLANTA GERAL**, desta cidade, situado na rua Antonina, 2399, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE: medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL: medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE: medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE, medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08; conforme objeto da **Matrícula nº 58.689 do 1º Ofício** de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

O imóvel possui uma edificação do tipo barracão medindo 1.479,00m², com dos pavimentos e com estacionamento descoberto não averbados à margem da citada matrícula.

Constatações da Vistoria do Imóvel

Conforme relatório fotográfico que se encontra em anexo no presente laudo, o imóvel foi visitado em 30 de março de 2015 onde foi constatado que se trata de 1 (um) Barracão comercial de 02 (dois) pavimentos na rua Antonina esquina com rua Riachuelo, assim distribuídos: ***a)*** **Térreo**: 01 (uma) área aberta com telha de fibrocimento 06mm, aberta na parte frontal e na lateral esquerda de quem entra no imóvel, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino com azulejos antigos do piso ao teto e 01 (uma) casa de máquinas. Todo o piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. ***b)*** **Superior**: O acesso para o piso superior se dá pela parte externa do prédio através de uma escada de ferro. Contendo 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros sendo um feminino e outro masculino com azulejos antigos até o teto. O piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. Há uma porta de ferro antiga com vidros canelados. A estrutura do teto é toda em ferro treliçado e com telhas de fibrocimento 06 mm.

Proprietário

IPMC – **Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná**, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro,

Cascavel/PR.

Metodologia

Após diversos estudos sobre a metodologia a ser aplicada na avaliação do imóvel e com a disponibilidade outros imóveis sendo oferecidos nas imediações da rua Antonina, esquina com a rua Riachuelo, Centro e outras regiões da cidade com as mesmas características físicas e aproveitamentos, optamos pelo método comparativo, já que adquirimos dados suficientes para tal método. O **Método Comparativo de Dados de Mercado** consiste na técnica utilizada para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim, foi feito o trabalho através de uma pesquisa de mercado de bens similares com ofertas para venda, considerando a sua homogeneização. A homogeneização trata-se de um trabalho de coleta de dados e características das amostras, com adoção de critérios e coeficientes para estabelecer os atributos de avaliação e julgamento do avaliador para definição dos resultados desejados e pretendidos com o presente trabalho. Esses coeficientes são identificados como a sua localização, seus aspectos físicos, a infraestrutura urbana disponível, equipamento comunitário disponível e outras que serão verificados no presente parecer técnico.

Ressalvas e Princípios

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;

2. Utilizamos o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

3. O universo da pesquisa, o imóvel avaliado, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;

4. Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões, são de responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;

5. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;

6. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

7. As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda, planos de mudanças da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

8. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido na Resolução do COFECI N° 1066/2007, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA – PTAM;

9. Por oportuno, esclarecemos ainda que as legislações tanto no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.

Caracterização da Região

Plano Diretor

Conforme constatado junto ao Plano Diretor do Município de Cascavel/PR, trata-se de uma área unifamiliar coletiva e de serviços vicinais. Inserida no zoneamento denominado Zona de Estruturação e Adensamento 1 Centro 2 – ZEA1 Centro 2, com Taxa de Ocupação Máxima – TO. Máx: 70%, Taxa de Permeabilidade Mínima – TP. Min: 30%, Coeficiente de Aproveitamento Básico – C.A Bas: 5 e Coeficiente de Aproveitamento Máximo – C.A. Max: 7, Recuo Frontal Mínimo: 03 metros e Recuo Lateral: h/20 metros, Testada Mínima: 12 metros. Atividades permitidas NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2.

Acesso

Através das ruas Antonina e Riachuelo e vias secundárias de acesso totalmente pavimentadas e identificadas até o referidos terreno onde se encontra o antigo CTG.

Pedologia

Caracteriza-se como pedologia regular, terreno plano / semi-plano e seco.

Regularidade

Conforme se pode notar através do material fotográfico anexado, o terreno possui benfeitoria sendo que nele está construído um Barracão de dois pisos com idade

aparente de 30 (trinta) anos, o qual é alugado para a Secretaria de Esporte do Município de Cascavel Pr. No piso inferior funciona uma cancha de Boliche, no piso superior funciona a Academia de Tênis de Mesa.

Infraestrutura Urbana

- Rede de água e esgoto;
- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Telefone;
- Internet;
- Ruas pavimentadas;
- Meio fio;
- TV a cabo;
- Transporte urbano;
- Comercial e Lazer:
- Supermercados;
- Escolas;
- Hospital;
- Centro Comunitário;
- Shopping;
- Lojas de confecções;
- Farmácias e outros.

Diagnóstico de Mercado

a) Liquidez: Normal;

b) Desempenho de mercado: Normal;

c) Número de ofertas: Poucas na área central;

d) Absorção pelo mercado: Médio;

e) Público alvo para absorção do bem: Empresas e serviços;

f) Facilitadores para negociação do bem: Espaço físico amplo, estacionamento próprio e localização privilegiada.

Características da urbanização

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação em asfalto com sistema de guias e sarjetas; redes de água, captação de esgoto, gás, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo. A região central do Município de Cascavel é constituída predominantemente por prédios comerciais de padrão médio a médio-alto, galerias de lojas e sobrelojas que abrigam um comércio de serviços diversificados e com padrão construtivo médio. A infraestrutura do Centro é muito boa, no qual se destacam o calçadão da Avenida Brasil onde estão localizadas a maioria das lojas e comércios de vendas e serviços em geral. Estando as Ruas Antoninas e Riachuelo a apenas quatro quadras do centro nervoso da cidade, a região passou ser alvo da especulação imobiliária. Em pesquisa realizada na região, podemos observar que o corredor comercial da região central, apresentam as maiores valorações do mercado, ainda mais presente nas proximidades das Ruas Antonina e Riachuelo, a onde se encontra o imóvel em questão.

Obtenção dos Cálculos

Pesquisa de mercado

Foram obtidos 14 (quatorze) elementos / amostras de pesquisa de imóveis com as mesmas características, em ponto diferente da cidade. Classificados:

a) Ofertas por imobiliárias: 14;

Homogeneização

A homogeneização das amostras tem um papel fundamental ao passo que só podemos equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim, os valores dos imóveis que foram utilizados para integração da amostra foram homogeneizados quanto:

- À sua estrutura;
- À topografia;
- Acabamento
- À localização;
- À atualização de valores;
- À fonte;
- Aos melhoramentos públicos.

Todos os procedimentos e desenvolvimento das características utilizadas relativas à homogeneização das amostras foram realizados com auxilio de planilha (em anexo).

Determinação do valor do M² na região

Conforme a homogeneização dos dados obtidos através das planilhas de cálculo, obtivemos os seguintes valores:

1. **Primeiro Imóvel**: Imóvel Comercial na Marginal da BR 277, com 858,44m². Valor: R$ 1.900.000,00; valor/m² R$ 2.213,32;
2. **Segundo Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Sandino Erasmo de Amorim, Parque São Paulo, com 1.500,00m². Valor: R$ 2.600.000,00; valor/m² R$ 1.733,33;
3. **Terceiro Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Castro Alves, com 596,74m². Valor: R$ 1.490.000,00; valor/m² R$ 2.496,90;
4. **Quarto Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Pedro Ivo, com 862,50m². Valor: R$ 1.800.000,00; valor/m² R$ 2.086,96;
5. **Quinto Imóvel**: Imóvel comercial na Travessa Jarlindo Grando, com 898,75m². Valor: R$ 2.100.000,00; valor/m² R$ 2.336,58;
6. **Sexto Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Recife, com 1.158,72m². Valor: R$ 3.458.000,00; valor/m² R$ 2.984,33;
7. **Sétimo Imóvel**: Imóvel comercial na Av. Barão do Rio Branco, com 935,00m². Valor: R$ 1.500.00,00; valor/m² R$ 1.604,27;
8. **Oitavo Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Paraguai, com 805,50m². Valor: R$ 1.600.000,00; valor/m² R$ 1.986,34;
9. **Nono Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Estados Unidos, com 780,00m². Valor: R$ 1.500.000,00; valor/m² R$ 1.913,26;
10. **Décimo Imóvel**: Imóvel comercial na Rua Pernambuco, com 581,00m². Valor: R$ 1.400.000,00; valor/m² R$ 2.409,64;

AMOSTRAS DE IMÓVEIS EDIFICADOS					
	Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Valor Comercial
Amostra 1	858,44	R$ 2.213,32	R$ 1.900.000,00	R$ 1.900.000,00
Amostra 2	1500,00	R$ 1.733,33	R$ 2.600.000,00	R$ 2.600.000,00
Amostra 3	596,74	R$ 2.496,90	R$ 1.490.000,00	R$ 1.490.000,00
Amostra 4	862,50	R$ 2.086,96	R$ 1.800.000,00	R$ 1.800.000,00

Amostra	5	898,75	R$	2.336,58	R$ 2.100.000,00	R$	2.100.000,00
Amostra	6	1158,72	R$	2.984,33	R$ 3.458.000,00	R$	3.458.000,00
Amostra	7	935,00	R$	1.604,28	R$ 1.500.000,00	R$	1.500.000,00
Amostra	8	805,50	R$	1.986,34	R$ 1.600.000,00	R$	1.600.000,00
Amostra	9	784,00	R$	1.913,27	R$ 1.500.000,00	R$	1.500.000,00
Amostra	10	581,00	R$	2.409,64	R$ 1.400.000,00	R$	1.400.000,00

Existência de Preços do Tipo Oferta

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

FATOR OFERTA: AMOSTRAS DE IMÓVEIS							
		Metragem	Preço por metro		Valor da Amostra	Fator Oferta	
Amostra	1	858,44	R$	1.991,99	R$ 1.900.000,00	R$	1.710.000,00
Amostra	2	1500,00	R$	1.560,00	R$ 2.600.000,00	R$	2.340.000,00
Amostra	3	596,74	R$	2.247,21	R$ 1.490.000,00	R$	1.341.000,00
Amostra	4	862,50	R$	1.878,26	R$ 1.800.000,00	R$	1.620.000,00
Amostra	5	898,75	R$	2.102,92	R$ 2.100.000,00	R$	1.890.000,00
Amostra	6	1158,72	R$	2.685,89	R$ 3.458.000,00	R$	3.112.200,00
Amostra	7	935,00	R$	1.443,85	R$ 1.500.000,00	R$	1.350.000,00
Amostra	8	805,50	R$	1.787,71	R$ 1.600.000,00	R$	1.440.000,00
Amostra	9	784,00	R$	1.721,94	R$ 1.500.000,00	R$	1.350.000,00
Amostra	10	581,00	R$	2.168,67	R$ 1.400.000,00	R$	1.260.000,00

Evolução Dos Cálculos

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\textbf{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores de m}^2\text{ pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 19.588,44}}{10} = \frac{\text{R\$ 1.958,84}}{m^2}$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m2 inferiores à R$ 1.762,96 (média aritmética -10%) e superiores à R$ 2.154,73 (média aritmética +10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

PONDERAÇÃO: AMOSTRAS DE IMÓVEIS				
	Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Fator Oferta
Amostra 1	858,44	R$ 1.991,99	R$ 1.900.000,00	R$ 1.710.000,00
Amostra 4	862,50	R$ 1.878,26	R$ 1.800.000,00	R$ 1.620.000,00
Amostra 5	898,75	R$ 2.102,92	R$ 2.100.000,00	R$ 1.890.000,00
Amostra 8	805,50	R$ 1.787,71	R$ 1.600.000,00	R$ 1.440.000,00

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 7.760,88}}{4} = \frac{\text{R\$ 1.940,22}}{m^2}$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, obtivemos os seguintes valores:

Valor médio do m² = R$ 1.940,22

Em seguida, estabelecemos o valor final do metro quadrado com edificações para comercialização dos imóveis comerciais, na região ora avaliados, em R$ 1.940,22

(um mil novecentos e quarenta reais e vinte e dois centavos) por metro quadrado, conforme tabelas, já com dados tabulados, ponderados e homogeneizados, de acordo com o critério técnico estabelecido pelo padrão utilizado pelo avaliado.

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

Valor do imóvel =	**área edificada x valor do m²**

Logo:

Valor do imóvel =	**1.479,00m² x R$ 1.940,22**

Portanto:

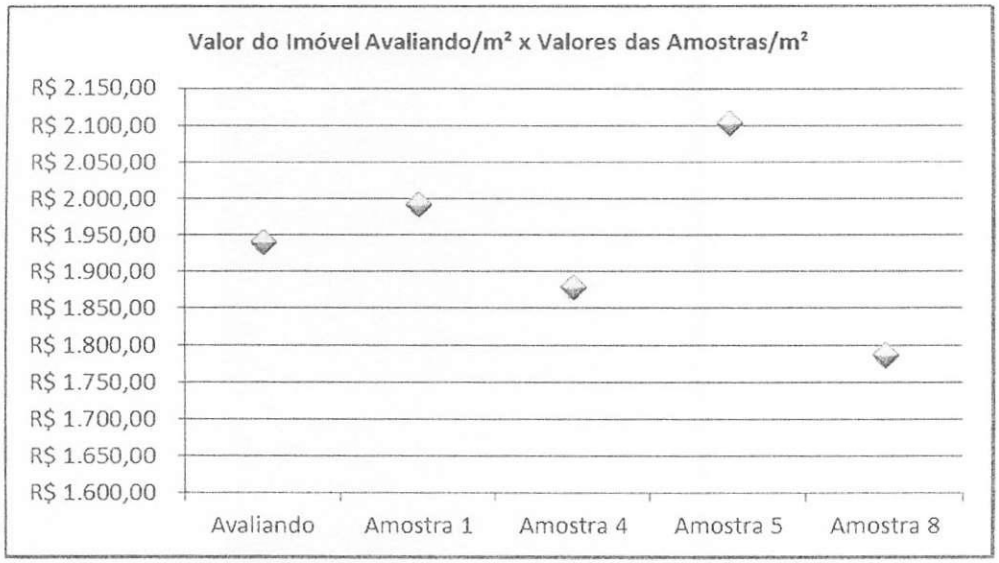
Valor do imóvel = R$ 2.869.584,11

Arredondamento do Valor Encontrado

Por ser a avaliação matéria de exatidão científica, porém subjetiva, considerando as características específicas do imóvel em tela, avaliamos o valor de venda **em R$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais).**

Gráfico Mercadológico

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O primeiro ponto, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os demais pontos indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R$ 3.012.450,00 (três milhões doze mil quatrocentos e cinquenta reais) e o máximo de R$ 2.725.550,00 (dois milhões setecentos e vinte e cinco mil quinhentos e cinquenta reais).

A presente avaliação é composta de 38 (trinta e oito) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo, bem como seus anexos.

Cascavel/PR, 10 de abril de 2015.

Solange Amaral Lemes
Corretora de Imóveis
CRECI/PR 15479 CNAI 2035

Sumário de Anexos

PARECER TÉCNICO DE AVALIÇÃO MERCADOLÓGICA 2
SUMÁRIO DE ANEXOS 13
Vistoria do Imóvel 14
Relatório Fotográfico 16
Objeto da Avaliação - Matrícula 18
Cadastro Municipal dos Imóveis 19
Mapa Setorial 25
Mapa Zoneamento Urbano 26
ANEXO 2: AMOSTRAS COMERCIAIS 27
Amostra – 01 27
Amostra – 02 28
Amostra – 03 29
Amostra – 04 30
Amostra – 05 31
Amostra – 06 32
Amostra – 07 33
Amostra – 08 34
Amostra – 09 35
Amostra – 10 36
CURRÍCULO 37
SOLANGE AMARAL LEMES 37
DECLARAÇÃO DE REGISTRO NO COFECI 38

Vistoria do Imóvel

Fonte: Matrícula nº **58.689 — Quadra 59 Lote 09-A**		Telefone: (45) 3035-1033
Endereço: Rua Antonina esquina com Riachuelo, 114 - CENTRO		Estado: PARANÁ
Município: CASCAVEL		CEP: CEP- 85.812.045
A Global: 1.479,00m²	A. Privat:1.479,00²	Proprietário: IPMC
A. Terreno: 1.720,00m²	Ocupação: 2 pavimentos	Situação: locado
Data 30/03/2015	Valor sugerido para venda: R$ 2.869.000,00 deste imóvel	

Situação do terreno

Topografia	☒Simi-plana	☐Ondulada	☐Aclive	☐Declive
Forma	☒Regular	☐Irregular	☐Poligonal	☐Triangular
Orientação	☐Norte	☒Sul	☐Leste	☐Oeste
Solo	☐Arenoso	☒Argiloso	☐Rochoso	☐Alagadiço
Vegetação	☐Mato	☐Pomar	☐Pasto	☒Nenhum
Proteção	☐Muro	☐Cerca	☒Prédio Divisa	☐Nenhum
Situação	☐Meio quadra	☒Esquina	☐Três frentes	☐

Sobre a edificação

Tipo Edificação	☒Barracão	☐Prédio Com. Res.	☐Loja	☐Armazém
☐Apartamento	☐Galpão	☐Industria	☐Rural	☐Outro
Padrão Construção	☐Alto	☐Normal	☒Baixo	
Est. Conservação	☐Nova	☐Nova/Regular	☐Regular	☐Reg/Rep/Simples
Nova ou usada	☐usada	☐ usada/Regular	☒Reparos Importantes	☐Reg/Imp/Sem val.
Pontos cardeais	☒Norte	☐Sul	☐Leste	☐Oeste
Prédio no terreno	☐Frente	☒Fundos	☒Lateral	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 2		Andar= 0	
O Prédio possui:	☐Piscina	☐Playground	☐Estacionamento	
Elevadores	Número= 0	Numero de Escada= 1		
Condomínio	☐Mensal	☐Trimestral	☐Semestral	Valor=
Ocupação	☐Vazio	☐Proprietário	☒Inquilino	☐Empréstimo
Valor	Não identificado= sim	Defasado=	Normal=	Alto=

Peças do Imóvel

Salão=2	Vagas = 10	Banheiros=2	Copa=1
Casa de máquinas = 1	Varandas = 1	Cozinha=1	

Infraestrutura

Rede de água	☒Sim ☐Não	Esgoto	☒Sim ☐Não
Energia	☒Sim ☐Não	Iluminação Pública	☒Sim ☐Não
Coleta de lixo	☒Sim ☐Não	Transporte Coletivo	☒Sim ☐Não
Pavimentação	☒Sim ☐Não	Telefone	☒Sim ☐Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação = 70%
☐Comercial ☐Residencial ☒Misto		Coeficiente aproveitamento = 5 (máximo 7)
Recuo Lateral= h/20		Recuo frente principal= 3
Recuo frente secundária = 3		Permeabilidade mínima = 30%
Usos Permitidos = moradia e comercio em geral		Usos Permissíveis = (II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]

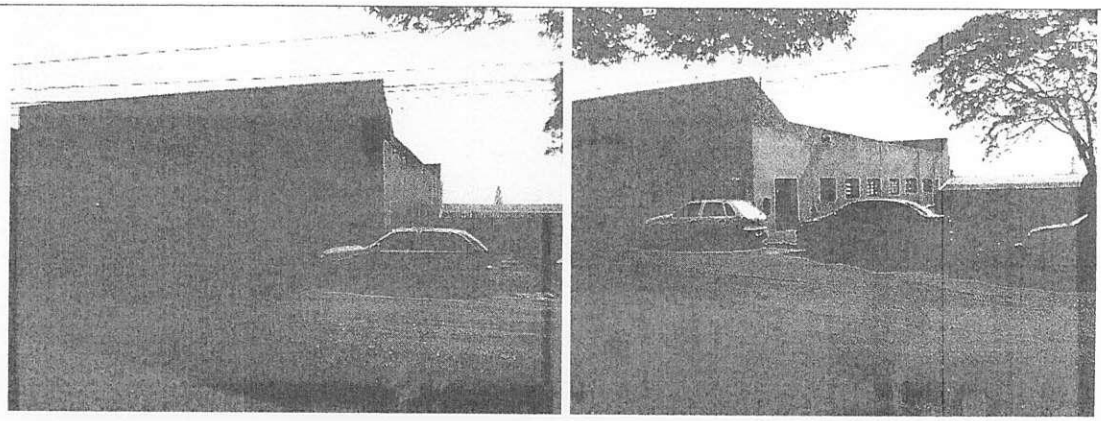
Vizinhança

Padrão Construção	baixo	Escolas	sim
Atividades Poluentes	não	Comércio	sim
Atividades Incômodas	não	Estacionamento	Publico
Arborização/A. verde	sim	Trânsito	Intenso na R. Antonina
Obs. + Estacionamento próprio.		Obs. - Limitação de uso do piso térreo.	

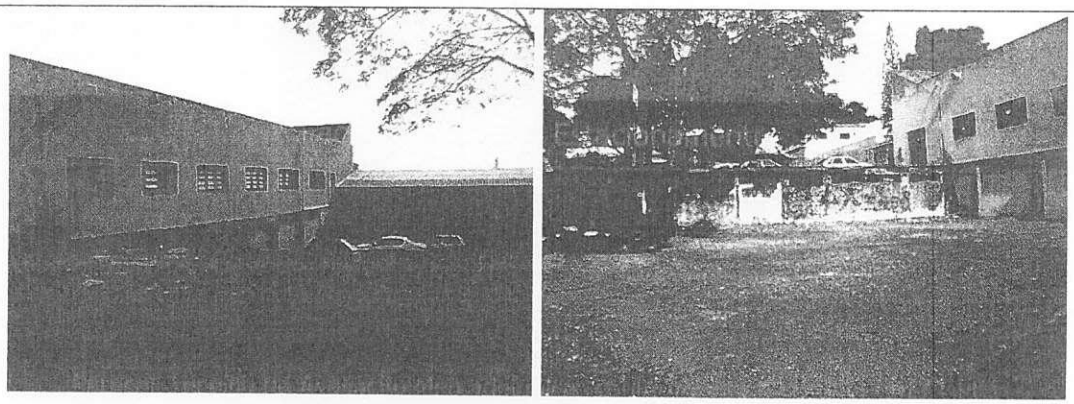
Identificação

Local: Cascavel Paraná	
Data 30/03/2015	Assinatura do Pesquisador

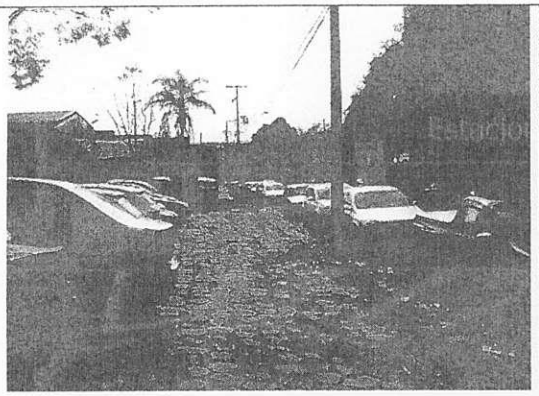
Relatório Fotográfico



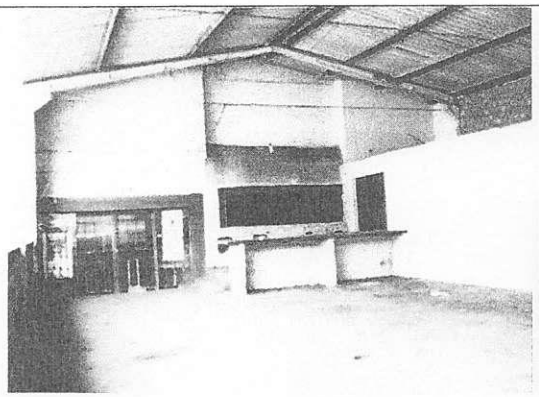
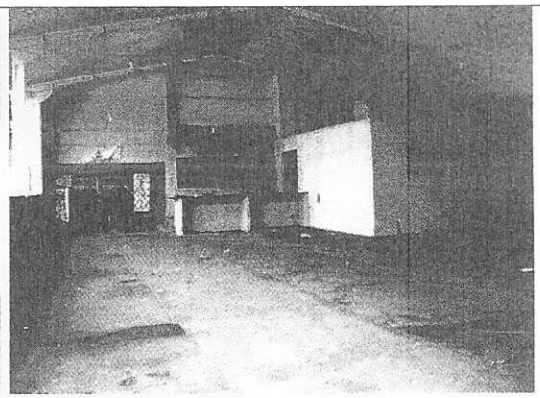
Fachada



Fachada Lateral e Estacionamento




Estacionamento

Área de churrasqueira

Geo Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSCRICAO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	000000	13/04/2015

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construído	Público Municipal

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



SEM ESCALA

Geo Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSCRICAO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001001	000000	13/04/2015

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construído	Público Municipal

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



SEM ESCALA

Geo Cascavel

MUNICIPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

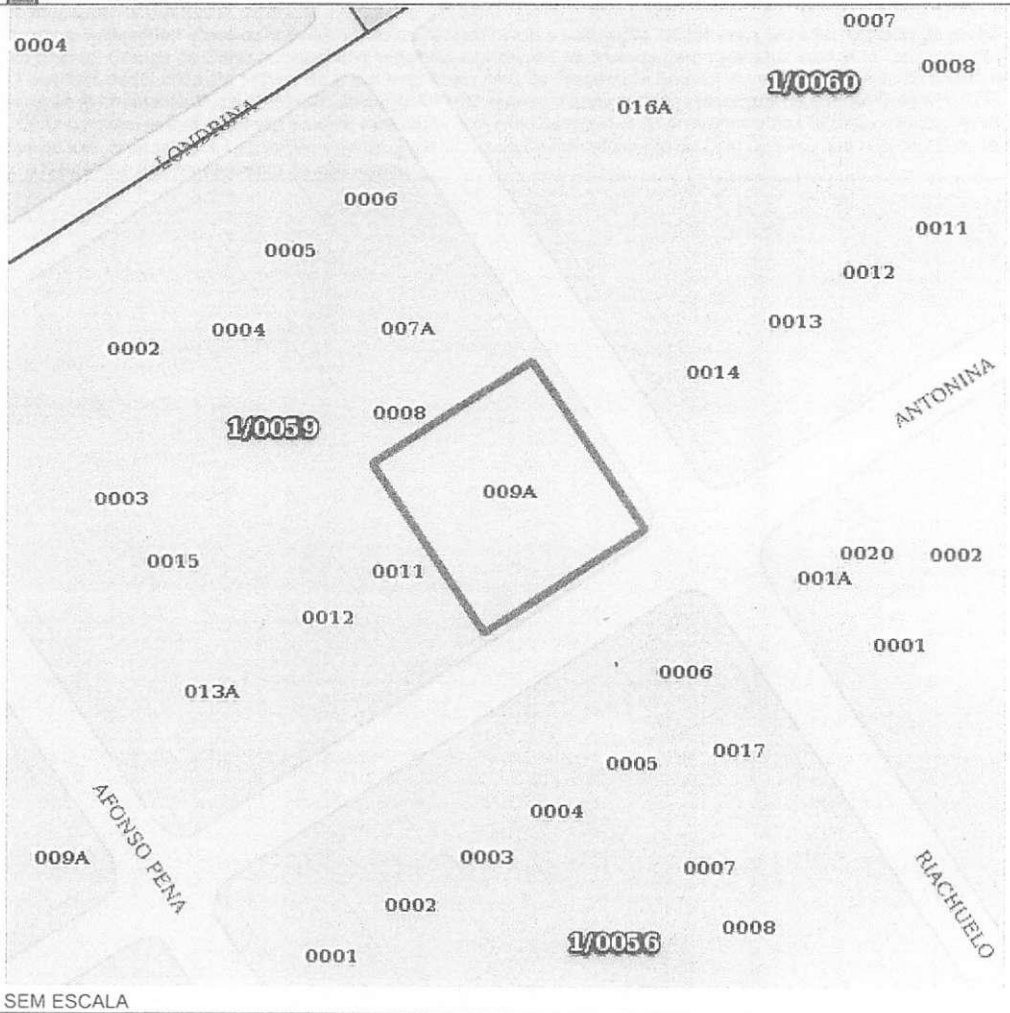
CONSULTA DE VIABILIDADE
PARCELAMENTO DO SOLO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	1125/2015	04/04/2015

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construído	Público Municipal

MAPA DE ZONEAMENTO

ZEA 1 - Centro 2



SEM ESCALA

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NUMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	1125/2015	04/04/2015

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

-	Zona	Área (%)	Área (m²)	Testada Mínima (m)	Área Mínima (m²)
	ZEA 1 - Centro 2	100.00	1720.0000	12 (*22)	360 (*7)
-	Zona	Atividades Permitidas			
	ZEA 1 - Centro 2	(II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]			

OBSERVAÇOES

(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(*7) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.
(*22) - Para lotes de esquina a Testada Mínima será de 15 metros.

ATENÇÃO:
Esta CONSULTA não dá o direito ao cadastro do parcelamento e unificação. Somente após a aprovação do projeto na Prefeitura e a sua averbação no cartório de registro de imóveis, com a apresentação das novas matrículas ao Cadastro Técnico Municipal este direito é adquirido. O processo de parcelamento não será analisado na existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel em questão (ex. hipoteca, penhora, caução, arresto, IPTU, etc.). Nos caso onde existam edificações sobre os imóveis objeto de parcelamento e unificação, os mesmos deverão respeitar os parâmetros mínimos exigidos na Lei de Zoneamento, Código de Obras, Código Civil e demais legislações pertinentes para cada lote resultante, condição necessária para a aprovação do projeto e validade desta consulta prévia. Se o lote estiver em Área de Fragilidade Ambiental verificar a existência e dimensionamento da Faixa de Drenagem e Preservação Permanente. A manifestação da SEPLAN restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do lote, bem como a Legislação vigente. Para Consulta de Parcelamento do Solo de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Geo Cascavel

MUNICIPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

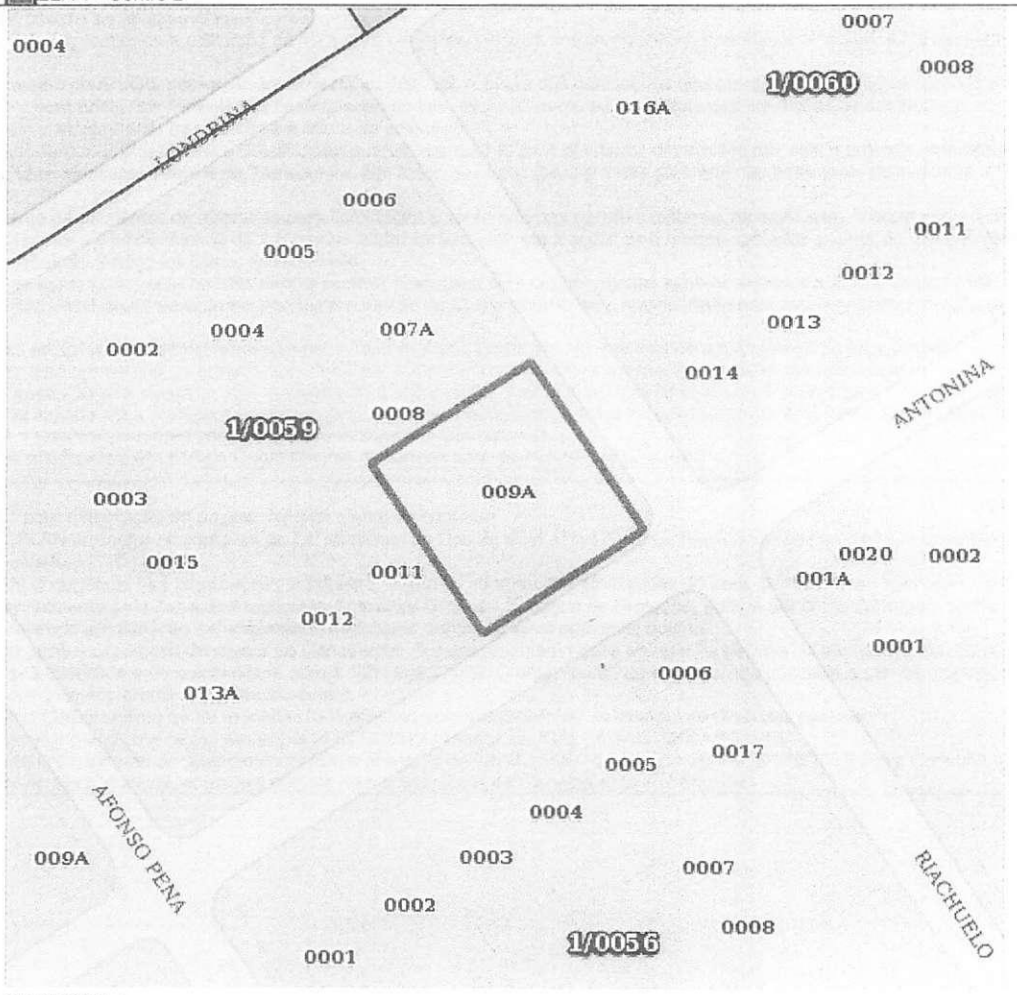
CONSULTA DE VIABILIDADE EDIFICAÇAO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	11315/2015	04/04/2015

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construido	Público Municipal

MAPA DE ZONEAMENTO

ZEA 1 - Centro 2



SEM ESCALA

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	11315/2015	04/04/2015

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

-	Zona	Área (%)	Área (m²)	TO. Máx. (%)	TP. Mín. (%)
■	ZEA 1 - Centro 2	100.00	1720.0000	70 (*12)	30 (*3) (*11)

-	Zona	R. Fron. Mín. (m)	C.A. Mín.	C.A. Bas	C.A. Máx.	Atividades Permitidas
■	ZEA 1 - Centro 2	3 (*5)	0,3 (*1)	5	7 (*2)	(II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]

-	Zona	Altura Máx. (m)	R. Lat/Fun.Mín. (h/x)	Quota Mín./Eco. (m²)	Quota Mín./Res. (m²)
■	ZEA 1 - Centro 2	- (*4)	h/20 (*6)	- (*8)	- (*8) (*21)

OBSERVAÇÕES

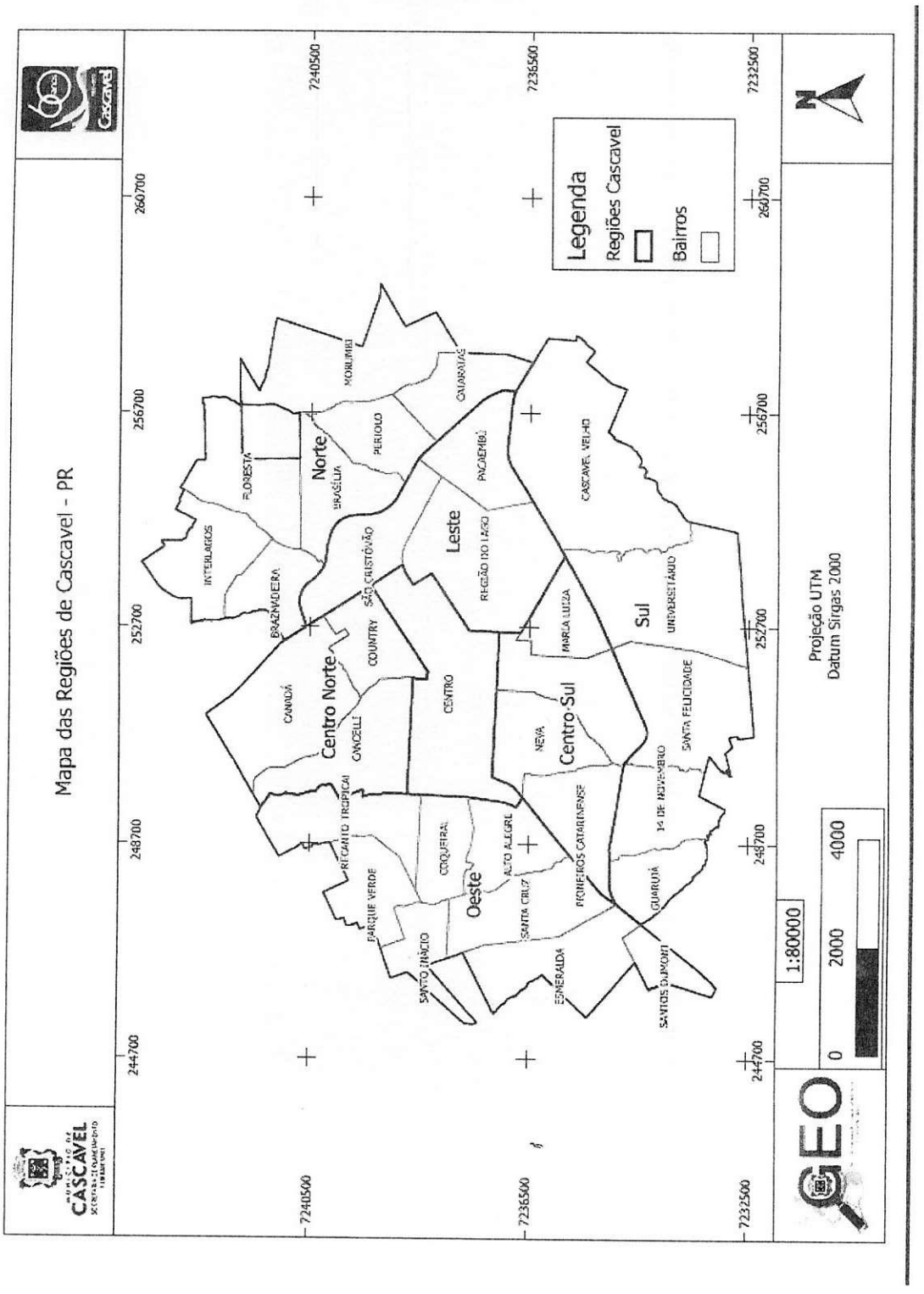
(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.
(*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.
(*3) - Nessa permeabilidade permite-se a utilização de 10% para calçadas, piscinas e outros conforme parágrafo 3º do art. 42. Esta permissão não se aplica à ZFAU-SP.
(*4) - Respeitado o disposto no Art. 38, parágrafo único desta lei. "Art. 38: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação."
(*5) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.
(*6) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 6 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.
(*7) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.
(*8) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.
(*11) - Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas.
(*12) - A Taxa de Ocupação poderá chegar a 85% considerada a observação: (Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 - Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas).
(*21) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.

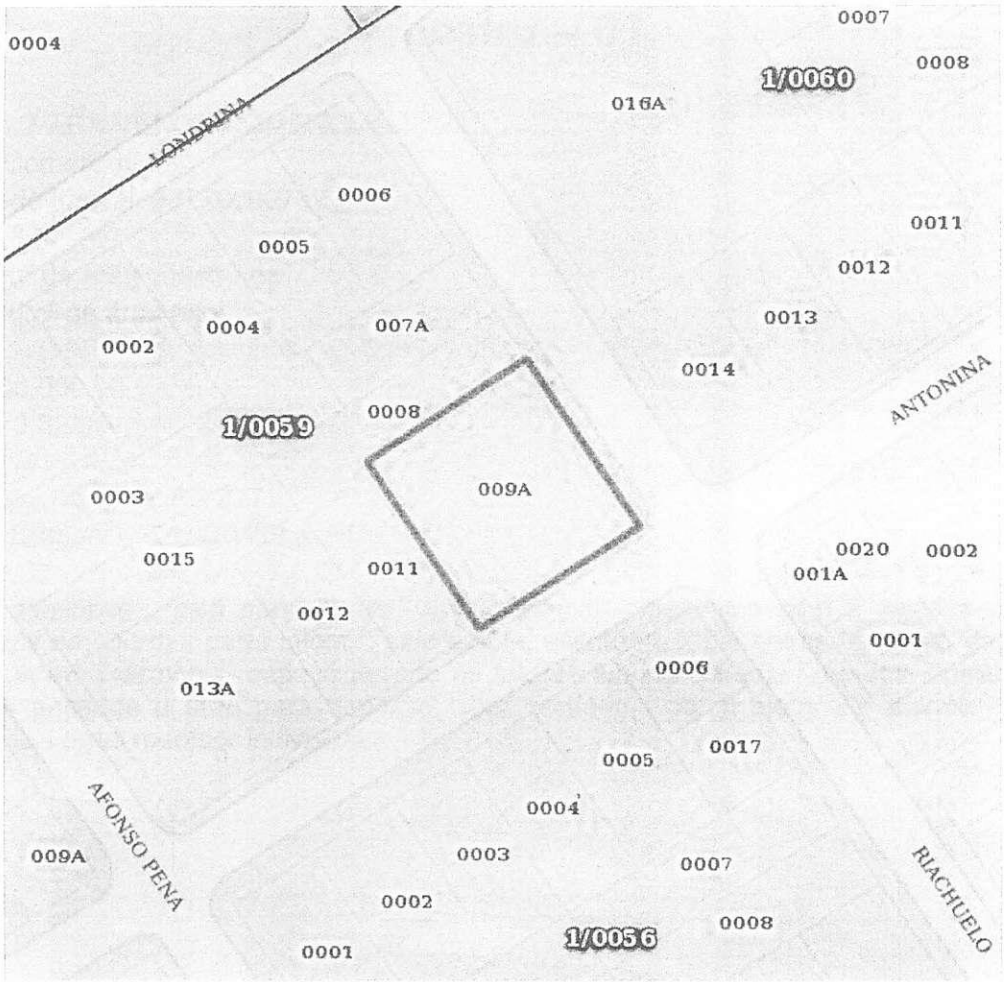
ATENÇÃO:

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir.
A manifestação da SEPLAN restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada.
Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.
Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.
Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2004. O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.
Em caso de Condôminio Edilício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.
As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.
As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Mapa Setorial



Mapa Zoneamento Urbano



Anexo 2: Amostras Comerciais

Amostra – 01

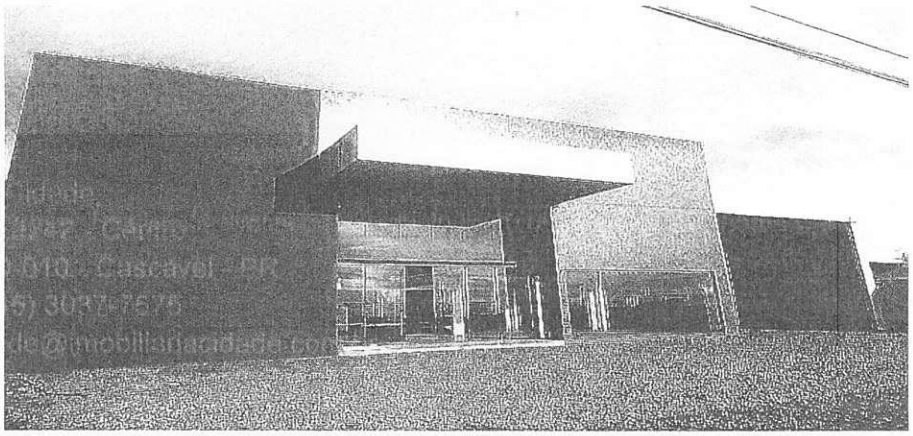
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Prédio Comercial
Código do Imóvel: 56720000732

858,44m² de área construída.
1.380,00m² de área total.

R$ 1.900.000,00
R$ 2.213,32/m²

Endereço: Marginal BR 277
Santos Dumont – CASCAVEL – PR

Imóvel seminovo - piso porcelanato - imóvel amplo - mezanino com 5 salas e um bwc (divisórias em vidro) - parte inferior: sala ampla, escritório, 2 banheiros, cozinha, depósito - escadaria em mármore - espaço terreno na lateral, fundos e frente - fundos: entrada para veículos pesados e área para depósito, com vestiário - cerca elétrica e alarme - portão eletrônico - agua medidor individual.



Imobiliária Cidade
R. Paraná, 3242 - Centro
CEP 85810-010 - Cascavel - PR
Telefone (45) 3037-7575
E-mail cidade@imobiliariacidade.com.br

Amostra – 02

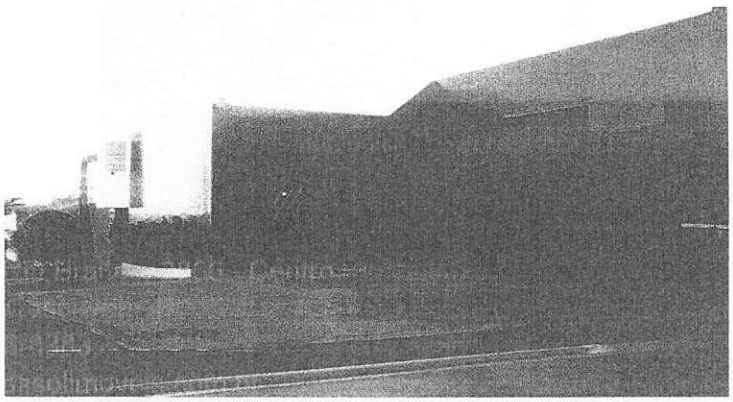
IMOVEL PARA VENDA COMERCIAL
Barracão/Galpão
Referência: 91410001303

1.500,00m² de área construída.
2.362,50m² de área de terreno.

R$ 2.600.000,00
R$ 1.733,33/m²

Endereço R. Sandino Erasmo de Amorin
Parque São Paulo, Cascavel - PR

Imóvel comercial em excelente localização, uma quadra da Av. Carlos Gomes.



Anunciante
Kassol Negócios Imobiliários
CRECI 4805-J
Rua Visconde do Rio Branco, 2856 - Centro
CEP 85810-180 - Cascavel – Pr
Telefone (45) 3096-8383
E-mail vendas@kassolimoveis.com.br

Amostra – 03

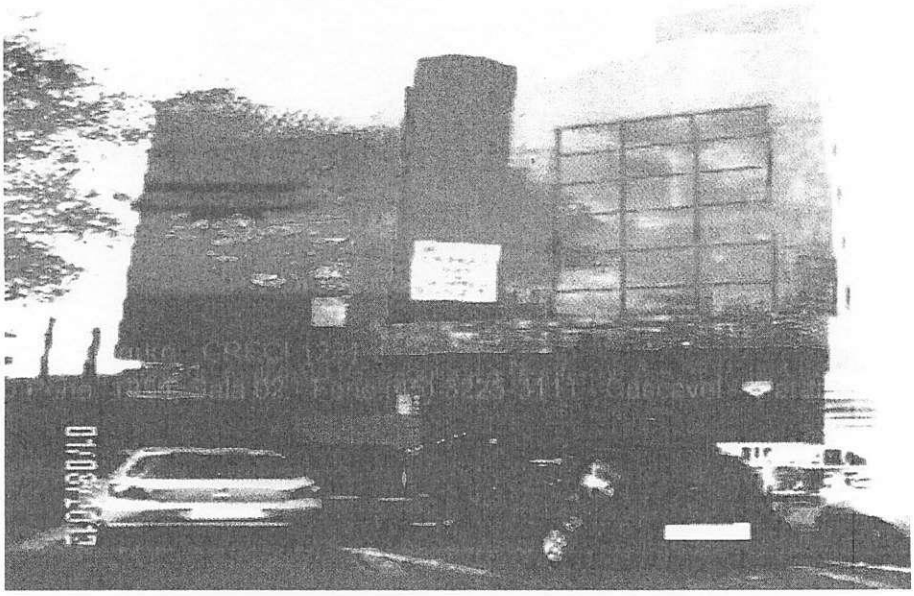
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Imóvel Comercial
Ref. 61010001946

596,74m² de área construída.
187,50m² de área de terreno.

R$ 1.490.000,00
R$ 2.496,90/m²

Endereço: Rua Castro Alves, 2444
Centro, Cascavel - PR

Construção de 02 pisos, térreo possui hall social, 04 salas com cozinha, banheiro e jardim de inverno. Subsolo: 01 apartamento para zelador ou para locar; o primeiro pavimento possui 03 salas grandes com hall social, banheiro e cozinha. garagem para 04 carros..



Imobiliária Porto Seguro - CRECI 1231-J -
Rua Afonso Pena, 1854, Sala 02 - Fone:(45) 3225-3111 - Cascavel – Paraná

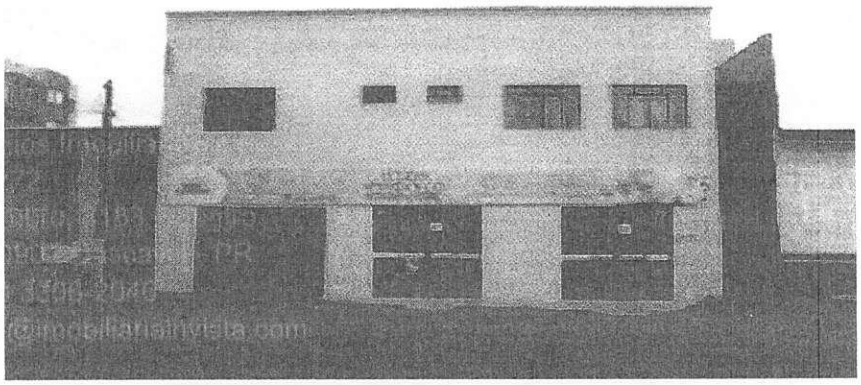
Amostra – 04

IMOVEL PARA VENDA COMERCIAL
Barracão Comercial
Código 85910001670

862,50m² de área construída.

R$ 1.800.000,00
R$ 2.086,95/m²

Endereço R. Pedro Ivo , 1175
Centro - Cidade Cascavel, PR



Invicta Negócios Imobiliários
CRECI J-05272
R. 7 de Setembro, 3183 - Centro
CEP 85810-090 - Cascavel - PR
Telefone (45) 3306-2040
E-mail daniel@imobiliariainvicta.com

Amostra – 05

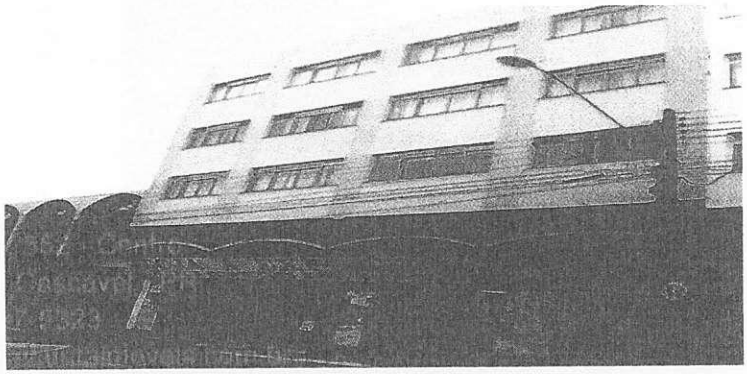
IMOVEL PARA VENDA COMERCIAL
Comercial
Ref. 76010002770

898,75m² de área útil.

R$ 2.100.000,00
R$ 2.336,57/m²

Endereço
Travessa Jarlindo Joao Grando, 135, Centro, Cascavel - PR

O prédio possui 15 kitinetes e 1 sala comercial de mais ou menos 400 metros.



Anunciante
Securitá Seguros e Imóveis
CRECI 5383-J
R. Rio de Janeiro, 552 - Centro
CEP 85801-030 - Cascavel - PR
Telefone (45) 3037-5323
E-mail contato@securitaimoveis.com.br

Amostra – 06

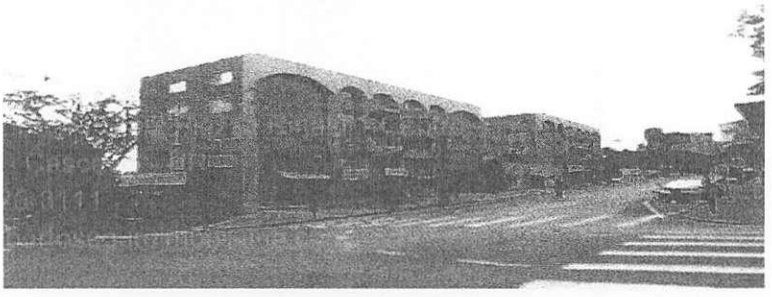
IMOVEL PARA VENDA COMERCIAL
Prédio Comercial
Código do Imóvel: 61010004134

1.158,72m² de área construída.
835,00mé de área de terreno.

R$ 3.458.000,00
R$ 2.984,32/m²

Endereço: R. Recife, 138, Centro - CASCAVEL – PR.

15 salas comerciais e mais 03 salas terreas de tamanho diferenciado. ótima localização. salas alugadas com retorno garantido. aceita parcelamento em ate 24 vezes.



Imobiliária Porto Seguro
CRECI J01231
R. Afonso Pena, 1854 - Sl 02 Piazza Rinaldi - Centro
CEP 85812-150 - Cascavel - PR
Telefone(45) 3225-3111
E-mail vendas@portoseguroimobiliaria.com

Amostra – 07

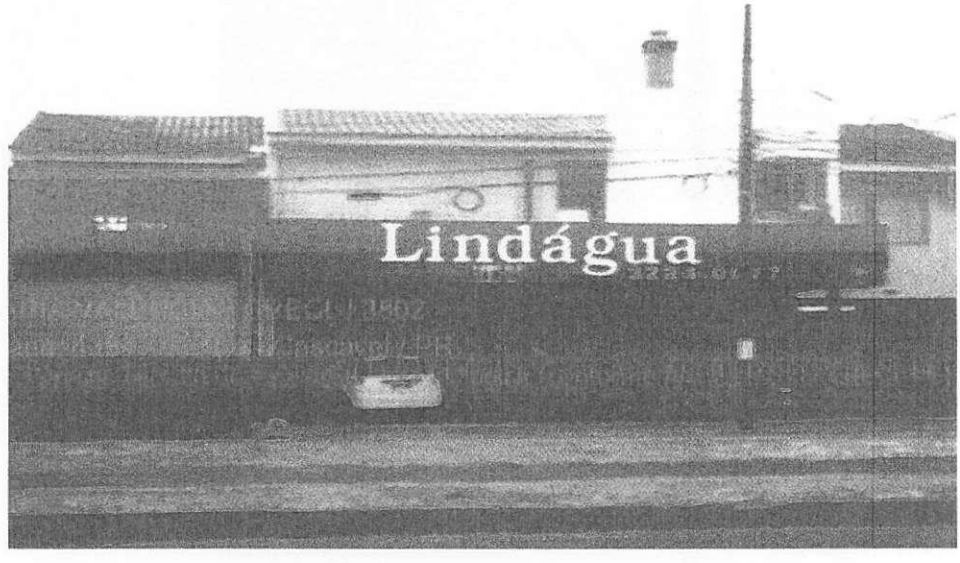
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Prédio Comercial
Referência: 01340

935,00m² de área construída.
700,00m² de área do terreno.

R$ 1.500.000,00
R$ 1.604,27/m²

Endereço: Av. Barão do Rio Branco, São Cristóvão, Cascavel/PR

Imóvel comercial Prox. ao Mercado All Mayer. Sala térrea com recepção e bwc,. Barracão com bwc, vestiário, cozinha. Rampa de carga e descarga de mercadorias. Andar superior com 01 sala com bwc. E 01 apto com 01 suíte, 02 quartos, sala, cozinha com espaço gourmet.



IMOBILIÁRIA VALÊNCIA - CRECI J 3802
Rua Paraná, 4384 - Centro - Cascavel / PR

Amostra – 08

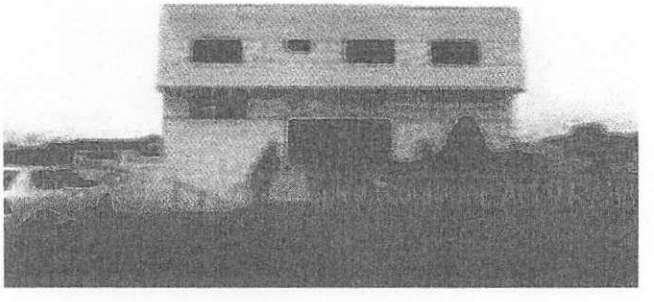
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Imóvel Comercial
Ref. 01391

805,50m² de área útil.
659,25m² de área de terreno.

R$ 1.600.000,00
R$ 1.986,34/m²

Endereço
Rua Paraguai, Alto Alegre, Cascavel/PR

Imóvel composto de: térreo e subsolo. 01 sala com 20 carteiras escolares. 01 sala com 30 carteiras univ. 01 sala em "L" de refeitório/apoio/reuniões. 01 cozinha de apoio. 01 cozinha grande com churrasqueira, área de festas e dispensa. 01 sala pequena climatizada (servidor) com depósito. 01 bwc col. f/m. 01 auditório com 160 cadeiras estofadas com uma sala p/ equipamentos, camarim com lavatório e bwc e acesso p/ terraço. 02 salas com 25 cadeiras universitárias. 01 escritório com almoxarifado. Na sobreloja 01 apartamento residencial de 110m² com sala tv/estar, cozinha planejada, lavanderia, 02 quartos casal, bwc, suíte, com acesso lateral independente. Estacionamento frontal para 10 carros.



Imobiliária Valência - creci j 3802
rua Paraná, 4384 - centro - Cascavel / Pr

Amostra – 09

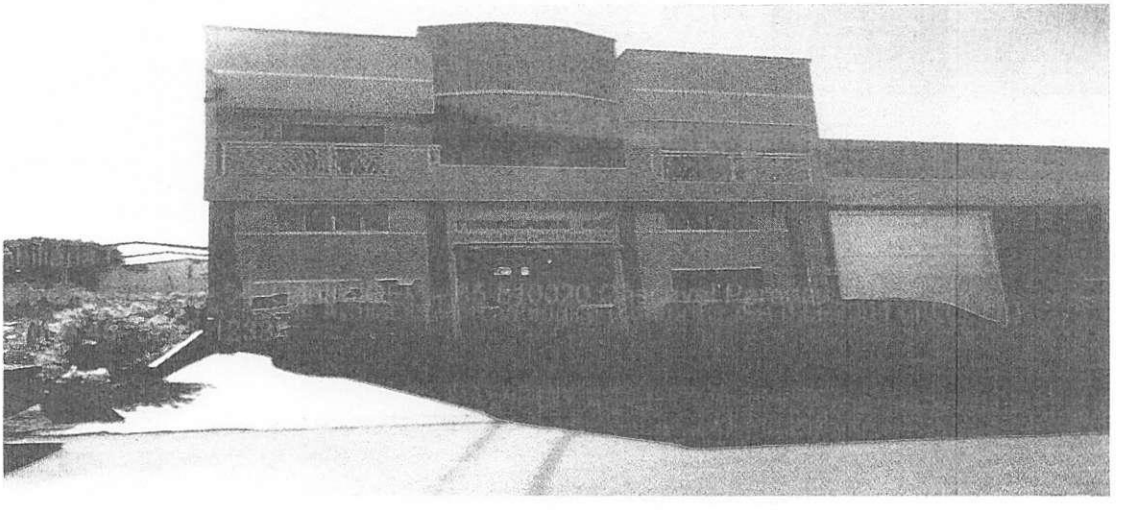
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Imóvel Comercial

784,00m² de área útil.

R$ 1.500.000,00
R$ 1.913,26/m²

Endereço
Rua Estados Unidos, 420, Jardim Nacional, Cascavel/PR

Prédio para fins Comerciais e Residenciais, TÉRREO: Salão comercial com piso de concreto, pé direito de 5m de altura, contém escritório, bwc, cozinha, ferramentaria, bwc e vestiário para funcionários = 390,00m². MESANINO: Escritório , 02 salas e bwc = 82,00m². APTO NO PISO SUPERIOR: 01 suíte com sacada e closet, 02 quartos e bwc, bwc de serviço e quarto, cozinha, dispensa, lavanderia, salão de festas com churrasqueira = 312,00m².



Imobiliária Gaúcha
Rua Pernambuco – 54, Centro CEP – 85-810020 Cascavel Paraná
Telefone 45- 3225-12333

Amostra – 10

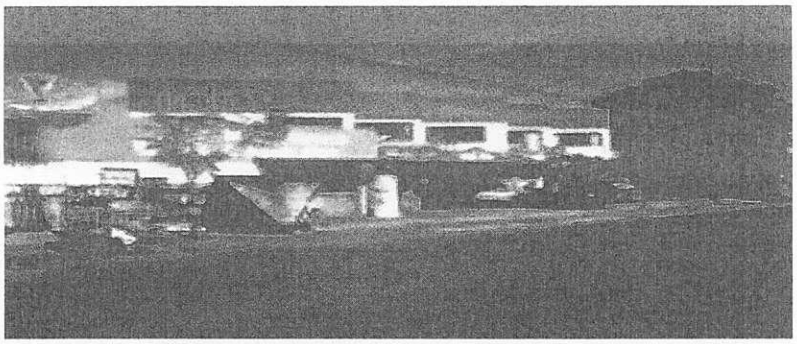
IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL
Imóvel Comercial

581,00m² de área útil.

R$ 1.400.000,00
R$ 2.409,63/m²

Endereço
R. Pernambuco c/ Bartinick, Cascavel/PR

PISO SUPERIOR Salas, para, escritório, Copa/Cozinha, Bwc social.
PISO TÉRREO Recepção, Escritório, wc, Lavabo, Despensa, 4 Depósito.Estacionamento, Piso em pedra Ardósia preto



Imobiliária LM CRECI – J - 04345
Rua Osvaldo Cruz, 3293 - Sala1
Cascavel PR - CEP: 85811-110
www.lmimobiliaria.com.br
(45) 3229-3636

Currículo

SOLANGE AMARAL LEMES

Rua Rio de Janeiro, 552, Centro – CEP 85.801-030 – Cascavel – PR
solemes@hotmail.com
(45) 9922-5181

Corretora de imóveis, Perita em Avaliação Imobiliária
CRECI/PR 15.479-F CNAI 2.035

Formação

- Especialização em Avaliação Imobiliária – 2008
- TTI – Técnico em Transação Imobiliária – 2006
- Graduação em Pedagogia – 2003

Experiência

- Diretora do Setor Imobiliário – Imobiliária Securitá – 2007 – atual
- Especialista em Financiamentos Imobiliários – 2009 – atual
- Perita em Avaliação Imobiliária – 2008 – atual
- Corretora de Imóveis – 2006 – atual
- Coordenadora do Programa Federal Sentinela – 2005 – 2006
- Conselheira Tutelar – 1999 – 2004
- Empresária no Ramo de Confecções – 1989 – 1995

Solange Amaral Lemes
CRECI/PR 15.479-F
CNAI: 2035

Declaração de Registro no COFECI

COFECI
CRECI PARANÁ – 6ª REGIÃO

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Corretor: **SOLANGE AMARAL LEMES**
CPF/MF: **755.366.419-72**
CI RG: **5.166.377-2/PR**
CRECI/PR: **15.479-F**
CNAI: **2.035**
Endereço: **Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná – 85.801-030.**

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, relativo ao imóvel com as seguintes características:
Alienação do imóvel Lote Urbano 09-A da Quadra 59 do loteamento PLANTA GERAL, com 1.479,00 metros quadrados de área contruída, na Rua Antonina, 2390 – Centro, Cascavel/PR.

Por solicitação de:

IPMC

Cascavel/PR, 10 de abril de 2015.

Solange Amaral Lemes
Requerente

Espaço reservado para o CRECI
Foi emitido SELO CERTIFICADOR, em três vias, todas identificadas pelo nº: