CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 29/10/13
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio às Sessões

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

Cascavel, 25 de outubro de 2013.

Of. Gabinete nº 454/2013

Excelentíssimo Presidente,

Venho, por meio deste, requerer a inclusão na pauta de votações desta E. Câmara Municipal, de forma **URGENTE,** o Anteprojeto de Lei anexo, conforme dispõe o Art. 45 da Lei Orgânica Municipal, SÚMULA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, A AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL (CUSTO SUPLEMENTAR) JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE CASCAVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Atenciosamente,

Edgar Bueno
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Vereador
MARCIO JOSÉ PACHECO RAMOS
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel/PR.

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ANTEPROJETO DE LEI Nº 205 /2013

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 25/10/13
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio às Sessões

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, A AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL (CUSTO SUPLEMENTAR) JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS 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 o Poder Executivo autorizado a promover, mediante dação em pagamento com imóveis de propriedade do Município de Cascavel a amortização do Déficit Técnico Atuarial, conforme o Plano de Amortização para Equacionamento que compõe a avaliação atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) - Instituto de Previdência dos Servidores Municipais (IPMC)/Fundo de Previdência do Município de Cascavel, conforme orientação normativa MPS/SPS nº 02, de 31 de março de 2009, alterado pela orientação normativa MPS/SPs nº 3, de 04/05/2009.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata o caput são:

I. Matrícula n. 58.689 - 1º. Ofício, Rua Antonina esquina com Rua Riachuelo, 2390, quadra 059 – lote 9A, Centro, Laudo n. 003/13, avaliado em R$ 2.388.000,00 (dois milhões trezentos e oitenta e oito reais);
II. Matrícula n. 20.077 – 2º. Ofício, Rua Orlando Vasconcelos, 240, quadra 22 – lote 13 – loteamento Pioneiros Catarinenses, Laudo n. 007/13, avaliado em R$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
III. Matrícula n. 18.213 – 2º. Ofício, Rua Orlando Vasconcelos, 198, quadra 22 – lote 16 – loteamento Pioneiros Catarinenses, Laudo n. 008/13, avaliado em R$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
IV. Matrícula n. 77.068 – 1º. Ofício, Avenida Assunção esquina com Rua Casemiro de Abreu, 773, quadra 28 – lote 12A – loteamento Alto Alegre, Laudo n. 012/13, avaliado em R$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais);
V. Matrícula n. 25.864 – 2º. Ofício, Rua São Paulo, 1577, quadra 405 – lote 05 – Centro, Laudo n. 014/13, avaliado em R$ 1.970.000,00 (um milhão novecentos e setenta mil reais);
VI. Matrícula n. 62.002 – 1º. Ofício, Rua Visconde de Guarapuava, 3118, quadra 220 – lote 05 – Bairro Cancelli, Laudo n. 015/13, avaliado em R$ 413.000,00 (quatrocentos e treze mil reais);
VII. Matrícula n. 62.003 – 1º. Ofício, Rua Visconde de Guarapuava, 3118, quadra 220 – lote 06 – Bairro Cancelli, Laudo n. 016/13, avaliado em R$ 413.000,00 (quatrocentos e treze mil reais).

Art. 2º Para todos os efeitos, integram esta lei os Laudos de Avaliação dos imóveis objeto da dação em pagamento e respectivos valores fixados em R$ 6.012.000,00 (seis milhões e doze mil reais), no total.

Parágrafo único. Havendo diferença positiva entre o valor do débito do custo suplementar a que se refere o art. 1º desta lei, será utilizada para amortizar valor equivalente do Plano de Amortização para Equacionamento do Déficit Técnico Atuarial dos exercícios seguintes.

Art. 3º Todas as despesas decorrentes da efetivação da dação em pagamento serão de responsabilidade do Poder Executivo, ficando o Regime Próprio de Previdência Social - RPPS desonerado do seu pagamento.

Art. 4º A presente dação em pagamento tem por finalidade a amortização do déficit atuarial relativo a parcelas com vencimento nos exercícios financeiros de 2012 e 2013.

Art. 5º Os imóveis objeto desta Lei ficam desafetados da condição de uso especial, passando a classificarem-se como bens dominicais.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 25 de outubro de 2013.

Edgar Bueno
Prefeito Municipal

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Presidente,
Nobres Edis,

Submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei, o qual estabelece "**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, A AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL (CUSTO SUPLEMENTAR) JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE CASCAVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**".

O Município de Cascavel possui Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) representado pelo IPMC - Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel.

Nesse sistema de previdência, há o que se conhece por custo suplementar ou déficit técnico atuarial, representado pelo valor atual dos compromissos do RPPS com os servidores ativos, aposentados e pensionistas, menos o valor atual das receitas de contribuições dos servidores e ente, atualmente fixados em 11%.

Uma das causas do custo suplementar é o déficit de tempo de serviço passado e déficits constituídos após a criação do fundo por insuficiência de contribuições ou falta de ganhos financeiros ou perdas atuariais.

Este passivo atuarial é determinado por processo matemático/atuarial considerando vários elementos, entre eles o valor dos benefícios assegurados de prestação continuada (aposentadoria e pensão por morte), expectativa de sobrevivência, probabilidade de morte e invalidez e valor da folha de vencimentos dos segurados.

Para a cobertura do déficit é estabelecido um plano de amortização com prazo máximo de 35 anos, sendo que o nosso plano de amortização deve ser revisto anualmente. O plano atual prevê o equacionamento do déficit até o ano de 2040, por meio de aportes crescentes.

Atualmente, o Fundo de Previdência possui aproximadamente R$ 150 milhões aplicados em instituições financeiras. Não há até então outros ativos que possam gerar rendimentos.

Nesse sentido e considerando a junção de dificuldades orçamentárias ocorridas no ano de 2012 aliado à instabilidade do mercado financeiro nos últimos meses, fato que tem prejudicado o rendimento de aplicações financeiras, o Município, o IPMC e o Conselho de Previdência passaram a avaliar a possibilidade de diversificar seu patrimônio e obter rendimentos por meio de imóveis.

Desse modo, o Município apresentou ao Conselho de Previdência várias opções de imóveis para dação em pagamento do déficit. Após uma série de reuniões e negociação, chegou-se ao acordo que estabeleceu a transferência de nove imóveis de propriedade do Município ao Fundo, levando em consideração o valor médio de avaliação dos laudos contratados e 50% do valor das edificações dos dois imóveis que possuem melhorias, uma vez que o Fundo não pretende aproveitar as edificações existentes.

O Fundo poderá utilizar os imóveis de diversas formas para incrementar suas receitas, tais como a construção de salas comerciais para obter alugueres ou a alienação dos bens após valorização de mercado.

Referida negociação é positiva para os dois lados. Para o Município é positivo porque dispensa a realização de desembolso financeiro e porque pode efetivamente dispor dos bens, uma vez que não há programação de equipamentos públicos para os mesmos (exceto a merenda escolar, mas esta já estava programada para deixar o imóvel que atualmente ocupa). Para o IPMC/Fundo Previdenciário é positivo pois se apresenta como alternativa de diversificação de investimentos e renda, especialmente em um momento de incertezas no mercado financeiro.

Para atender dispositivos da lei de licitações e conferir isenção aos valores atribuídos aos bens, o Conselho de Previdência optou por solicitar ao IPMC a realização de licitação para contratar empresa especializada em avaliações de imóveis, sendo que as avaliações foram utilizadas para definir o valor dos imóveis para efeito da dação em pagamento ora proposta.

Além disso, a aprovação do presente anteprojeto permitirá reduzir significativamente a pendência do Município em relação aos aportes anuais. A dívida atual, ou seja, o valor previsto na avaliação atuarial, acrescido de correção e multa, importa em R$ 11.321.392,72 (onze milhões, trezentos e vinte e um mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos). Este valor já considera a avaliação atuarial de 2013, com parcelas que vencem até maio de 2014. Com a presente dação em pagamento, será possível amortizar mais da metade do valor, devendo o Município quitar integralmente a pendência até o final deste exercício financeiro ou início de 2014.

O projeto de Lei em apreço possui amparo legal no contido no art. 17, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 8.666/93 e orientação normativa MPS/SPS Nº 02, de 31 de março de 2009, alterado pela orientação normativa MPS/SPs nº 3, de

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

04/05/2009 a qual autorizam a instrumentalização jurídica para amortização do déficit técnico atuarial através do instituto da dação em pagamento.

Essas, Senhor Presidente, as razões pelas quais submeto à apreciação de Vossas Excelências o anexo anteprojeto de lei, acreditando que, se aprovado, estará o Poder Público cumprindo com suas prerrogativas constitucionais.

Edgar Bueno
Prefeito Municipal

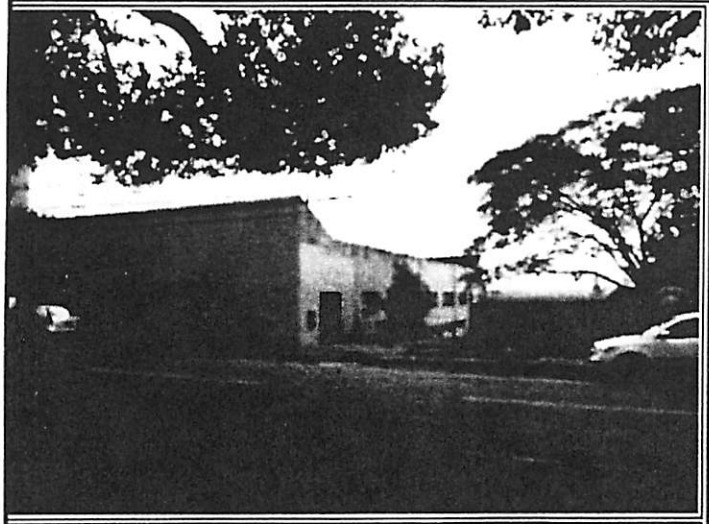
Ao Excelentíssimo Vereador
MÁRCIO JOSÉ PACHECO RAMOS
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel - PR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

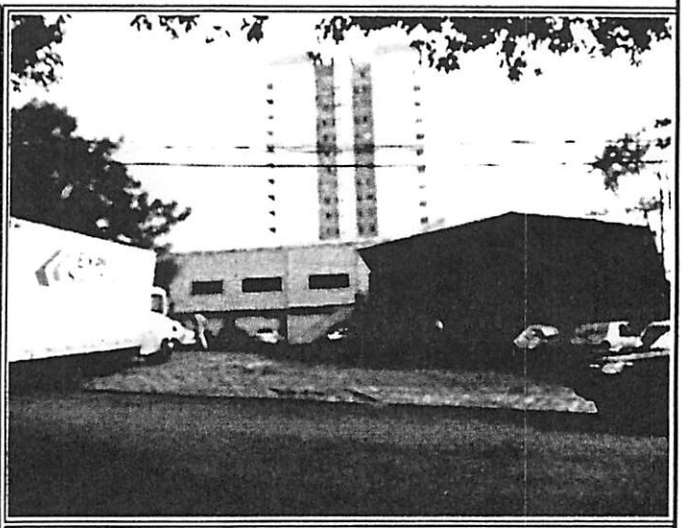
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		15/6/2013	003/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Antonina esquina Rua Riachuelo	2.390	Quadra 059 - Lote 9A	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Centro	Cascavel	PR	1/059/9A

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Fachada - Rua Antonina



Fachada - Rua Riachuelo

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 2.388.000,00 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

ÁREAS AVERBADAS E NÃO AVERBADAS

Área averbada :	0,00	Área não averbada :	1.479,00	Área Total Averbada :	0,00
Ampliação averbada :	0,00	Ampliação não averbada :	0,00	Área Total de Ampliação :	0,00
Total averbada :	0,00	Total não averbada :	1.479,00	TOTAL EDIFICADO :	1.479,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☑ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☑ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 15 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X	X	X			X
500 a 1000 m							
Mais 1000 m					X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial	X	comercial	X	multifamiliar		unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular		baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável		boa	X	ótima

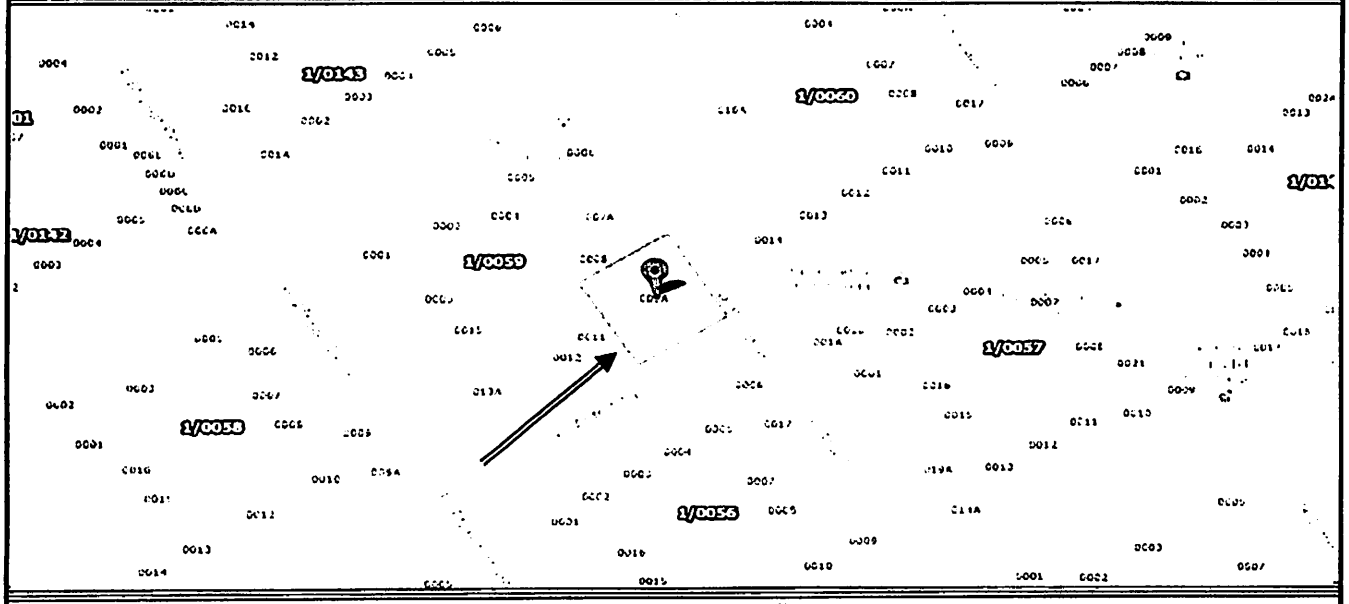
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
	X	no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
		no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	8 X	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa		média	X	alta	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 58.689 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Existe sobre o terreno uma edificação em alvenaria com área estimada não averbada de 1.479,00 m² (área retirada do GeoPortal Cascavel).
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK

TERRENO

Área Global do Terreno	1.720,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	1.720,00 m²			
Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Frente	Fundos	Lat. Direita	Lat. Esquerda
Regular	Abaixo	Plano/semi plano	Esquina	Seca	40,00	40,00	43,00	43,00

EDIFICAÇÃO

Área averbada:	0,00 m²	Área não Averbada:	1.479,00 m²	Área Total:	1.479,00 m²	Nº Pavimentos:	2
Residência:	Isolada	Geminada	Apartamento	Outro Tipo:	X	Tipo da construção:	Barracão
Nº de Unidades sobre o Terreno :	1	Uso :	Público			Fechamento :	Alvenaria
Posição :	Centralizada	Cobertura:	Fibrocimento	Ocupação:	Antigo CTG		
Padrão de acabamento:	Baixo	Concepção do Projeto:	Simples	Idade Aparente:	30 anos		
Estado de Conservação:	Desgastada	Vida Útil Remanescente:	30 anos	Zoneamento:	ZEA 1 - Centro 2		

DEPENDÊNCIAS

1 Salão	____ Escritório	2 Banheiros	____ Salas Auxiliares	10 Vagas Descobertas
1 Cozinha	1 Casa máquinas	____ Vestiário	____ Depósito	____ Garagem Coberta

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO TERRENO

*VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2*

LIMITE SUPERIOR DO TERRENO		VALOR MÉDIO DO TERRENO		LIMITE INFERIOR DO TERRENO	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 1.469,50	R$ 2.527.547,74	R$ 1.277,83	R$ 2.197.867,60	R$ 1.086,16	R$ 1.868.187,46

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

ÁREA OU COTA		VALOR DO M² DO TERRENO	VALOR DO TERRENO
TERRENO (A) m²	1.720,00	R$ 1.277,83	R$ 2.197.867,60
BENFEITORIA OU ÁREA NÃO AVERBADA		CUSTO UNITÁRIO	VALOR DA CONSTRUÇÃO
CONSTRUÇÃO (B) m²	1.479,00	R$ 307,81	R$ 455.244,32

SOMA DO VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO (A + B)	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	(TERRENO + CONSTRUÇÃO) * FC
R$ 2.653.111,92	0,90	R$ 2.387.800,73

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR DO M² DO IMÓVEL ADOTADO	VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO
1.479,00 m²	R$ 1.614,60	R$ 2.388.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O Imóvel como um todo, apresenta vícios construtivos aparentes? ☐ Sim ☑ Não

Caso apresente, justificar:

b) O Imóvel aparenta condições de habitabilidade? ☑ Sim ☐ Não

Caso negativo, justificar:

Observação:

- Para estimativa de custo da edificação do antigo CTG, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0.41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação;
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão, o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R$ 1.078,32 p/m². resultando em R$ 646,99 p/m².

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP 85 810-021
e-mail drabik@certto com br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Antonina esquina Rua Riachuelo	003/2.013
Numeração Predial	2.390	
Complemento	Quadra 059 - Lote 9A	
Loteamento	Centro	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área total (m²)
GeoPortal	1/059/9A	
Área do Terreno	1.720,00	1.720,00
Valor (arredondado)	**2.198.000,00**	
V/m² (arredondado)	**1.277,83**	
Tipo	Barracão	
Data	15/06/13	
Idade aparente	30,00	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**2.197.867,60**	**1.277,83**
Valor Mínimo	1.868.187,46	1.086,16
Valor Máximo	2.527.547,74	1.469,50

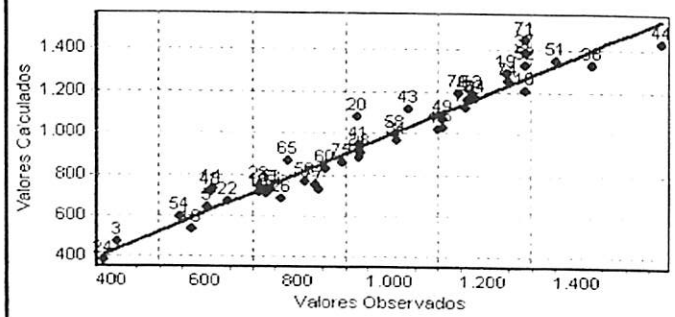
Valor Unitário adotado : 1.277,83

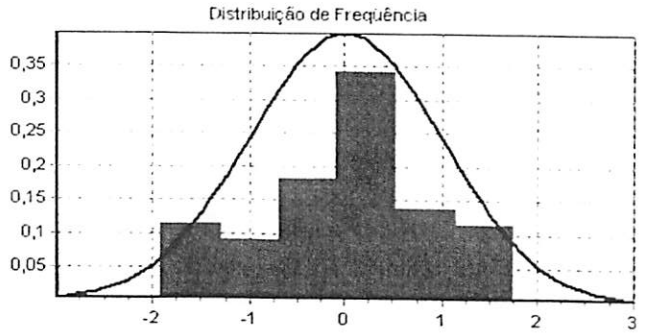
Valor Adotado do Terreno : 2.198.000,00

Local/ Data

Cascavel, sábado, 15 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D





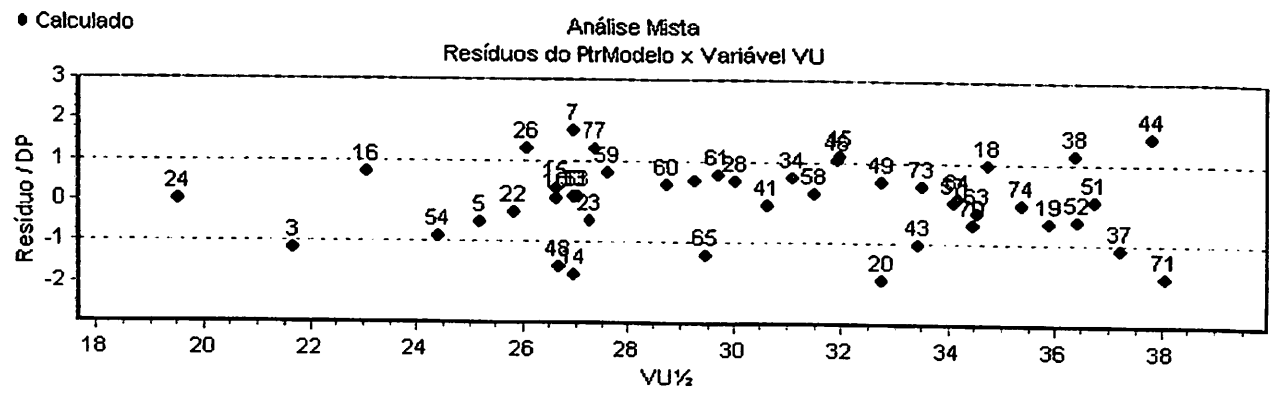
Data de referência:
15/6/2013 11:28

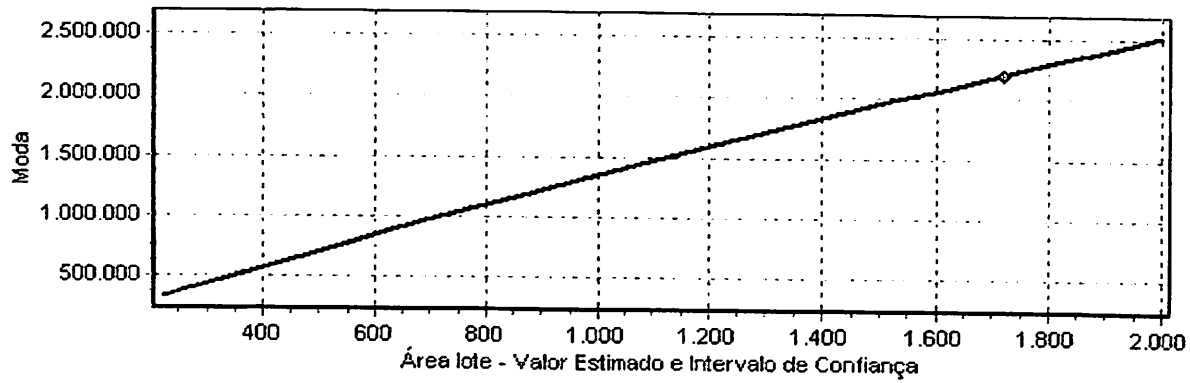
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,972296
Coeficiente de determinação: 0,945359
Coeficiente de determinação ajustado: 0,936498
Fisher-Snedecor: 106,69
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos
65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área lote	x½	-1,78	8,26	-1,91%
Testada	1/x	-3,35	0,19	2,77%
Esquina	x	1,54	13,18	4,56%
Taxa ocupação	x²	1,42	16,26	0,68%
PGV-2011	x½	19,18	0,01	8,47%
Data	ln(x)	7,28	0,01	1,91%
VU	y½			

MÉTODO EVOLUTIVO

Endereço:	Rua Antonina esquina Rua Riachuelo
Número:	2.390
Complemento:	Quadra 059 - Lote 9A
Tipo:	Barracão
Ocupação:	Antigo CTG
Área terreno - m²:	1.720,00
Área construída - m²:	1.479,00

TERRENO

Valor/m² - Terreno - Campo de Arbítrio

Mínimo	Médio	Máximo
R$ 1.086,16	R$ 1.277,83	R$ 1.469,50

Valor de Mercado do Terreno Adotado	R$ 2.197.867,60

CONSTRUÇÃO DEPRECIADA

Custo de Novo	VU de Novo / m²	Padrão-Fiker	Conservação	Vida útil (anos)	Idade aparente (anos)
R$ 956.898,21	R$ 646,99	Barracão alvenaria	Desgastada	60	30

Valor Máximo Depreciado (R$):	Valor Médio Depreciado (R$):	Valor Mínimo Depreciado (R$):
R$ 383.333,42	R$ 455.244,32	R$ 527.155,22

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC

FC - arbitrado	0,9000

VALOR FINAL

Valor do Terreno Adotado	R$ 2.197.867,60
Valor Médio da construção depreciada	R$ 455.244,32
Valor Total - Terreno + Construção	R$ 2.653.111,92
Fc - arbitrado	0,9000
Valor final	R$ 2.387.800,73
Valor do Imóvel Arredondado	R$ 2.388.000,00
Valor Unitário Arredondado	R$ 1.614,60
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	**R$ 2.388.000,00**

(DOIS MILHÕES TREZENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E CÁLCULO PELO CUB

CLASSE COMERCIAL

CUB: Custo Unitário Básico da Construção

Padrão: GALPÃO SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritorios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ACABAMENTOS:

1- Revestimentos de paredes:

Externas: Pintura sobre reboco ou emboço

Internas:

Áreas secas: Pintura sobre reboco ou emboço

Áreas molhadas: Barra impermeavel ou de azulejo comum nos banheiros

2- Revestimento do pisos:

Áreas secas: Cimentado rústico ou em concreto simples

Áreas molhadas: Cerâmica comum ou cacos de cerâmica

3- Esquadrias:

Portas: Madeira, ferro e/ou aluminio

Janelas: Madeira, ferro e/ou aluminio.

4- Instalações elétricas: Econômicas

5- Instalações hidráulicas: Simples e dotadas apenas do básico.

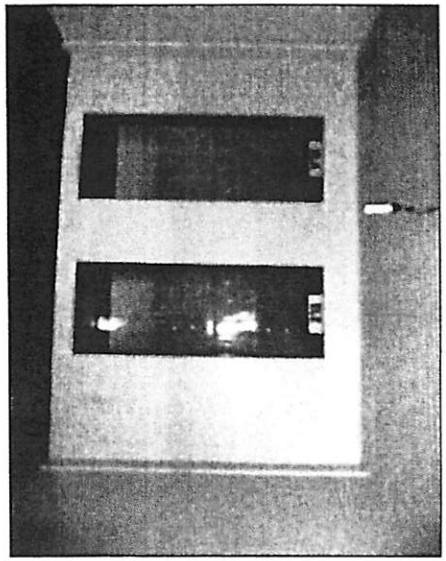
6- Instalações especiais: Inexistentes

7- Área externa: Normalmente de piso cimentado ou de concreto simples.

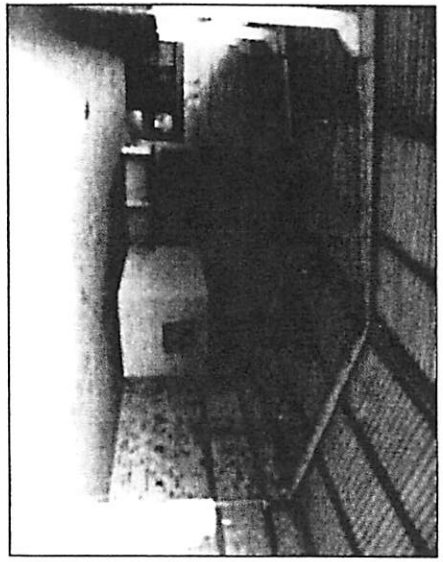
C - VALOR UNITÁRIO: 0,41 a 0,80 de CUB — Indice Adotado: 0,60 de CUB

D - VALOR ADOTADO DO CUB:

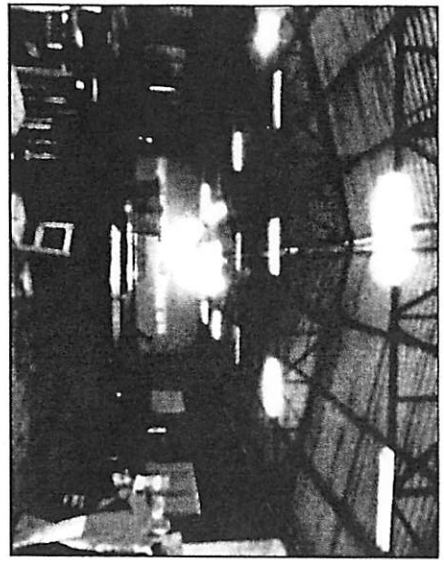
- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0,41 a 0,80 do CUB para este tipo de edificação.
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão, o indice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R$ 1.078,32 p/m², resultando em R$ 646,99 p/m²
- O cálculo da depreciação e dos custos novos estão anexos a este laudo
- Consideramos o estado de conservação para o imóvel como regular e adotamos um valor próximo ao médio depreciado.



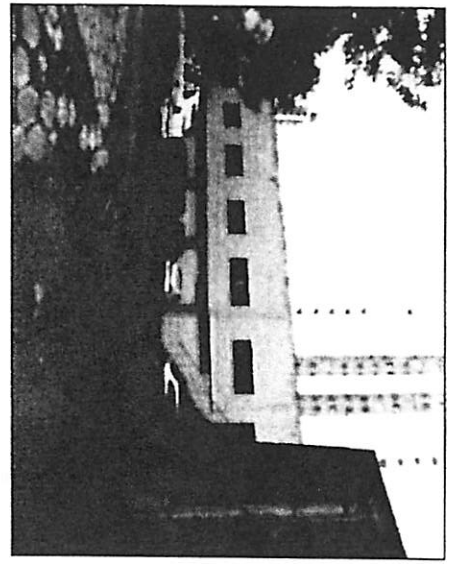
SANITÁRIOS



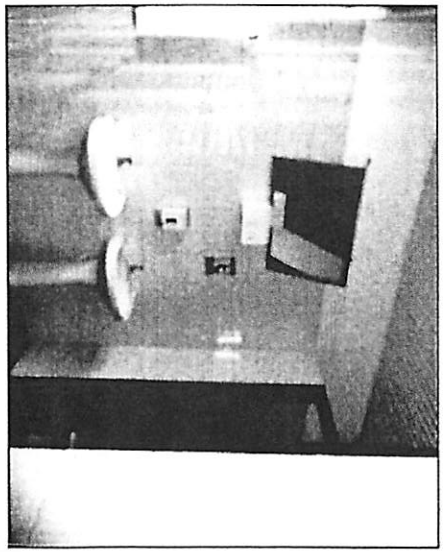
ÁREA



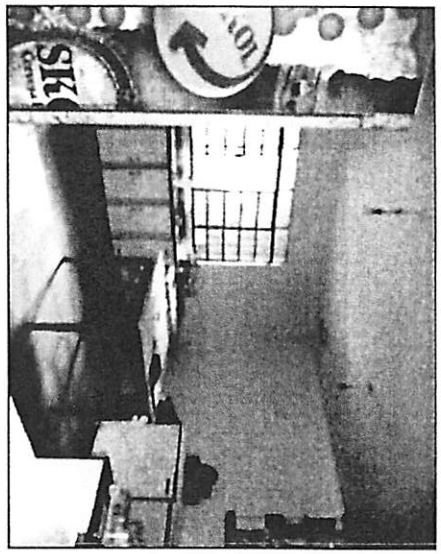
SALÃO



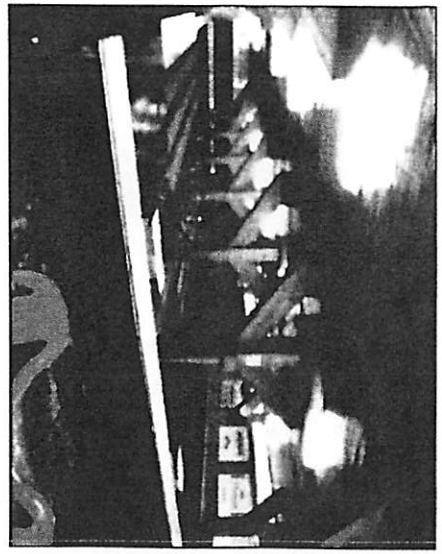
PÁTIO



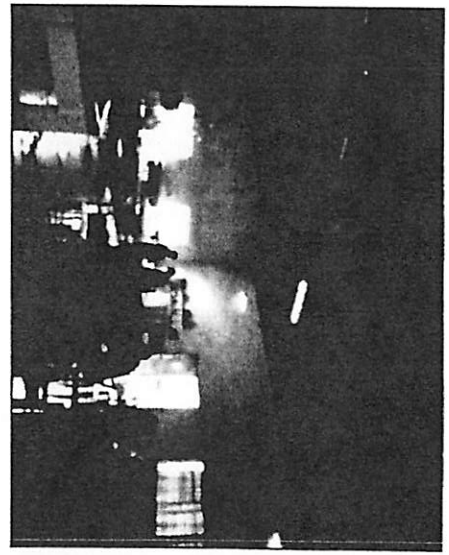
INTERNA - BANHEIRO



COZINHA



PISTA DE BOLÃO



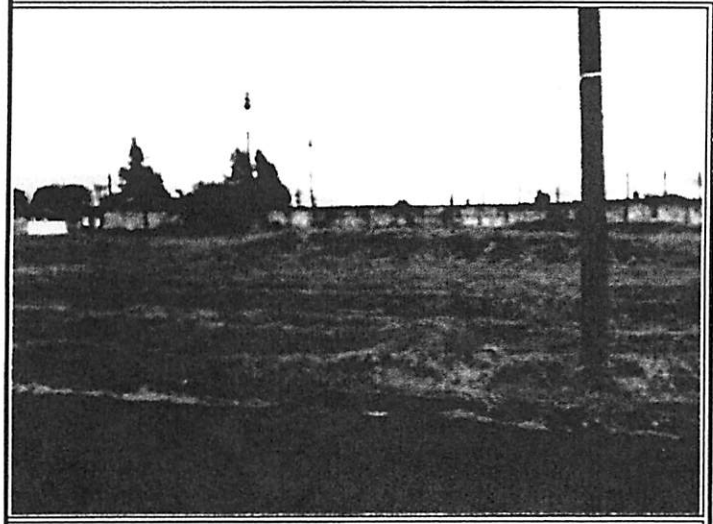
SALÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

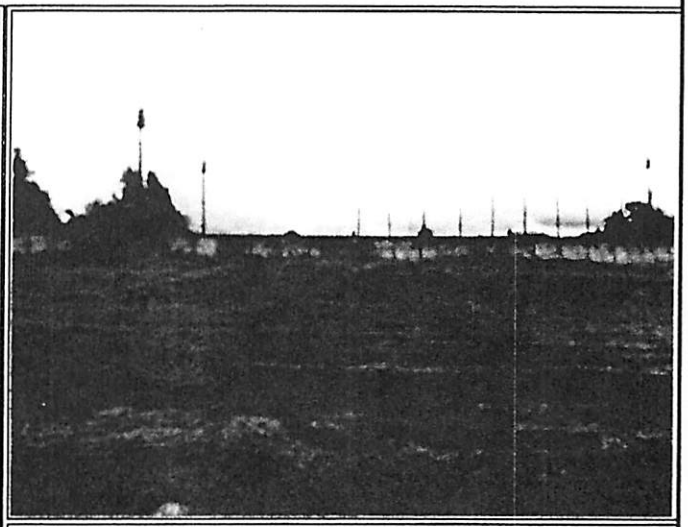
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		17/6/2013	007/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Orlando Vasconcelos	240	Quadra 022 - Lote 13	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Pioneiros Catarinenses	Cascavel	PR	20/22/13

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [X] Irregular: [ ] Área informada na matrícula : *560,00* m²

Noroeste: 14,00 m Nordeste: 40,00 m

Sudeste: 14,00 m Sudoeste: 40,00 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *560,00* m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 17 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água Rede de esgoto	X Rede elétrica X Rede telefônica	X Asfalto Pedra Irreg.	X Guias X Passeio	X Águas Pluviais X Ilum. Pública	X Fossa X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X						
500 a 1000 m		X		X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	X	unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	X	boa		ótima

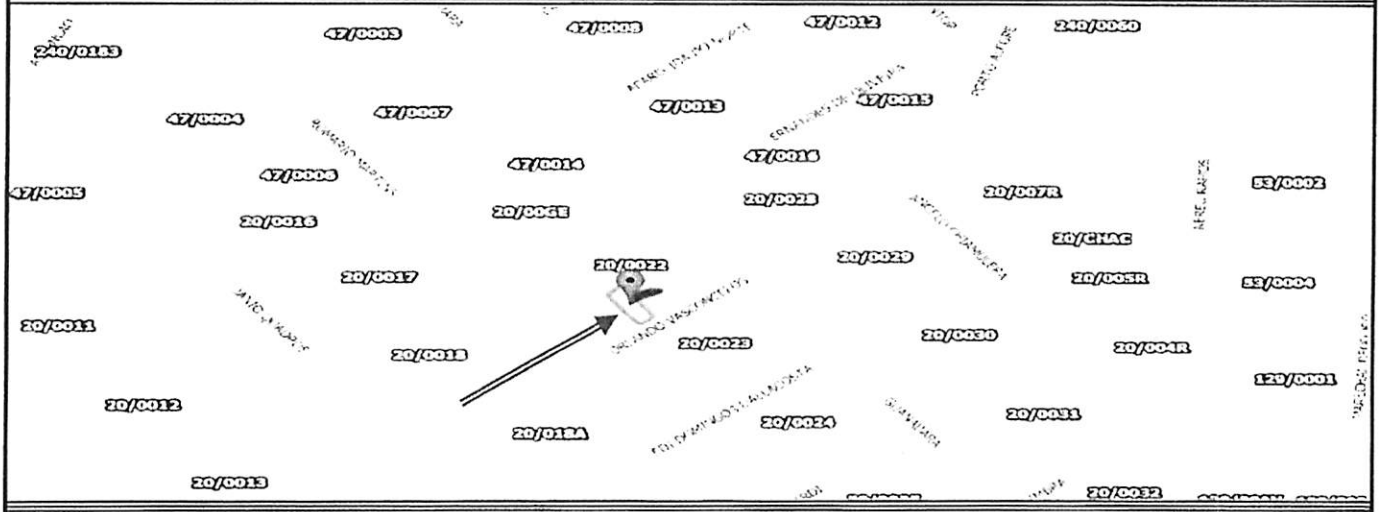
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo, em logradouro secundário			
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	X	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7 X	8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa	X	média		alta

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 20.077 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

TERRENO

Área Global do Terreno :	560,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	560,00 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	20.077	Cartório de Registro:	2º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Orlando Vasconcelos
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 14
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 12A
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 04

USO DO SOLO

Zona	Área	Coeficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 3	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 2	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:
- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no sitio www cascavel pr gov br, clicar no icone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 411,29	R$ 230.320,16	R$ 357,64	R$ 200.278,40	R$ 303,99	R$ 170.236,64

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R$ 357,64	R$ 200.278,40	**R$ 200.000,00**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☑ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento

Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:

b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☑ GRAU III

c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☑ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Orlando Vasconcelos	007/2.013
Numero Predial	240	
Complemento	Quadra 022 - Lote 13	
Loteamento	Pioneiros Catarinenses	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	20/22/13	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) R$	**200.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**357,14**	
Tipo	Terreno	
Data	17/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**200.278,40**	**357,64**
Valor Mínimo	170.236,64	303,99
Valor Máximo	230.320,16	411,29

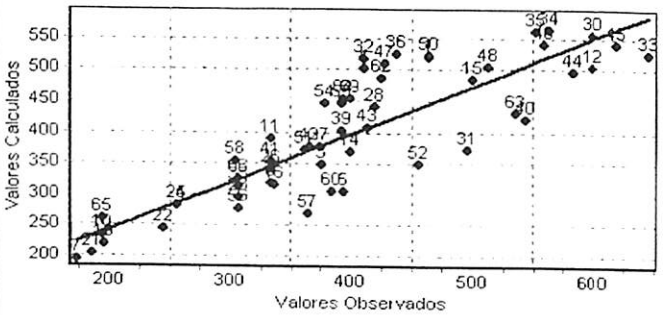
Valor Unitário adotado : 357,14

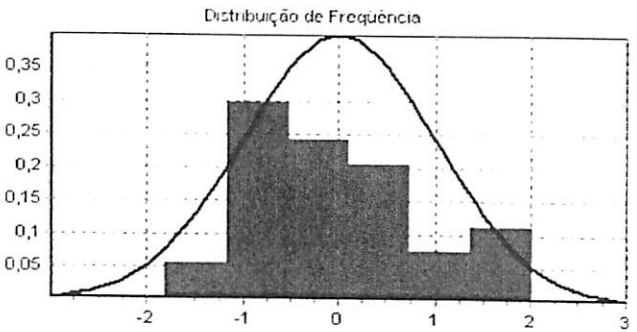
Valor Adotado Arredondado : 200.000,00

Local Data

Cascavel, segunda-feira, 17 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D





Data de referência:

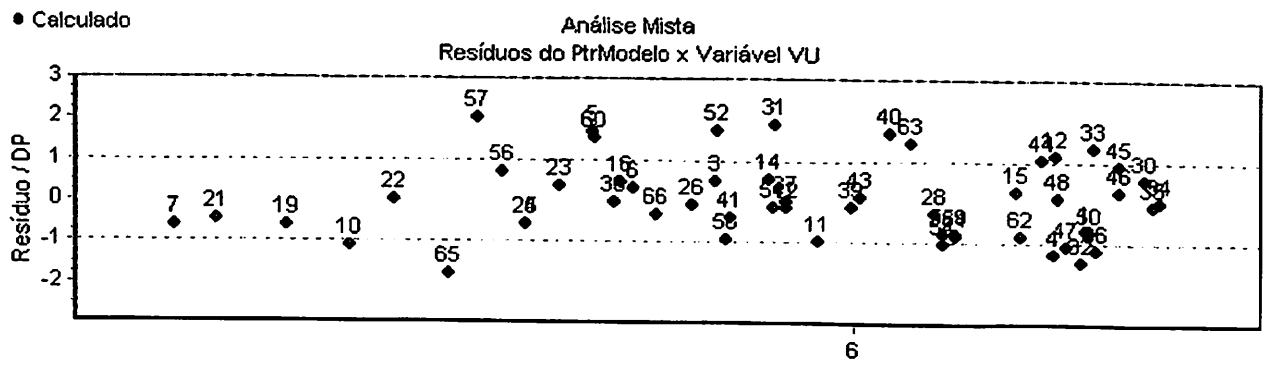
17/6/2013

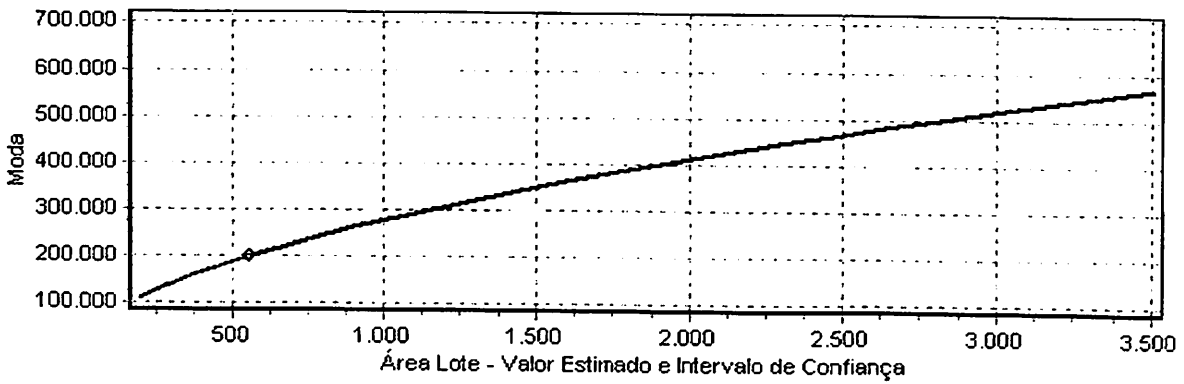
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,891338
Coeficiente de determinação: 0,794483
Coeficiente de determinação ajustado: 0,768246
Fisher-Snedecor: 30,28
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos
68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





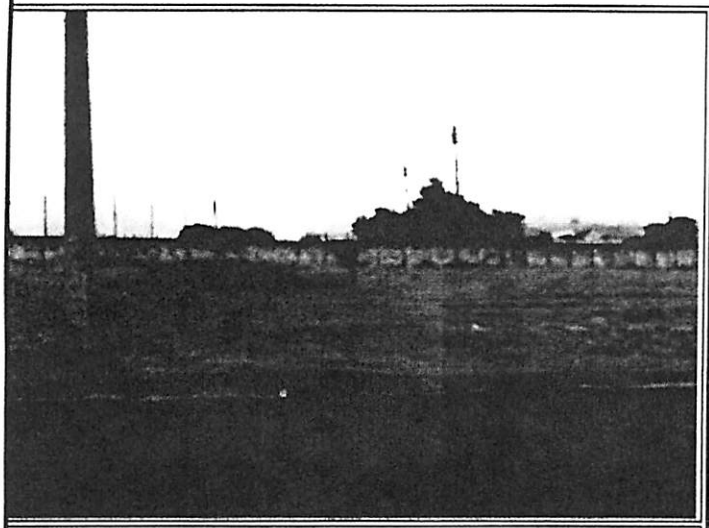
Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Lote	ln(x)	-5,31	0,01	-17,20%
Esquina	x	3,36	0,16	24,10%
PGV 2011	x½	10,21	0,01	9,92%
Coef Apr	x½	6,35	0,01	3,64%
Data	1/x	-2,28	2,7	0,39%
Frente	x	2,02	4,96	4,21%
VU	ln(y)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

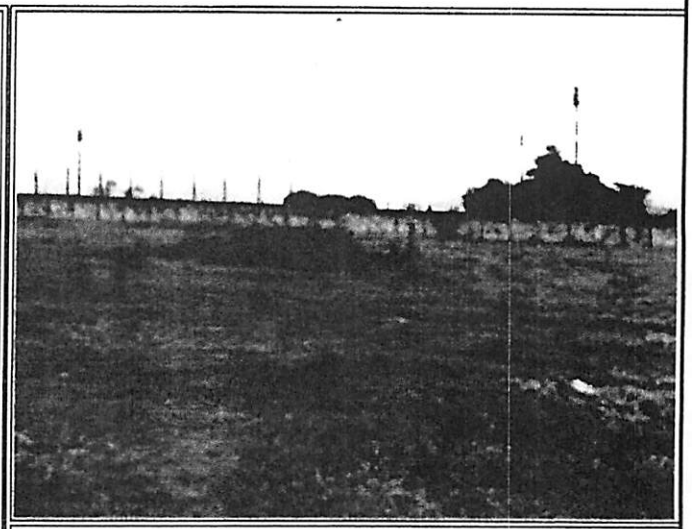
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		17/6/2013	008/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Orlando Vasconcelos	198	Quadra 022 - Lote 16	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Pioneiros Catarinenses	Cascavel	PR	20/22/16

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [X] Irregular: [ ] Área informada na matrícula : *560,00* m²

Noroeste: 14,00 m Nordeste: 40,00 m

Sudeste: 14,00 m Sudoeste: 40,00 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *560,00* m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 17 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	X Fossa
Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X						
500 a 1000 m		X		X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	X	unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	X	boa		ótima

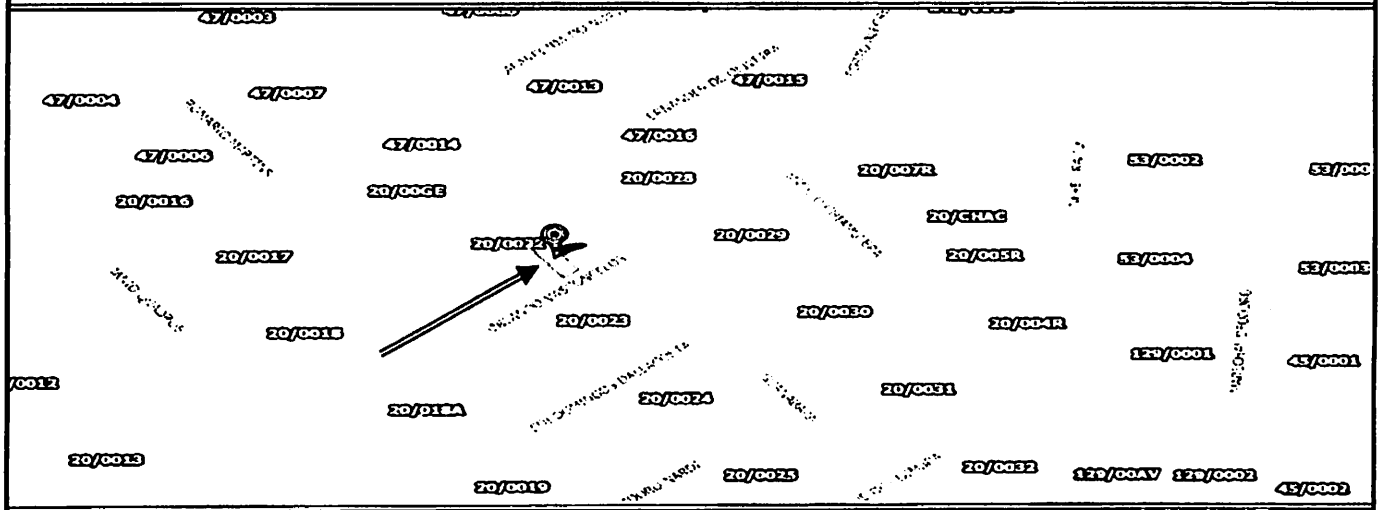
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	X	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7 X	8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa	X	média		alta

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 18.213 do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

TERRENO

Área Global do Terreno :	560,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	560,00 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	18.213	Cartório de Registro:	2º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Orlando Vasconcelos
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 17
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 15
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 07

USO DO SOLO

Zona	Área	Coeficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 3	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 2	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:
- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no sitio www.cascavel.pr.gov.br, clicar no icone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 411,29	R$ 230.320,16	R$ 357,64	R$ 200.278,40	R$ 303,99	R$ 170.236,64

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R$ 357,64	R$ 200.278,40	R$ 200.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☑ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento

Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:

b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☑ GRAU III

c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☑ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Orlando Vasconcelos	008/2.013
Numero Predial	198	
Complemento	Quadra 022 - Lote 16	
Loteamento	Pioneiros Catarinenses	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	20/22/16	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) R$	**200.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**357,14**	
Tipo	Terreno	
Data	17/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**200.278,40**	**357,64**
Valor Mínimo	170.236,64	303,99
Valor Máximo	230.320,16	411,29

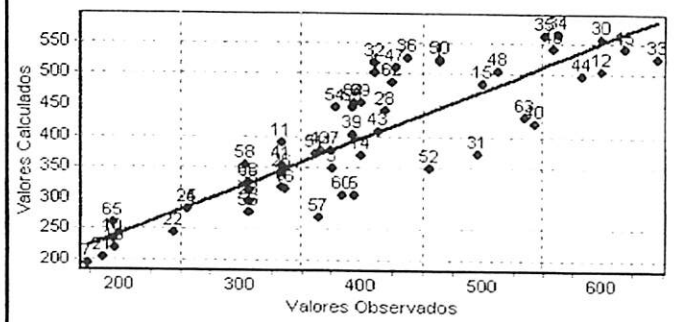
Valor Unitário adotado : 357,14

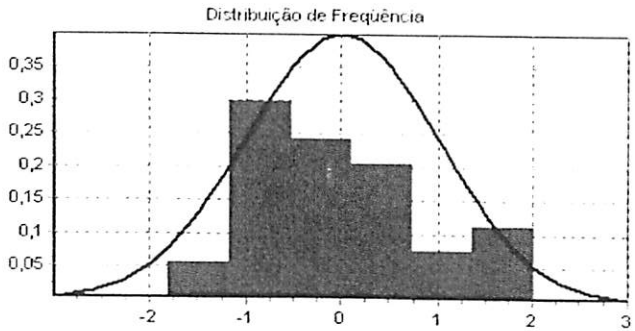
Valor Adotado Arredondado : 200.000,00

Local Data

Cascavel, segunda-feira, 17 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D





Data de referência:

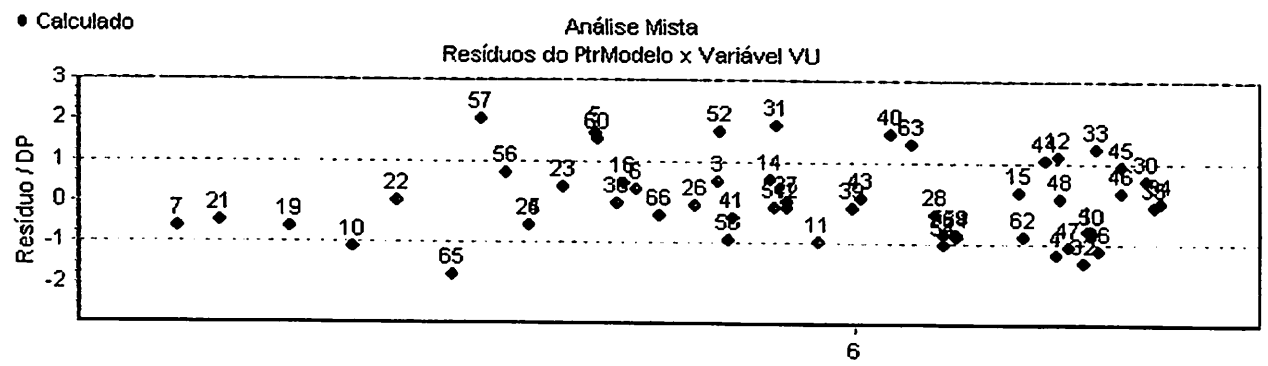
17/6/2013

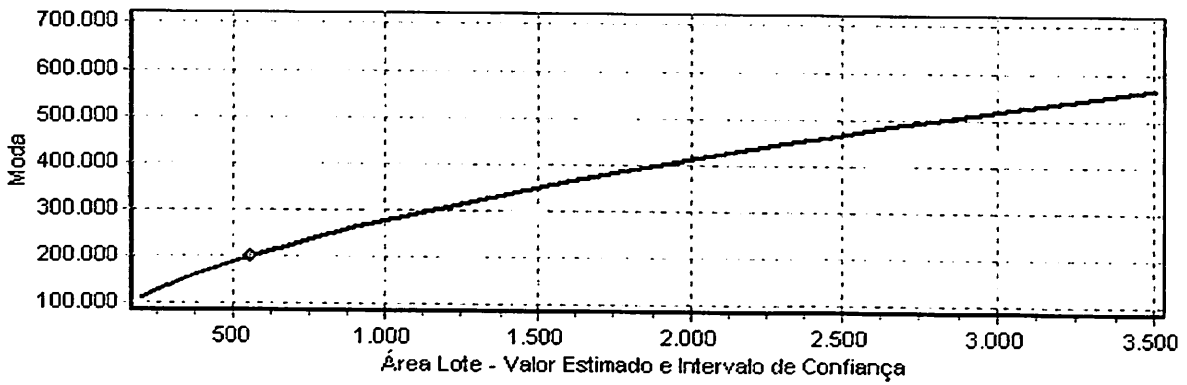
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,891338
Coeficiente de determinação: 0,794483
Coeficiente de determinação ajustado: 0,768246
Fisher-Snedecor: 30,28
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos
68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





Equação		Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Regressores					
Área Lote		ln(x)	-5,31	0,01	-17,20%
Esquina		x	3,36	0,16	24,10%
PGV 2011		x½	10,21	0,01	9,92%
Coef Apr		x½	6,35	0,01	3,64%
Data		1/x	-2,28	2,7	0,39%
Frente		x	2,02	4,96	4,21%
VU		ln(y)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

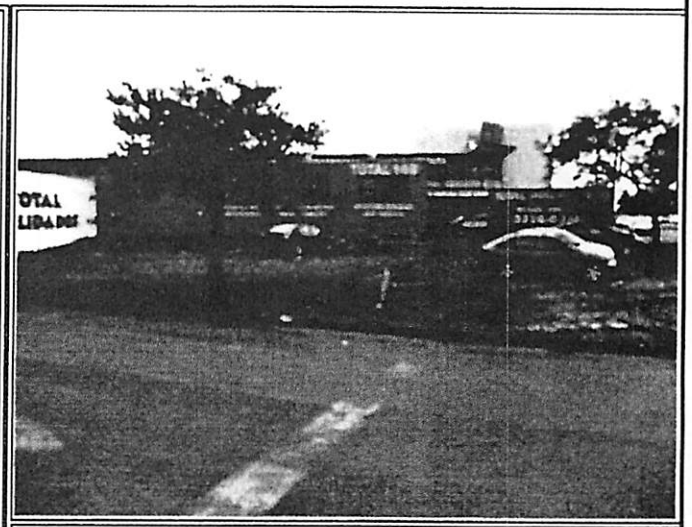
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		18/6/2013	012/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Av Assunção esq. R Casemiro de Abreu	773	Quadra 028 - Lote 12A	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Alto Alegre	Cascavel	PR	06/28/12A

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente Av Assunção



Frente R Casemiro de Abreu

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 428.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [ ] Irregular: [X] Área informada na matrícula : *456,45* m²

Nordeste: 31,81 m Sudoeste: 29,99 m

Sudeste: 16,65 m Oeste: 13,23 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *456,45* m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 18 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X		X			
500 a 1000 m							X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial	X	comercial		multifamiliar		unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável		boa	X	ótima

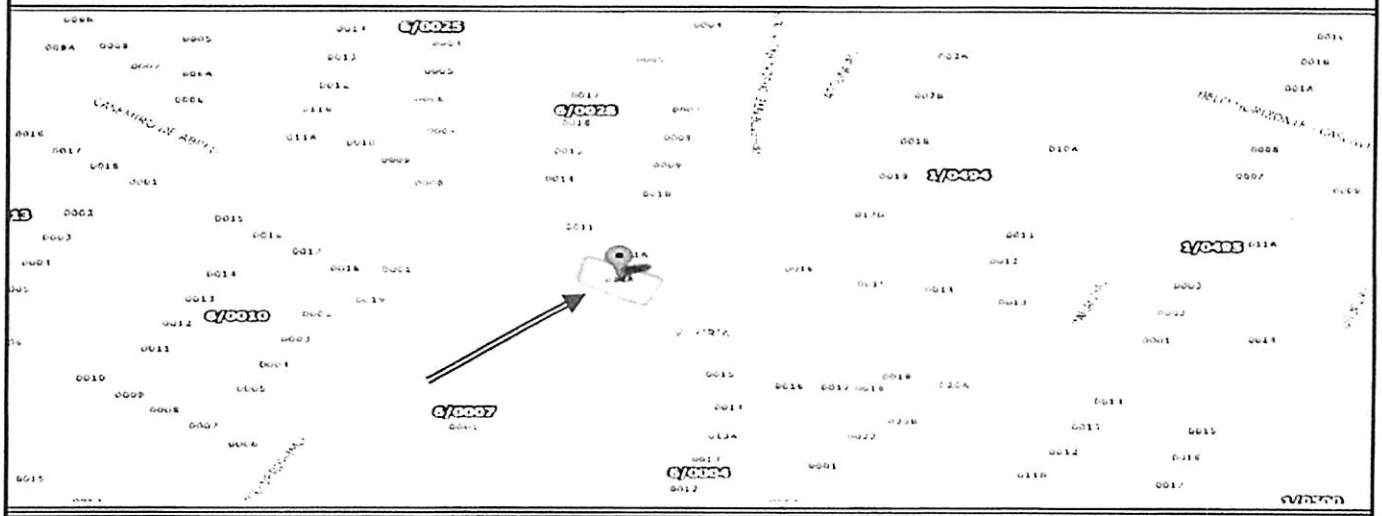
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
LOCALIZAÇÃO	X	no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
		no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7	8 X	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa		média	X	alta	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 77.068 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

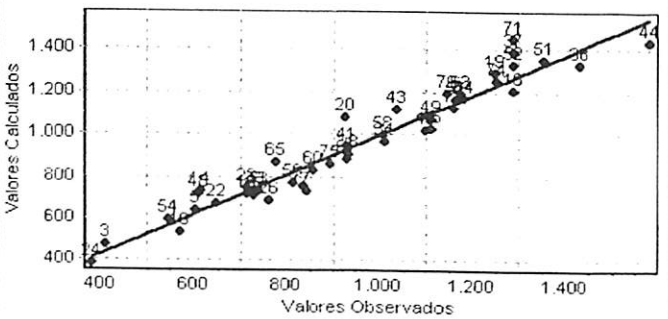
VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2

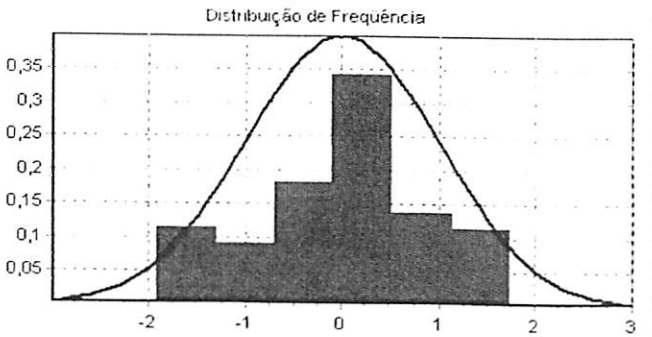
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Av Assunção esq. R Casemiro de Abreu	012/2.013
Numero Predial	773	
Complemento	Quadra 028 - Lote 12A	
Loteamento	Alto Alegre	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	06/28/12A	
Área lote (m²)	456,45	456,45
Valor (arredondado) R$	**428.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**937,67**	
Tipo	Terreno	
Data	18/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**427.757,55**	**937,14**
Valor Mínimo	363.593,92	796,57
Valor Máximo	491.921,19	1.077,71

Valor Unitário adotado : **937,67**

Valor Adotado Arredondado : **428.000,00**





Local Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D

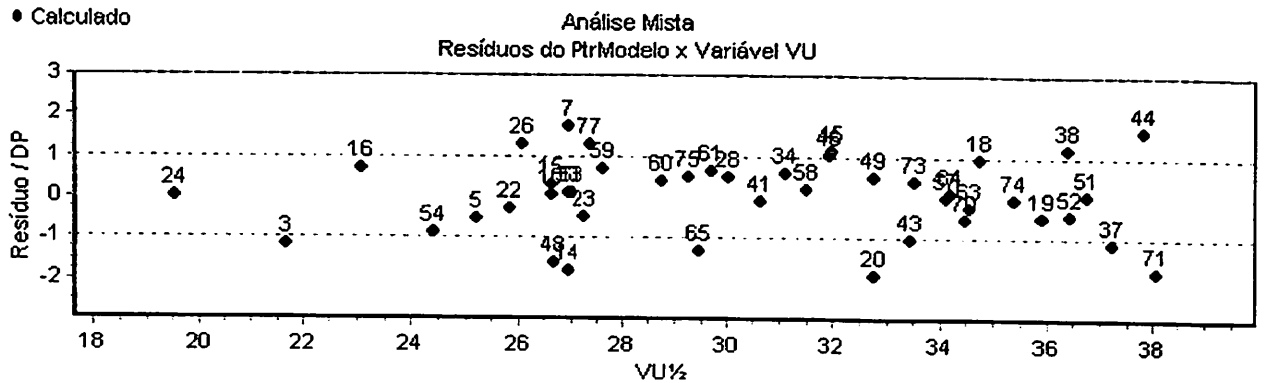
Data de referência:
18/6/2013

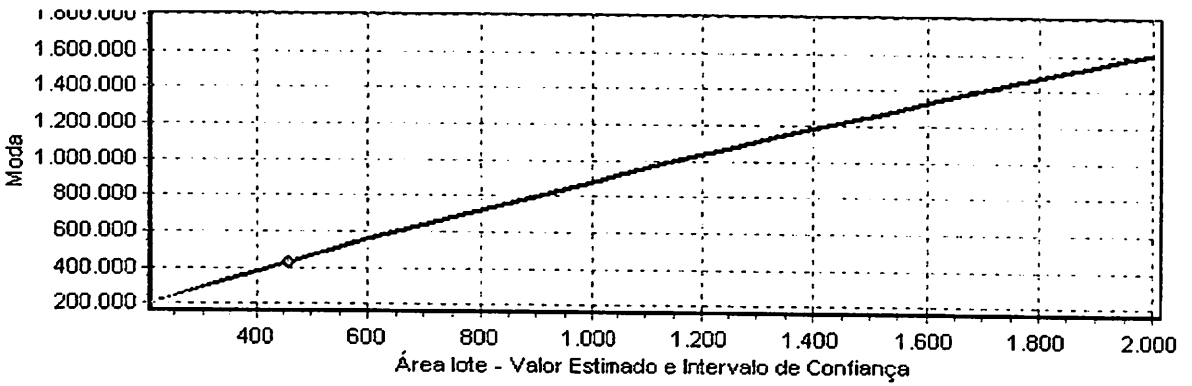
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,972296
Coeficiente de determinação: 0,945359
Coeficiente de determinação ajustado: 0,936498
Fisher-Snedecor: 106,69
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos
65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





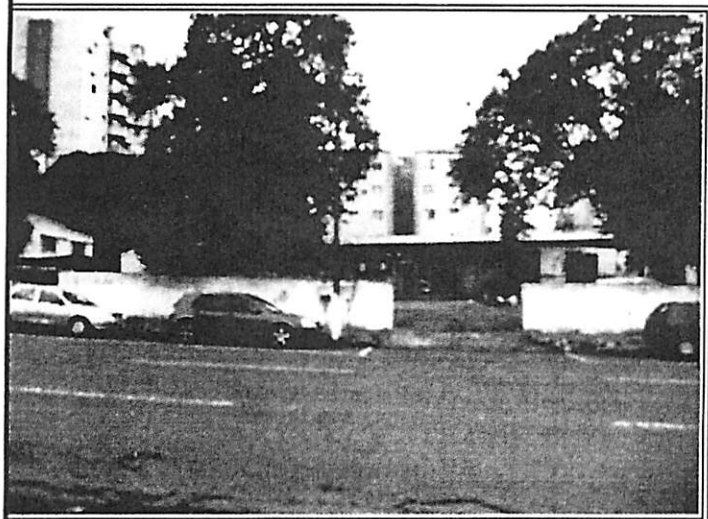
Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área lote	x½	-1,78	8,26	-1,91%
Testada	1/x	-3,35	0,19	2,77%
Esquina	x	1,54	13,18	4,56%
Taxa ocupação	x²	1,42	16,26	0,68%
PGV-2011	x½	19,18	0,01	8,47%
Data	ln(x)	7,28	0,01	1,91%
VU	y½			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		18/6/2013	014/2.013
ENDEREÇO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	
Rua São Paulo	1.577	Quadra 405 - Lote 05	
LOTEAMENTO	**CIDADE**	**UF**	**GEOPORTAL**
Centro	Cascavel	PR	1/405/05

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Fachada - Rua São Paulo



Pátio interno e frente

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 1.970.000,00 (HUM MILHÃO NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

ÁREAS AVERBADAS E NÃO AVERBADAS

Área averbada :	0,00	Área não averbada :	641,99	Área Total Averbada :	*0,00*
Ampliação averbada :	0,00	Ampliação não averbada :	0,00	Área Total de Ampliação :	*0,00*
Total averbada :	0,00	Total não averbada :	641,99	TOTAL EDIFICADO :	*641,99*

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: ☑ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: ☑ Adequada ☐ Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 18 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X		X			X
500 a 1000 m			X				
Mais 1000 m					X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial	X	comercial	X	multifamiliar		unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular		baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável		boa	X	ótima

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

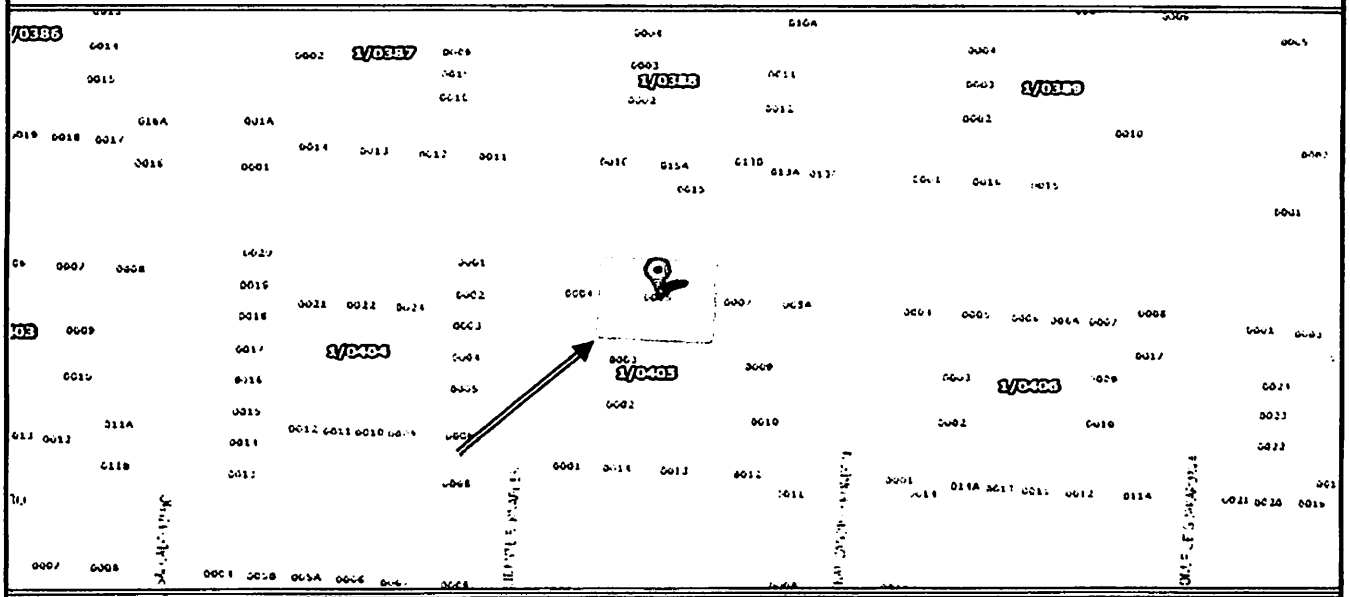
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal
	X	no pólo, em logradouro secundário
		no pólo secundário, em logradouro principal
		no pólo secundário, em logradouro secundário
		região mista ou de transição de usos

ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
1 - pior localização e 9 - melhor localização		
1	2	3
4	5	6
7	8 X	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa		média	X	alta	

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 25.864 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Existe sobre o terreno uma edificação em alvenaria com área estimada não averbada de 641,99 m² (área retirada do GeoPortal Cascavel).
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

TERRENO

Área Global do Terreno :	1.540,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	1.540,00 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Frente	Fundos	Lat. Direita	Lat. Esquerda
Regular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	44,00	44,00	35,00	35,00

EDIFICAÇÃO

Área averbada:	0,00 m²	Área não Averbada:	641,99 m²	Área Total:	641,99 m²	Nº Pavimentos:	1

Residência:	Isolada	Geminada	Apartamento	Outro Tipo:	X	Tipo da construção:	Barracão

Nº de Unidades sobre o Terreno :	1	Uso :	Público	Fechamento :	Alvenaria

Posição :	Fundos	Cobertura:	Fibrocimento	Ocupação:	Merenda Escolar
Padrão de acabamento:	Baixo	Concepção do Projeto:	Simples	Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Regular	Vida Útil Remanescente:	35 anos	Zoneamento:	ZEA 1 - Centro 2

DEPENDÊNCIAS

3 Salão	___ Escritório	3 Banheiros	5 Salas Auxiliares	20 Vagas Descobertas
1 Cozinha	___ Almoxarifado	___ Vestiário	2 Depósito	___ Garagem Coberta

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO TERRENO

*VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2*

LIMITE SUPERIOR DO TERRENO		VALOR MÉDIO DO TERRENO		LIMITE INFERIOR DO TERRENO	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 1.441,62	R$ 2.220.090,18	R$ 1.253,58	R$ 1.930.513,20	R$ 1.065,54	R$ 1.640.936,22

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

ÁREA OU COTA		VALOR DO M² DO TERRENO	VALOR DO TERRENO
TERRENO (A) m²	1.540,00	R$ 1.253,58	R$ 1.930.513,20
BENFEITORIA OU ÁREA NÃO AVERBADA		CUSTO UNITÁRIO	VALOR DA CONSTRUÇÃO
CONSTRUÇÃO (B) m²	641,99	R$ 400,84	R$ 257.338,27

SOMA DO VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO (A + B)	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	(TERRENO + CONSTRUÇÃO) * FC
R$ 2.188.338,27	0,90	R$ 1.969.504,45

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR DO M² DO IMÓVEL ADOTADO	VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO
641,99 m²	R$ 3.068,58	R$ 1.970.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) O Imóvel como um todo, apresenta vícios construtivos aparentes? ☐ Sim ☑ Não

Caso apresente, justificar:

b) O Imóvel aparenta condições de habitabilidade? ☑ Sim ☐ Não

Caso negativo, justificar:

Observação:

- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0.41 a 0.80 do CUB para este tipo de edificação;
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão. o índice de 0,60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R$ 1.078,32 p/m². resultando em R$ 646,99 p/m².

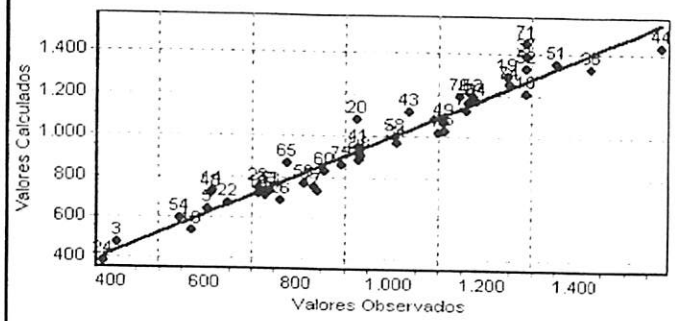
DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco. 1582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP 85.810-021
e-mail drabik@certto com br

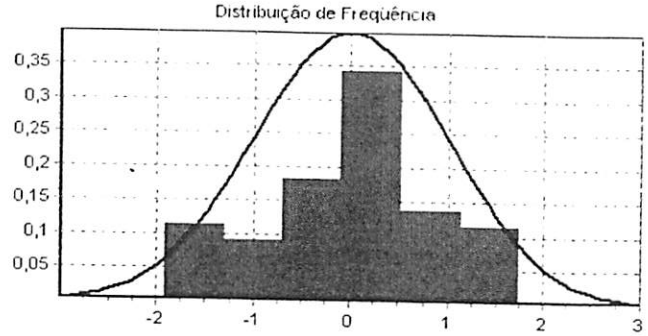
PLANILHA DE DADOS DE MERCADO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua São Paulo	014/2.013
Numeração Predial	1.577	
Complemento	Quadra 405 - Lote 05	
Loteamento	Centro	
Municipio	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área total (m²)
GeoPortal	1/405/05	
Área do Terreno	1.540,00	1.540,00
Valor (arredondado)	**1.931.000,00**	
V/m² (arredondado)	**1.253,58**	
Tipo	Barracão	
Data	18/06/13	
Idade aparente	25,00	





CAMPO DE ARBÍTRIO		VU
Valor Médio	1.930.513,20	1.253,58
Valor Mínimo	1.640.936,22	1.065,54
Valor Máximo	2.220.090,18	1.441,62

Valor Unitário adotado : 1.253,58

Valor Adotado do Terreno : 1.931.000,00

Local/ Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D

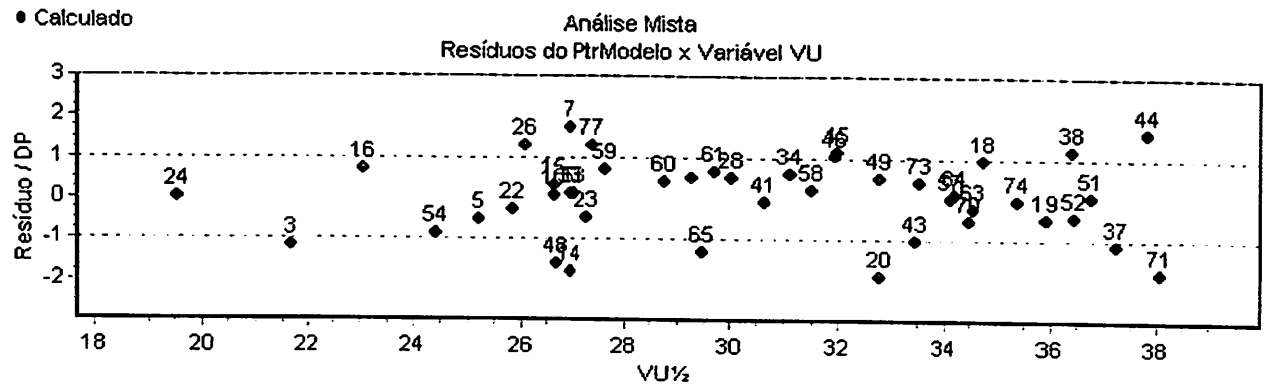
Data de referência:
18/6/2013

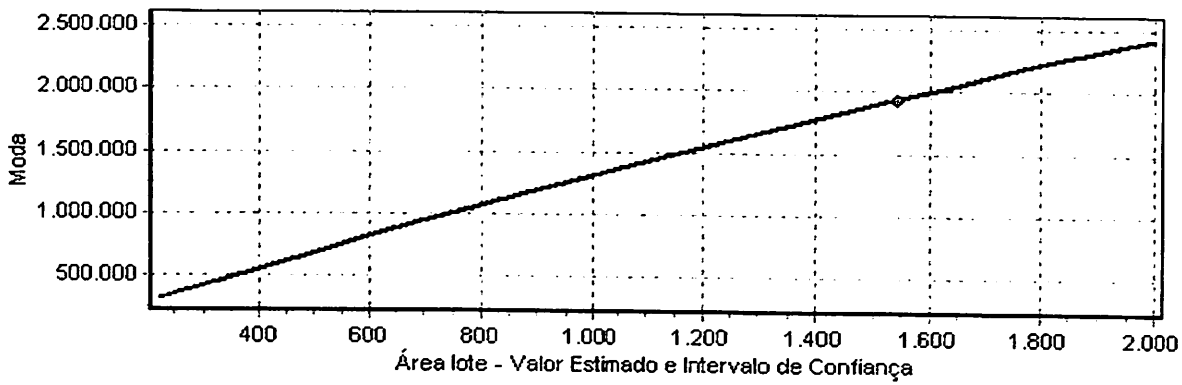
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,972296
Coeficiente de determinação: 0,945359
Coeficiente de determinação ajustado: 0,936498
Fisher-Snedecor: 106,69
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,941076

Normalidade dos resíduos
65% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área lote	x½	-1,78	8,26	-1,91%
Testada	1/x	-3,35	0,19	2,77%
Esquina	x	1,54	13,18	4,56%
Taxa ocupação	x²	1,42	16,26	0,68%
PGV-2011	x½	19,18	0,01	8,47%
Data	ln(x)	7,28	0,01	1,91%
VU	y½			

MÉTODO EVOLUTIVO

Endereço:	Rua São Paulo
Número:	1.577
Complemento:	Quadra 405 - Lote 05
Tipo:	Barracão
Ocupação:	Merenda Escolar
Área terreno - m²:	1.540,00
Área construída - m²:	641,99

TERRENO

Valor/m² - Terreno - Campo de Arbítrio

Mínimo	Médio	Máximo
R$ 1.065,54	R$ 1.253,58	R$ 1.441,62

Valor de Mercado do Terreno Adotado	R$ 1.931.000,00

CONSTRUÇÃO DEPRECIADA

Custo de Novo	VU de Novo / m²	Padrão-Fiker	Conservação	Vida útil (anos)	Idade aparente (anos)
R$ 415.361,11	R$ 646,99	Barracão alvenaria	Regular	60	25

Valor Máximo Depreciado (R$):	Valor Médio Depreciado (R$):	Valor Mínimo Depreciado (R$):
R$ 220.131,00	R$ 257.338,27	R$ 294.545,54

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC

FC - arbitrado	0,9000

VALOR FINAL

Valor do Terreno Adotado	R$ 1.931.000,00
Valor Médio da construção depreciada	R$ 257.338,27
Valor Total - Terreno + Construção	R$ 2.188.338,27
Fc - arbitrado	0,9000
Valor final	R$ 1.969.504,45
Valor do Imóvel Arredondado	R$ 1.970.000,00
Valor Unitário Arredondado	R$ 3.068,58
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	**R$ 1.970.000,00**

(HUM MILHÃO NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E CÁLCULO PELO CUB

CLASSE COMERCIAL

CUB: Custo Unitário Básico da Construção

Padrão: GALPÃO SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco ou sem revestimentos.

B - CARACTERÍSTICAS DOS ACABAMENTOS:

1- Revestimentos de paredes:

Externas: Pintura sobre reboco ou emboço.

Internas:

- Áreas secas: Pintura sobre reboco ou emboço
- Áreas molhadas: Barra impermeável ou de azulejo comum nos banheiros.

2- Revestimento de pisos:

- Áreas secas: Cimentado rústico ou em concreto simples.
- Áreas molhadas: Cerâmica comum ou cacos de cerâmica

3- Esquadrias:

- Portas: Madeira, ferro e/ou alumínio
- Janelas: Madeira, ferro e/ou alumínio

4- Instalações elétricas: Econômicas

5- Instalações hidráulicas: Simples e dotadas apenas do básico

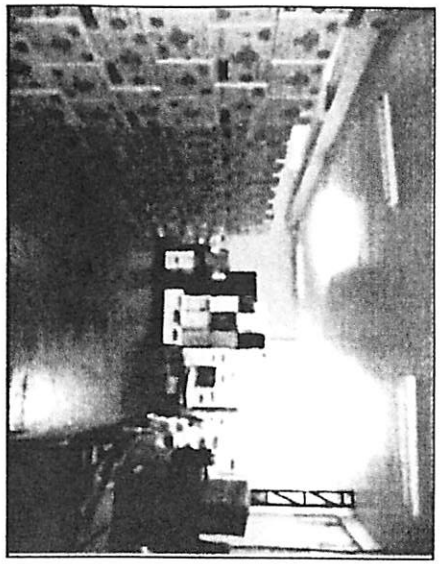
6- Instalações especiais: Inexistentes

7- Área externa: Normalmente de piso cimentado ou de concreto simples.

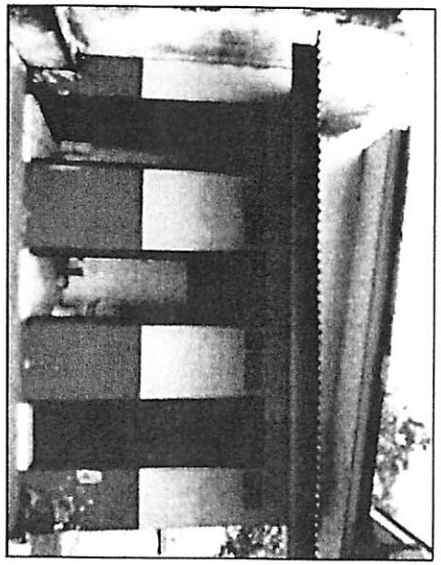
C - VALOR UNITÁRIO: 0.41 a 0.80 de CUB — Índice Adotado: 0.60 de CUB

D - VALOR ADOTADO DO CUB:

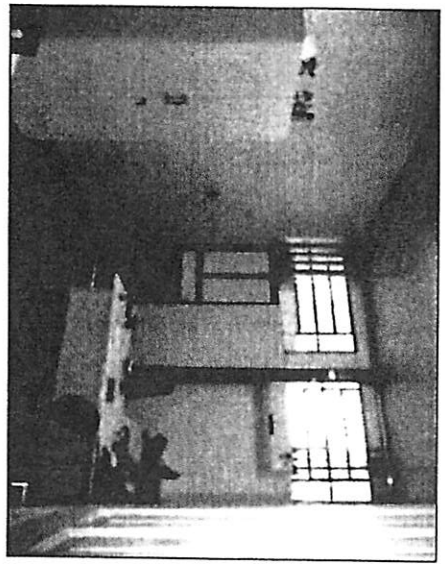
- Para estimativa de custo da edificação da Guarda Patrimonial, utilizamos os conceitos adotados pelo Prof. Dr. Engenheiro José Fiker, onde verificamos que a edificação se enquadra como padrão simples que define um valor unitário entre 0.41 a 0.80 do CUB para este tipo de edificação.
- Adotamos para base de cálculo que mais se enquadra para a edificação em questão o índice de 0.60 sobre o valor do CUB-OESTE referente ao mês de Abril/2013 que corresponde a R$ 1.078,32 p/m², resultando em R$ 646,99 p/m²
- O cálculo da depreciação e dos custos novos estão anexos a este laudo
- Consideramos o estado de conservação para o imóvel como regular e adotamos um valor próximo ao médio depreciado.



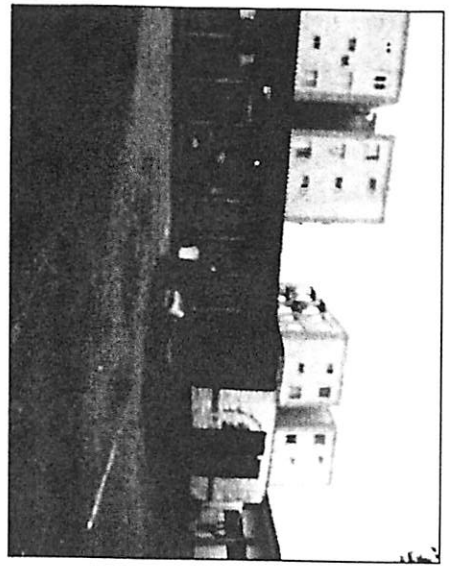
SALÃO



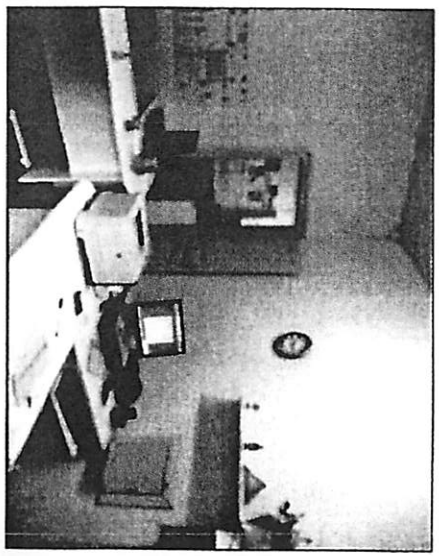
BANHEIROS



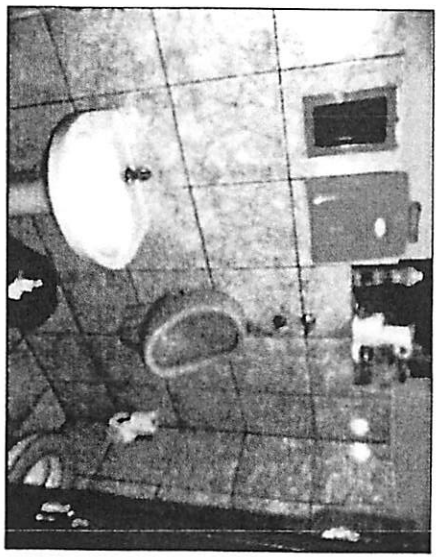
SALA - ESCRITÓRIO



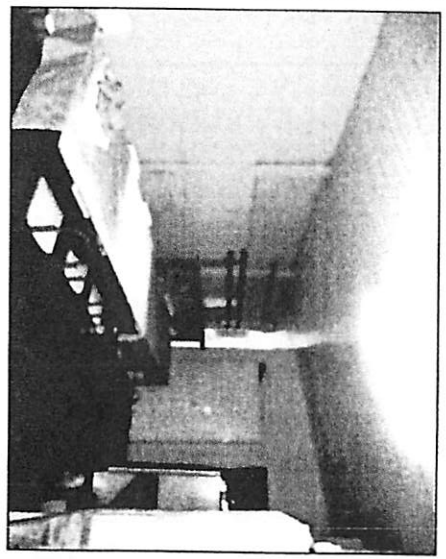
FRENTE



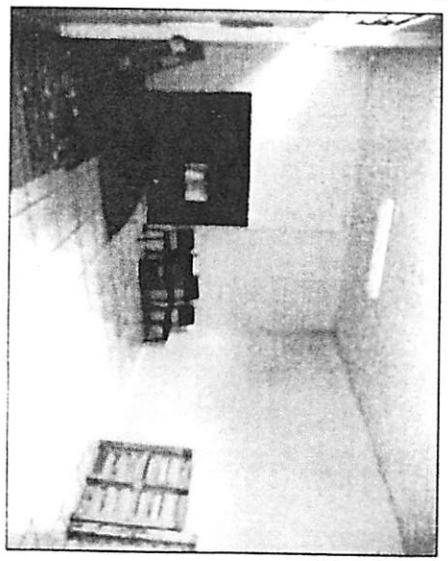
SALA - ESCRITÓRIO



BANHEIRO



COZINHA



SALÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

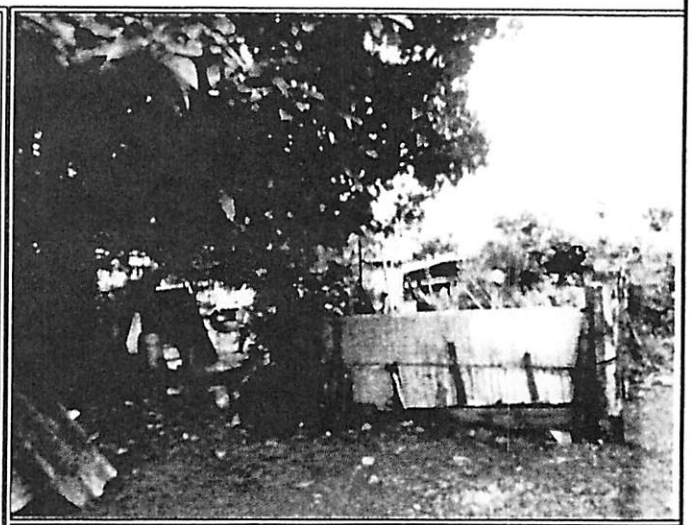
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		19/6/2013	015/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Visconde de Guarapuava	3.118	Quadra 220 - Lote 05	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Lot Centro - Bairro Cancelli	Cascavel	PR	01/220/05

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 413.000,00 (QUATROCENTOS E TREZE MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [X] Irregular: [ ] Área informada na matrícula : *560,00* m²

Norte: 40,00 m Leste: 14,00 m

Sul: 40,00 m Oeste: 14,00 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *560,00* m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: [x] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: [x] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 19 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel-PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X					
500 a 1000 m				X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	X	unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	X	boa		ótima

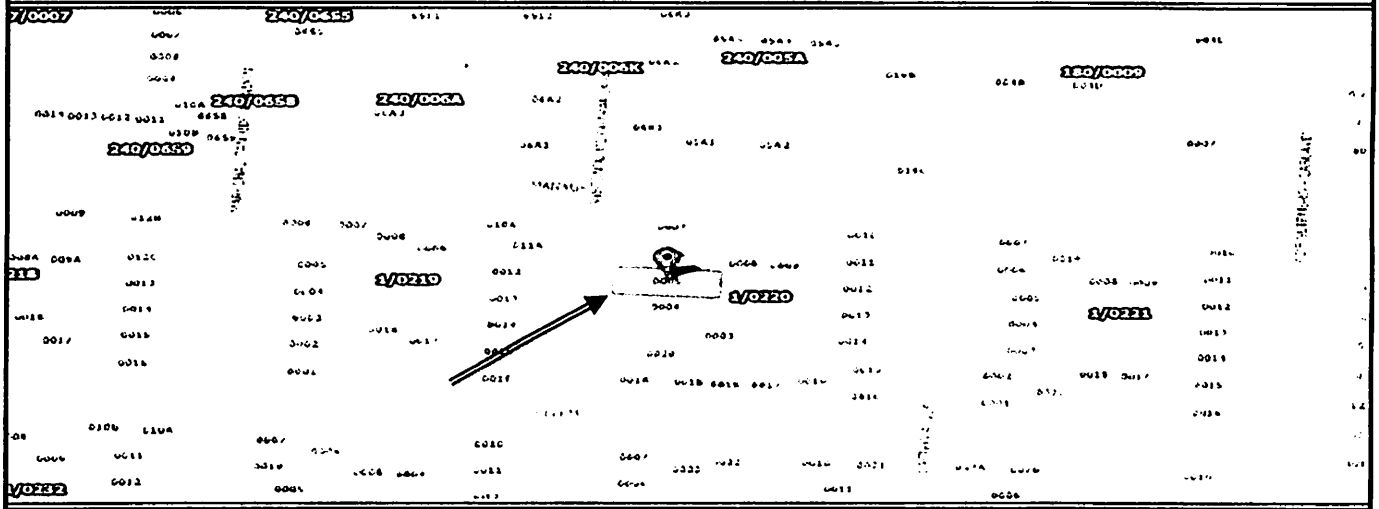
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	X	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7 X	8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa		média	X	alta

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 62.002 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Em vistoria observamos a existência de construção no lote 08 (divisa fundos) invadindo o lote avaliando e a entrada para esta construção se dá aparentemente pelo lote 05 (avaliando).
Existe um barraco sem valor comercial, com área aproximada de 22,00 m².
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

TERRENO

Área Global do Terreno :	560,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	560,00 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	62.002	Cartório de Registro:	1º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Visconde de Guarapuava
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 04
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 06
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 08

USO DO SOLO

Zona		Área	Coeficiente Aproveitamento		Taxa de Ocupação %		Taxa de Permeabilidade Mínima %	
Zoneamento:	ZEA 2	100,00%	Coef. Aprov. Máximo:	3	Tx. Ocup.	60	TX. Permeab. Mín.	40*
Zoneamento:			Coef. Aprov. Máximo:		Tx. Ocup.		TX. Permeab. Mín.	
Zoneamento:			Coef. Aprov. Máximo:		Tx. Ocup.		TX. Permeab. Mín.	

Observações:

- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no sitio www cascavel pr gov br, clicar no icone GeoPortal.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 847,80	R$ 474.769,68	R$ 737,22	R$ 412.843,20	R$ 626,64	R$ 350.916,72

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R$ 737,22	R$ 412.843,20	R$ 413.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☑ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento

Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:

b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☑ GRAU III

c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☑ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP 85.810-021
e-mail: drabik@certto com br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	015/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 05	
Loteamento	Lot Centro - Bairro Cancelli	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	01/220/05	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) R$	**413.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**737,50**	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**412.843,20**	**737,22**
Valor Mínimo	350.916,72	626,64
Valor Máximo	474.769,68	847,80

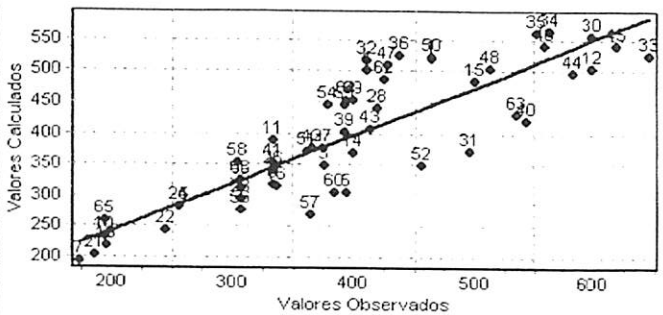
Valor Unitário adotado : **737,50**

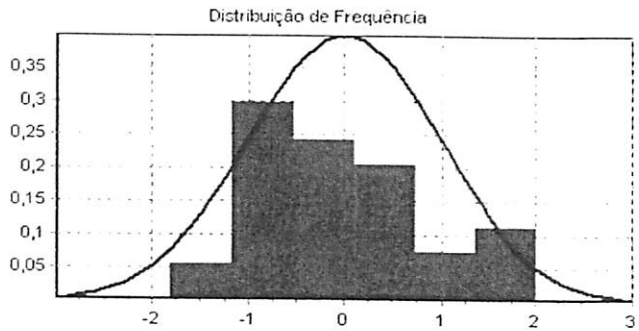
Valor Adotado Arredondado : **413.000,00**

Local Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D





Data de referência:

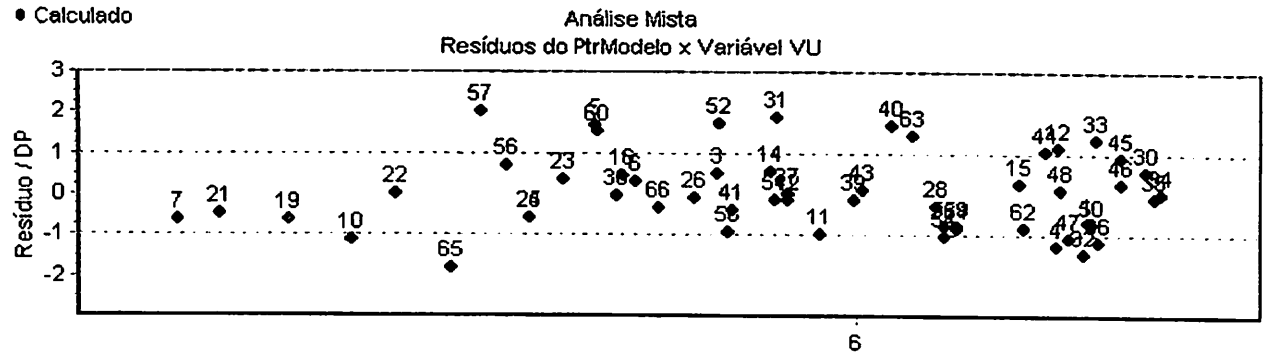
18/6/2013

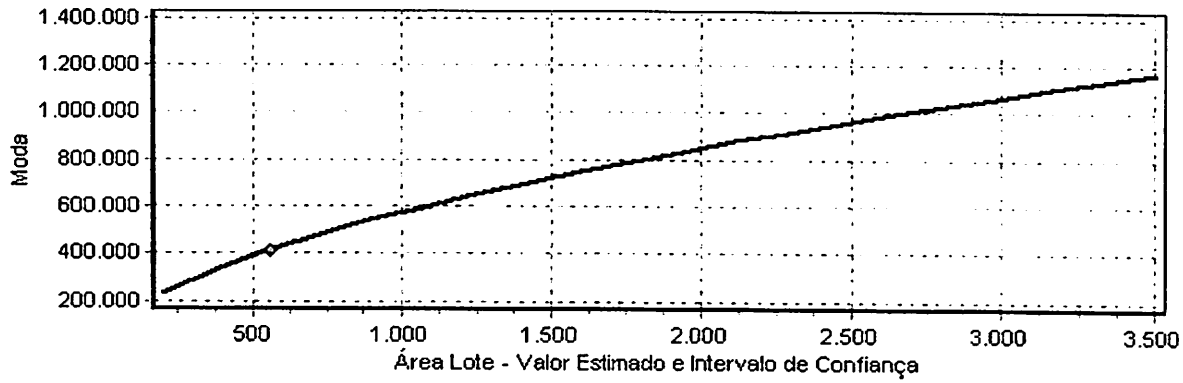
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,891338
Coeficiente de determinação: 0,794483
Coeficiente de determinação ajustado: 0,768246
Fisher-Snedecor: 30,28
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos
68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





Equação

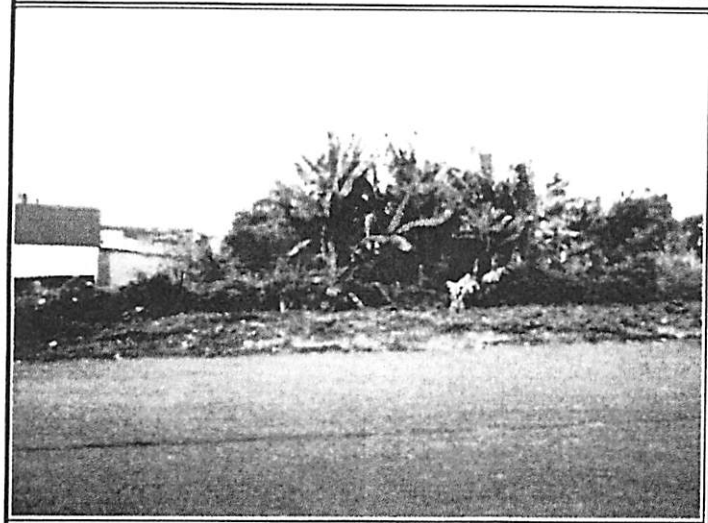
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Lote	ln(x)	-5,31	0,01	-17,20%
Esquina	x	3,36	0,16	24,10%
PGV 2011	x½	10,21	0,01	9,92%
Coef Apr	x½	6,35	0,01	3,64%
Data	1/x	-2,28	2,7	0,39%
Frente	x	2,02	4,96	4,21%
VU	ln(y)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

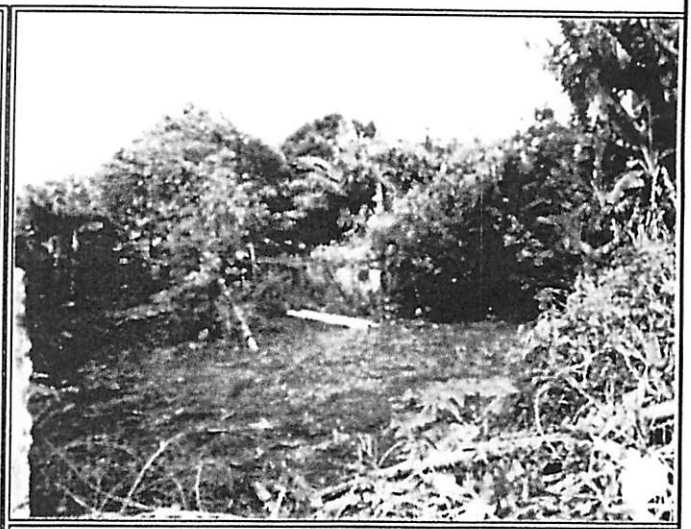
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		19/6/2013	016/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Visconde de Guarapuava	3.118	Quadra 220 - Lote 06	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Lot. Centro - Bairro Cancelli	Cascavel	PR	01/220/06

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 413.000,00 (QUATROCENTOS E TREZE MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [X] Irregular: [ ] Área informada na matrícula : 560,00 m²

Norte: 40,00 m Leste: 14,00 m

Sul: 40,00 m Oeste: 14,00 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : 560,00 m²

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

GARANTIA: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

LIQUIDEZ: [✓] Adequada [ ] Não adequada, em vista de:

PERSPECTIVA DE MERCADO: Imóvel localizado em região comercial/residencial, ocupada principalmente por imóveis de padrão médio-baixo, sujeito a boa valorização imobiliária.

DADOS DA EMPRESA E DO ENGENHEIRO AVALIADOR

NOME DA EMPRESA E CNPJ	ENGENHEIRO AVALIADOR RESPONSÁVEL PELO PARECER	CREA N.º
DRABIK Engenharia de Avaliações Ltda.	*Ronald Peixoto Drabik*	*PR-13.007/D*
81.701.914/0001-81	ASSINATURA:	
LOCAL / DATA:		
Cascavel, 19 de junho de 2013		

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 – Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DA REGIÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água	X Rede elétrica	X Asfalto	X Guias	X Águas Pluviais	Fossa
X Rede de esgoto	X Rede telefônica	Pedra Irreg.	X Passeio	X Ilum. Pública	X Internet Pública

DISTÂNCIA	ÔNIBUS	COMERCIO	HOSPITAL	ESCOLA	UNIV/FACUL.	INDÚSTRIA	PRAÇA/CLUBE
Até 500 m	X	X					
500 a 1000 m				X			X
Mais 1000 m			X		X	X	
Não se aplica							

MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO

usos predominantes		industrial		comercial		multifamiliar	X	unifamiliar
padrão construtivo predominante		popular	X	baixo	X	médio		alto
acesso		difícil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável	X	boa		ótima

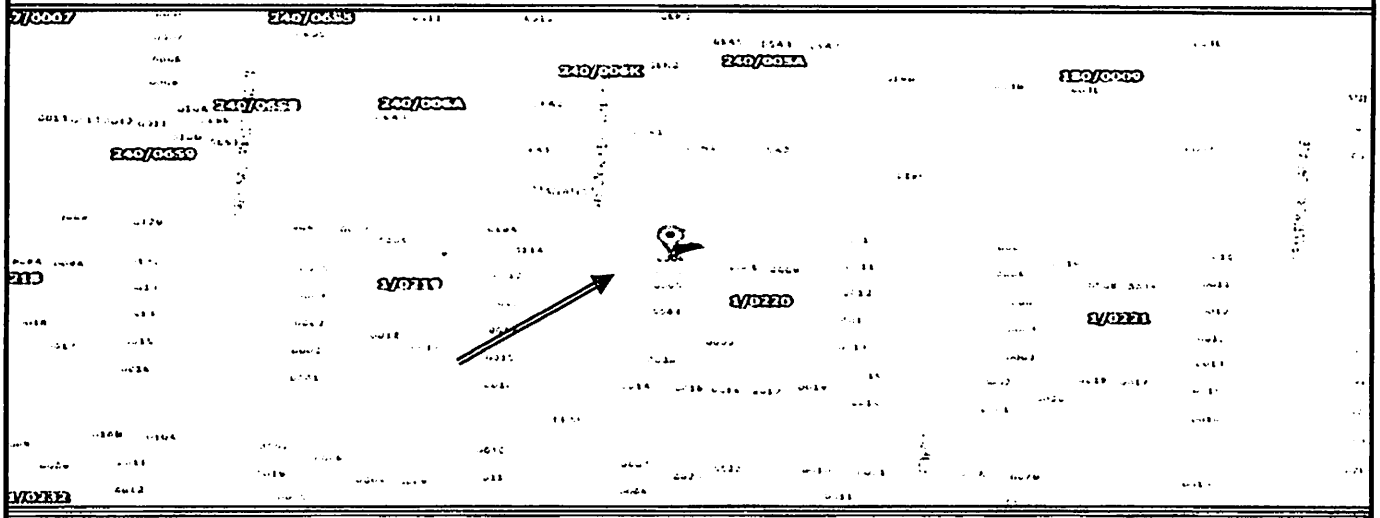
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo, em logradouro secundário			
		no pólo secundário, em logradouro principal	1	2	3
	X	no pólo secundário, em logradouro secundário	4	5	6
		região mista ou de transição de usos	7 X	8	9

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO

liquidez		baixa		média	X	alta

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



OBSERVAÇÕES E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

As informações do imóvel foram retiradas da Matrícula nº 62.003 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PR.
Na matrícula do imóvel não consta averbação de construção.
Verificamos no local que o imóvel refere-se a lote vago.
Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
O valor adotado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1.582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone: 45 3226-9469 CEP: 85.810-021
e-mail: drabik@certto.com.br

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

TERRENO

Área Global do Terreno :	560,00 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	560,00 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Retangular	No Greide	Plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	62.002	Cartório de Registro:	1º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	14,00	metros	e confronta com:	Rua Visconde de Guarapuava
No lado direito mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 05
No lado esquerdo mede:	40,00	metros	e confronta com:	Lote 07
Nos fundos mede:	14,00	metros	e confronta com:	Lote 08

USO DO SOLO

Zona	Área	Coeficiente Aproveitamento	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade Mínima %
Zoneamento: ZEA 2	100,00%	Coef. Aprov. Máximo: 3	Tx. Ocup. 60	TX. Permeab. Mín. 40*
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.
Zoneamento:		Coef. Aprov. Máximo:	Tx. Ocup.	TX. Permeab. Mín.

Observações:
- Atenção - Itens marcados com * deverão ser consultadas as tabelas I a III da lei de Uso do Solo - Lei 6.179/2.013;
- Consulta de Viabilidade, conforme Uso do Solo, visualizar no sitio www.cascavel.pr.gov.br, clicar no icone GeoPortal.
- Não existem benfeitorias sobre o lote.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 847,80	R$ 474.769,68	R$ 737,22	R$ 412.843,20	R$ 626,64	R$ 350.916,72

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
560,00 m²	R$ 737,22	R$ 412.843,20	**R$ 413.000,00**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Método utilizado para avaliação do imóvel: ☑ Comparativo Direto com Inferência Estatística ☐ Por Fatores ☐ Sem Tratamento

Avaliação sem Tratamento Estatístico, justificar:

b) Precisão: ☐ GRAU I ☐ GRAU II ☑ GRAU III

c) Fundamentação: ☐ GRAU I ☑ GRAU II ☐ GRAU III

DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP. 85.810-021
e-mail. drabik@certto.com.br

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

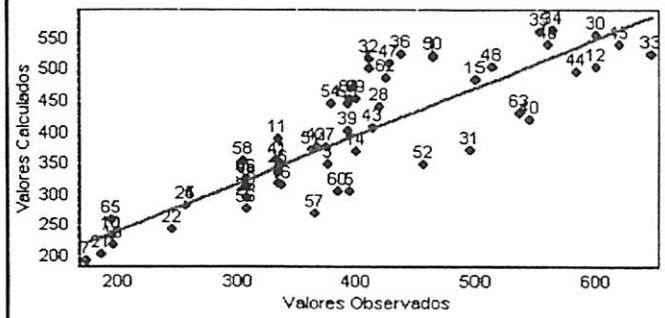
VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

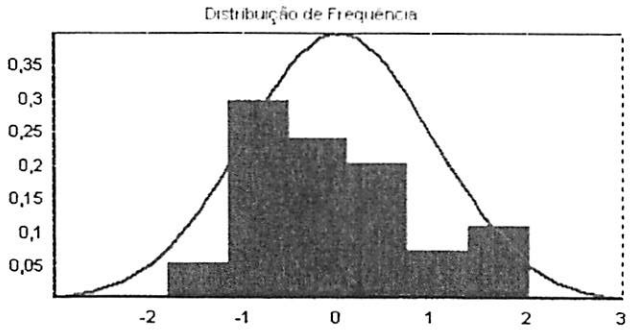
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	016/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 06	
Loteamento	Lot. Centro - Bairro Cancelli	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	01/220/06	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) R$	**413.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**737,50**	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**412.843,20**	**737,22**
Valor Mínimo	350.916,72	626,64
Valor Máximo	474.769,68	847,80

Valor Unitário adotado : 737,50

Valor Adotado Arredondado : 413.000,00





Local Data

Cascavel, terça-feira, 18 de junho de 2013

Nome: RONALD PEIXOTO DRABIK
CPF: 317.049.059-15
CREA: PR-13.007/D

Data de referência:

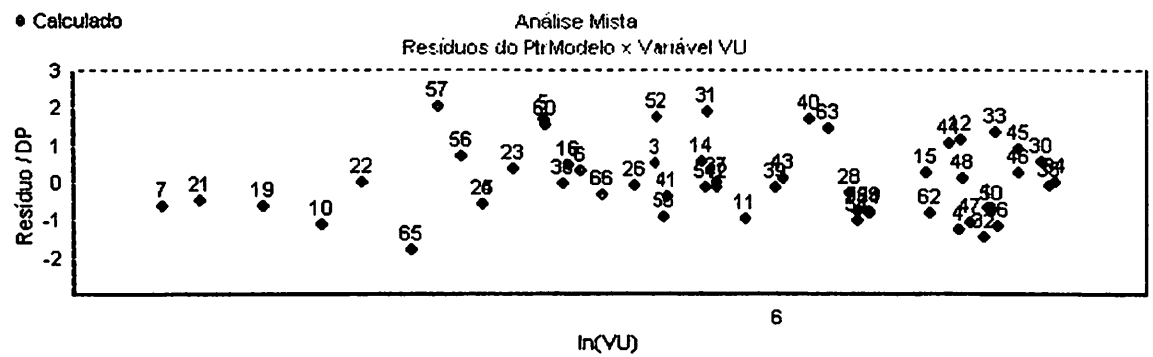
18/6/2013

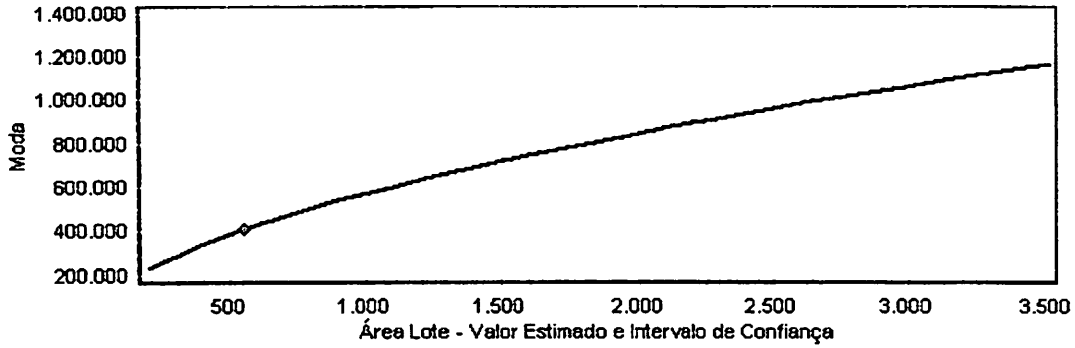
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,891338
Coeficiente de determinação: 0,794483
Coeficiente de determinação ajustado: 0,768246
Fisher-Snedecor: 30,28
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,739815

Normalidade dos resíduos
68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
98% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0





Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Lote	ln(x)	-5,31	0,01	-17,20%
Esquina	x	3,36	0,16	24,10%
PGV 2011	x½	10,21	0,01	9,92%
Coef Apr	x½	6,35	0,01	3,64%
Data	1/x	-2,28	2,7	0,39%
Frente	x	2,02	4,96	4,21%
VU	ln(y)			

MATRÍCULA =62.003= | FICHA =1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Mara Salete Wypych - Registradora
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 194.949, em 16 de maio de 2006.**********
MATRÍCULA Nº **62.003** - IMÓVEL: Lote urbano nº **6** (seis), medindo **560,00 m²**, da quadra nº **220** (duzentos e vinte), da **PLANTA GERAL**, situado na Rua Visconde de Guarapuava, 3132, nesta Cidade e Comarca de **CASCAVEL**, Estado do **PARANÁ**, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 7; ao SUL, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 5; ao LESTE, medindo 14,00 metros, confronta com parte do lote nº 8; e ao OESTE, medindo 14,00 metros, confronta com a Rua Visconde de Guarapuava. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CASCAVEL** (CNPJ/MF nº 76.208.867/0001-07), pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Paraná, 5.000, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: T-2.870, do Livro 3-E, em 20.08.1959, deste Serviço de Registro de Imóveis. CADASTRO MUNICIPAL: 1033780000. EMOLUMENTOS: 30 VRCs = R$ 3,15. IB/JF/FACS. Cascavel-PR, 16 de maio de 2006.**********
O referido é verdade e dou fé. (a) Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Carlos de Carvalho, 3613 - Centro - CEP 85801-130
Cascavel - Paraná - Fone/Fax (0xx45)3222-5005

CERTIDÃO

**Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 62.003, 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. MS. .-.-.-.

MATRÍCULA =58.689=

FICHA =01=

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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 imóvel 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.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de Carvalho, 361
Fone: (45) 3225-5005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87

A presente fotocópia é reprodução fiel do documento arquivado nesta Serventia Registral de Cascavel-PR
29 de Abril de 2013
MARA SALETE WYPYCH
CPF 524.569.009-87 - REGISTRADORA

LUCIMARA APARECIDA SCHVINGEL
Portaria Nº 064/2010
Escrevente

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FOLHA Nº
20.077 -	LOTE URBANO Nº 13 da QUADRA Nº 22 com área de 560,00m2 do loteamento denominado PIONEIROS CATARINENSES - sem benf. n/cidade.-	01-

COMARCA DE CASCAVEL PR 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 003481549-87

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 20.077.-

Lote de terras urbano nº 13 da Quadra nº 22 - com área de 560,00m2 do loteamento denominado: PIONEIROS CATARINENSES, sem benfeitorias, situado n/cidade e comarca.- Com as seguintes divisas e confrontações: FRENTE: com a Rua nº 04, medindo 14,00ms ; FUNDOS: com o lote nº 04, medindo 14,00ms; DE UM LADO: com 40,0oms confronta com o lote nº 14; DE OUTRO LADO: com 40,00ms confronta com o lote nº 12.- PROPRIETÁRIOS:- LUCAS FRIDOLINO MEURER e sua esposa AGATA MEURER, brasileiros, casados, res. n/cidade, digo res.em Nova Aurora-PR, portadores das CIs 908.264 e 1.426.922-Parana, inscritos no CPF nº 136.910.909-15,- Imovel havido por força - da Transcrição nº 27.982 do livro nº 03 e conforme Certidão nº. 4.376/87 do 1º CRI. d/comarca.- O referido e verdade e dou fe.- Cascavel, 04 de setembro de 1.987 / oficial

R-1-M-20.077 P-48.992.-

C.V.:- De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as Fls. 028 do livro nº 305, das Notas do 1º Tabelionato d/cidade, em data de 24-08-1.987, os proprietarios supra qualificados, n/ato representados na forma expressa na aludida escritura, vendem o -- imovel objeto da presente matricula ao Sr. IVO HAERTER, brasileiro, otico, res. n/cidade, - casado com Elizabete Haerter, pelo reg. de comunhao universal de bens, portador da CI nº 4.079.611-8-PR. inscrito no CPF nº 234.656.110-04.- Pelo preço CZ$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil cruzados)- Imposto de Transmissão pago conforme GR-4 ITBI no vlr. de CZ$ 700,00 Guia nº 2.97-/87. Certidão nº 3.676/87 da Pref. Mun. d/cidade. Distribuição- 4.436/87. CONDIÇÕES: - as da escritura, da qual uma via fica arquivada n/CRI. Custas: 1,200 VRC. O referido e verdade e dou fe.- Cascavel, 04 de setembro de 1.987 / oficial.-

R-2-M-20.077-P-52.374 :-

EM 07-06-1.988

DESAPROPRIAÇÃO :- De conformidade com a Escritura Pública de Desapropriaçao ,lavrada as Fls 022- do Livro nº 16-ND , das Notas do 3º Tabelionato d/ cidade , lavrada as, digo em data - de 20-04-1.988 , os proprietários SRS. IVO HAERTER, supra qualificado e s/ Esposa- SraELIZABETE HAERTER , do lar , portadora da CI nº 4.079.611-8-PR , ora denominados "Outorgantes Expropriados", face a implantação do Ginasio de Esportes e ampliação do complexo esportivo - do Estadio dos Amadores "Theodoro Colombelli"- conforme Decreto nº 1.772/84 - de 20-07-1984, e Portaria nº 347/88 - de 20-04-1.988 - ambos da Prefeitura Municipal d/ cidade/SEGUE VERSO/

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FICHA Nº
20.077	- VIDE ANVERSO .../	01/VS

COMARCA DE CASCAVEL PR 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-68

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

... TRANSFEREM , como de fato Transferido fica , o imóvel objeto da presente matrícula ,em favor do Outorgado Expropriante - "MUNICIPIO DE CASCAVEL" , pessoa jurídica , de direito público interno , inscrito no CGC/MF- 76 298 867/0001-07 - n/ ato representado na forma expressa na aludida Escritura .- A Título de Indenização pela Transmissão ora efetuada , os Expropriados recebem a importância de Cz$ 140.000,00 -(Cento e quarenta Mil Cruzados), pagos conforme Empenho nº 4483/88 .- Distribuição - 1.089/88 .- Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES,expressas na Escritura , da qual uma copia fica arquivada n/ CRI .-Custas 1,600 VRC.- O Referido é verdade e dou fé.- Cascavel,07/JUNHO/1.988 .- .- OFICIAL.-

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CASCAVEL - PARANÁ

Esta cópia confere com o original arquivado nesta serventia, e foi expedida para uso restrito de órgãos públicos.
Cascavel, 30 de abril de 2013

Álvaro Lúcio de Queiroz - O Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO Álvaro Lúcio de Queiroz OFICIAL CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CASCAVEL

Matrícula	Denominação do Imóvel
18.213/	LOTE URBANO nº 16 - da QUADRA nº 22 - "LOT.PIONEIROS CATARINENSES" com 560,00m2 - sem benfeitorias -situado n/ cidade e comarca

COMARCA DE CASCAVEL PR. 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ C.P.F. 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO FOLHA nº 01 LIVRO Nº 2 COMARCA DE CASCAVEL - PARANÁ

-MATRICULA nº 18.213 :-

-Lote de terras urbano nº 16- da Quadra nº 22 - do Loteamento denominado "PIONEIROS CATARINENSES", com área de 560,00m2 - sem benfeitorias ,situado n/ cidade e comarca .- Com as seguintes divisas e confrontações :- FRENTE- medindo 14,00ms , confronta com a Rua nº 04 ;FUNDOS :- com o Lote nº 07, da mesma Quadra nº 22 ; Por um dos lados , medindo 40,00ms ,confrontados com o Lote nº 17 e por Outro Lado , com o Lote nº 15 - ambos da mesma Quadra nº 22 .PROPRIETÁRIOS :-MARTIM AVELINO JIUSTI e s/ Esposa - CELESTINA SANTIN JIUSTI ,ambos falecidos - CPF/MF= 105 754 649/68 .- Imovel havido por força da Transcriçao nº 16.938 do Livro nº 03 ,- conforme Certidão nº 759/86 , ambas do 1º CRI d/ Comarca .- O Referido é verdade e dou fe. - Cascavel, 11 de Março de 1.986 .-OFICIAL .-

R-1-M-18.213-P-40.958 :- /EM - 11-03-1.986/

PARTILHA :- De conformidade com a CERTIDÃO de PARTILHA , expedida pelo Poder Judiciario - da Comarca de Joaçaba-SC , aos 02-04-1.985 , extraida dos Autos de Inventario sob nº 2-060/81 - no qual consta como Inventariado o SR. Martim Avelino Giusti , tendo o mesmo sido julgado - por sentença -pelo M.M.Juiz de Direito da 1a Vara da Comarca de Joaçaba-SC , o imovel objeto da presente matricula , ao qual foi atribuido pelo Fisco Estadual o valor de Cr$ 100.000,00 - (Cem mil cruzeiros) foi inventariado e passou a pertencer ao SR. ORIGENI GIUSTI ., brasileiro , casado,agricultor,residente em Sede Belem -Herval D' Oeste/SC , portador da CI nº 225 . 058-SC e inscrito no CPF/MF= 105 675 859/72 .- Que o Imposto de Transmissão de propriedade - "Causa Mortis" foi recolhido , conforme se descreve na aludida Certidão .- Certidão nº 475/ 86 - da Prefeitura Municipal d/ cidade.- Distribuição sob nº 1.232/86 .- CONDIÇÕES :- As do- Formal de Partilha .- Custas= 0,900 VRC .- O Referido é verdade e dou fe.-Cascavel, 11 de - março de 1.986 .-OFICIAL.-

R-2-M-18.213-P-71.790 :- Em-10-11-1.995.-

DESAPROPRIAÇÃO:- De conformidade com a Escritura Pública de DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, lavrada- as Fls 160-do Livro nº 88-N, das Notas do Cartório SMARCZEWSKI d/ cidade, em data de: 15-09- 1.994, os proprietários ora denominados Expropriados- SRS. ORIGENI GIUSTI e s/ esposa DELMA - GIUSTI, brasileiros, casados,agricultores,portadores das CIs= 11/R.2419.608-SC e 11/R.419/608 SC, inscritos no CPF/MF= 105,675.859-72.Residentes e domiciliados em Herval D' Oeste-SC,n/ato

/Segue verso .../

Matrícula	Denominação do Imóvel	FICHA nº
18.213/	- vide anverso ... /	01/Vº

COMARCA DE CASCAVEL PR. 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ C.P.F. 004/1569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

UTILIZA

...devidamente representados na forma expressa na aludida Escritura, por força do Decreto nº 1.772/84 e Portaria 079/94- expedida pela Prefeitura Municipal de Cascavel, TRANSFEREM o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do "MUNICÍPIO DE CASCAVEL", pessoa jurídica de direito público interno, com sede n/ cidade, e inscrito no CGC/MF= 76.208.867/0001-07= n/ ato representado na forma expressa na aludida Escritura.- À Título de indenização, os Expropriados receberam a importância de R$ 1.000,00-(Hum Mil Reais)- pagos conf. Empenho 010334/94.- Seguem-se OUTRAS CONDIÇÕES, expressas na Escritura, da qual uma cópia fica arquivada N/ CRI.- Custas=1,2 60.000 VRC.- O Referido é verdade e dou fé.- CASCAVEL, 10/NOVEMBRO/1.995.- OFICIAL.-

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CASCAVEL - PARANÁ

Esta cópia confere com o original arquivado nesta serventia, e foi expedida para uso restrito de órgãos públicos.
Cascavel, 06 de maio de 2013

Álvaro Lúcio de Queiroz – O Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Álvaro Lúcio de Queiroz
OFICIAL
CPF 094.451.969-53
CASCAVEL - PARANÁ

1098274000

MATRÍCULA =77.068=

FICHA =1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 235.759, em 27 de maio de 2013.**********
MATRÍCULA Nº 77.068 - IMÓVEL: Lote urbano nº **12-A**(doze-a), medindo **456,45 m²**, da quadra nº **28**(vinte e oito), do loteamento **VILA ALTO ALEGRE**, situado na Avenida Assunção, 773, nesta Cidade e Comarca de **CASCAVEL**, Estado do **PARANÁ**, com os seguintes limites e confrontações: ao NORDESTE, medindo 31,81 metros, confronta com o lote nº 11-A; ao SUDESTE, medindo 16,65 metros, confronta com a Avenida Assunção; ao SUDOESTE, medindo 29,99 metros, confronta com a Rua Casemiro de Abreu; e ao OESTE, medindo 13,23, confronta com o lote nº 11. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CASCAVEL** (CNPJ/MF nº 76.208.867/0001-07), pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Paraná, 5000, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: M-19.242, em 01.06.1979 e AV-17/M-19.242, em 31.05.2013, deste Serviço de Registro de Imóveis. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imóvel acima é oriundo da desafetação de uma parte da área não atingida pela atual Avenida Assunção, que naquele trecho é oriunda da desafetação da Rua Circular-Confluência da Avenida Assunção com a Rua Vitória, juntamnete com parte da Projetada Praça Circular, conforme processo protocolado sob o nº 52720/11, em 18.08.2011, aprovado pela SEPLAN/PMC em 24.05.2013. EMOLUMENTOS: 30 VRCs = R$4,23. ACP. Cascavel-PR, 31 de maio
****
O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Registradora/Substituto(a). _____

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de Carvalho, 35
Fone: (45) 3222-2005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da **Matrícula nº 77.068**, 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, 04 de junho de 2013. TO/MT .....

Mara Salete Wypych
Registradora ACPF 524.569.009-87

SELO FUNARPEN
REGISTRO DE IMOVEIS
ERY52158

LUCIMARA APARECIDA SCHVINGEL
Portaria Nº 064/2010
Escrevente

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FICHA Nº
25.864.-	LOTE URBANO Nº 05, com a área de 1.540,00M2., QUADRA Nº 405, da Planta Geral d/Cidade, conforme Características abaixo:-	01.-

COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL ALVARO LUCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53

RUBRICA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

M-25.864.-R-69.892.-/ /EM 24/08/1.994.-/

LOTE URBANO Nº 05, constituído pela Unificação do próprio Lote nº 5, com a área de 770,00M2., e Lote nº 6, com a área de 770,00M2., perfazendo assim a área de 1.540,00M2.(Lote nº 5, da Quadra nº 405), da Planta Geral d/Cidade e dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:= ao NORTE, com 44,00mts., confronta com a Rua São Paulo; ao SUL; com 44,00mts.,confronta com = parte dos lotes nºs 3 e 9; LESTE, com 35,00mts.,confronta com o lote nº 7; ao OESTE, com 35,00 mts., confronta com o lote nº 4; Tudo de conformidade com mapa devidamente aprovado pela Pre= feitura Municipal d/Cidade e CTM Nº 319/94,expedida pela mesma.-Proprietário:-MUNICÍPIO DE CAS CAVEL.,pessoa jurídica, de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 76.208.867/0001-07.-Imóvel havido face a unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs 634 e 19.125,ambas = d/C.R.I.-O referido é verdade e dou fé.- Cascavel, 24 de Agosto de 1.994.- O Oficial.- =

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Alvaro Lucio de Queiroz
OFICIAL
CPF 094.451.969-53
CASCAVEL - PARANÁ

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CASCAVEL - PARANÁ

Esta cópia confere com o original arquivado nesta serventia, e foi expedida para uso restrito de órgãos públicos.
Cascavel, 29 de abril de 2013

Alvaro Lúcio de Queiroz – O Registrador

MATRÍCULA =62.002= | FICHA =1=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Mara Salete Wypych - Registradora
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 194.949, em 16 de maio de 2006.********** MATRÍCULA Nº **62.002** - IMÓVEL: Lote urbano nº 5 (cinco), medindo **560,00 m²**, da quadra nº **220** (duzentos e vinte), da **PLANTA GERAL**, situado na Rua Visconde de Guarapuava, 3118, nesta Cidade e Comarca de **CASCAVEL**, Estado do **PARANÁ**, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 6; ao SUL, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 4; ao LESTE, medindo 14,00 metros, confronta com parte do lote nº 8; e ao OESTE, medindo 14,00 metros, confronta com a Rua Visconde de Guarapuava. BENFEITORIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CASCAVEL** (CNPJ/MF nº 76.208.867/0001-07), pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Paraná, 5.000, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: T-2.870, do Livro 3-E, em 20.08.1959, deste Serviço de Registro de Imóveis. CADASTRO MUNICIPAL: 1033770000. EMOLUMENTOS: 30 VRCs = R$ 3,15. IB/JF/FACS. Cascavel-PR, 16 de maio de 2006.**********

O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

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

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Carlos de Carvalho, 3613 - Centro - CEP 85801-130
Cascavel - Paraná - Fone/Fax (0xx45)3222-5005

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 62.002, 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. MS. -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 23 de maio de 2006. - 15:57:50.

Registradora
Mara Salete Wypych
CPF nº 524.569.009-87

FUNARPEN SELO DE AUTENTICIDADE REGISTRO DE IMÓVEIS BND75954

CLAUDEMIR GIRARDI
Portaria nº 50/01
Escrevente e Substituto

Conforme determina a Portaria nº 403 de 10 de dezembro de 2008, em seu artigo 18, parágrafo 1º para a cobertura do déficit – técnico atuarial total poderá ser estabelecido um plano de amortização em um prazo máximo de 35 anos. O plano de amortização adotado nesta avaliação atuarial deverá ser revisto anualmente respeitando sempre o período remanescente para o equacionamento do déficit técnico atuarial. Demonstramos abaixo um fluxo financeiro do sistema de amortização adotado, contendo aportes crescentes, em 29 anos o qual evidencia seu total equacionamento no ano de 2040. Lembramos que o sistema de amortização em 35 anos remanescente somente será considerado implementado a partir do seu estabelecimento em lei do ente federativo e revista a cada alteração apontado nas reavaliações atuariais.

PLANO DE AMORTIZAÇÃO PARA EQUACIONAMETO DO DÉFICT TÉCNICO ATUARIAL 2012					
ANO	APORTES ANUAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	SALDO	%
2012	R$ 4.679.648,24	R$21.936.196,44	R$ (17.256.548,20)	R$ 382.859.822,17	3,18%
2013	R$ 6.879.082,91	R$22.971.589,33	R$ (16.092.506,42)	R$ 398.952.328,58	4,63%
2014	R$ 9.078.517,58	R$23.937.139,72	R$ (14.858.622,13)	R$ 413.810.950,72	6,05%
2015	R$ 11.277.952,26	R$24.828.657,04	R$ (13.550.704,79)	R$ 427.361.655,50	7,45%
2016	R$ 13.477.386,93	R$25.641.699,33	R$ (12.164.312,40)	R$ 439.525.967,91	8,81%
2017	R$ 15.676.821,60	R$26.371.558,07	R$ (10.694.736,47)	R$ 450.220.704,38	10,15%
2018	R$ 17.876.256,27	R$27.013.242,26	R$ (9.136.985,99)	R$ 459.357.690,37	11,46%
2019	R$ 20.075.690,94	R$27.561.461,42	R$ (7.485.770,48)	R$ 466.843.460,85	12,74%
2020	R$ 22.275.125,62	R$28.010.607,65	R$ (5.735.482,03)	R$ 472.578.942,88	13,99%
2021	R$ 24.474.560,29	R$28.354.736,57	R$ (3.880.176,28)	R$ 476.459.119,17	15,22%
2022	R$ 26.673.994,96	R$28.587.547,15	R$ (1.913.552,19)	R$ 478.372.671,35	16,43%
2023	R$ 28.873.429,63	R$28.702.360,28	R$ 171.069,35	R$ 478.201.602,00	17,61%
2024	R$ 31.072.864,31	R$28.692.096,12	R$ 2.380.768,19	R$ 475.820.833,82	18,76%
2025	R$ 33.272.298,98	R$28.549.250,03	R$ 4.723.048,95	R$ 471.097.784,87	19,89%
2026	R$ 35.471.733,65	R$28.265.867,09	R$ 7.205.866,56	R$ 463.891.918,31	20,99%
2027	R$ 37.671.168,32	R$27.833.515,10	R$ 9.837.653,22	R$ 454.054.265,09	22,07%
2028	R$ 39.870.602,99	R$27.243.255,91	R$ 12.627.347,09	R$ 441.426.918,00	23,13%
2029	R$ 42.070.037,67	R$26.485.615,08	R$ 15.584.422,59	R$ 425.842.495,41	24,17%
2030	R$ 44.269.472,34	R$25.550.549,72	R$ 18.718.922,61	R$ 407.123.572,79	25,18%
2031	R$ 46.468.907,01	R$24.427.414,37	R$ 22.041.492,64	R$ 385.082.080,15	26,17%
2032	R$ 48.668.341,68	R$23.104.924,81	R$ 25.563.416,88	R$ 359.518.663,27	27,13%
2033	R$ 50.867.776,36	R$21.571.119,80	R$ 29.296.656,56	R$ 330.222.006,71	28,08%
2034	R$ 53.067.211,03	R$19.813.320,40	R$ 33.253.890,63	R$ 296.968.116,09	29,00%
2035	R$ 55.266.645,70	R$17.818.086,97	R$ 37.448.558,74	R$ 259.519.557,35	29,91%
2036	R$ 57.466.080,37	R$15.571.173,44	R$ 41.894.906,93	R$ 217.624.650,42	30,79%
2037	R$ 59.665.515,05	R$13.057.479,03	R$ 46.608.036,02	R$ 171.016.614,40	31,65%
2038	R$ 61.864.949,72	R$10.260.996,86	R$ 51.603.952,85	R$ 119.412.661,55	32,49%
2039	R$ 64.064.384,39	R$ 7.164.759,69	R$ 56.899.624,70	R$ 62.513.036,85	33,31%
2040	R$ 66.263.819,06	R$ 3.750.782,21	R$ 62.513.036,85	R$ (0,00)	34,12%

*Lembramos que os aportes demonstrados devem ser revistos anualmente e que neste fluxo financeiro expressam a total quitação do déficit técnico atuarial apontado na avaliação atuarial para o atual exercício.

A orientação dada pela Portaria 403/2008 no Art. 19 § 1º e § 2º, traz que o plano de amortização poderá estabelecer alíquotas para contribuição suplementar ou aportes periódicos, desde que fundamentados na capacidade orçamentária e financeira do ente federativo. Sendo assim estabelecemos algumas opções para que o ente federativo e a unidade gestora do RPPS, determinem qual a melhor forma para o cumprimento do plano de amortização e o estabeleçam em lei do ente federativo. Algumas opções serão sugeridas no parecer atuarial parte integrante desta avaliação.

Av. Presidente Kennedy, 2999 - 2º andar – sala 8 • 80610-010 • Curitiba/PR • Fone: (41)3329-0008
e-mail: previdencia@actuary.com.br www.actuary.com.br