MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 24/09/13
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio as Sessões

Cascavel/PR, 23 de setembro de 2013.

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Lido em 24/09/13
Gugu Bueno
Vereador - 1º Secretário

Of. Gabinete nº 417/2013

Excelentíssimo Presidente,

Venho, por meio deste, requerer a inclusão na pauta de votações desta E. Câmara Municipal, de forma **URGENTE,** o Anteprojeto de Lei em anexo que "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) DO EXERCÍCIO DE 2012 E 2013 JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL–RPPS DE CASCAVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", conforme dispõe o Art. 45 da Lei Orgânica Municipal.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebi em 24/09/13
Kleide S. Mayer
Diretora de Plenário e Apoio as Sessões

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ANTEPROJETO DE LEI Nº 194 /2013

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Lido em 24/09/13
Gugu Bueno
Vereador - 1º Secretário

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) DO EXERCÍCIO DE 2012 E 2013 JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL –RPPS DE CASCAVÉL, 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 exercício de 2012 e 2013 do Plano de Amortização para Equacionamento do Déficit Técnico Atuarial estabelecido na avaliação atuarial do anexo I desta lei, junto ao 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.

Art. 2º Para todos os efeitos, integra esta lei os Laudos de Avaliação dos imóveis objeto da dação em pagamento e respectivos valores fixados em R$ 11.851.000,00 (onze milhões e oitocentos e cinqüenta e um mil reais).

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 dos anos de 2012 e 2013.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel, 23 de Setembro 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) DO EXERCÍCIO DE 2012 E 2013 JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL –RPPS DE CASCAVÉL, 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). Para o IPMC/Fundo Previdenciário 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 colocar em dia os aportes anuais até o mês de maio de 2014, regularizando o déficit atuarial do Fundo Previdenciário.

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

MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

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.

ANEXO I

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%

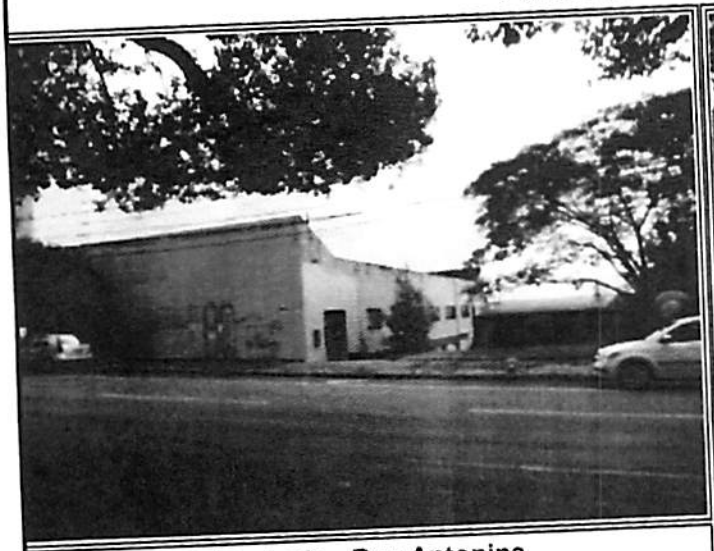
*Lembramos que os aportes demonstrados devem ser revistos anualmente e que neste fluxo financeiro expressam a total quitação do déficit técnico atuarial apontado na avaliação atuarial para o atual exercício.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

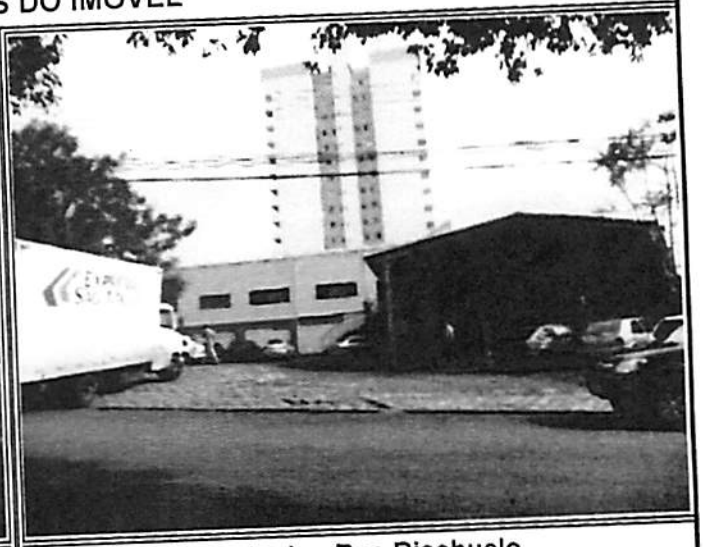
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

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

INFRA-ESTRUTURA URBANA

X Rede de água X Rede de esgoto	X Rede elétrica X Rede telefônica	X Asfalto Pedra Irreg.	X Guias X Passeio	X Águas Pluviais X Ilum. Pública	Fossa 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					X	X	
Mais 1000 m							
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

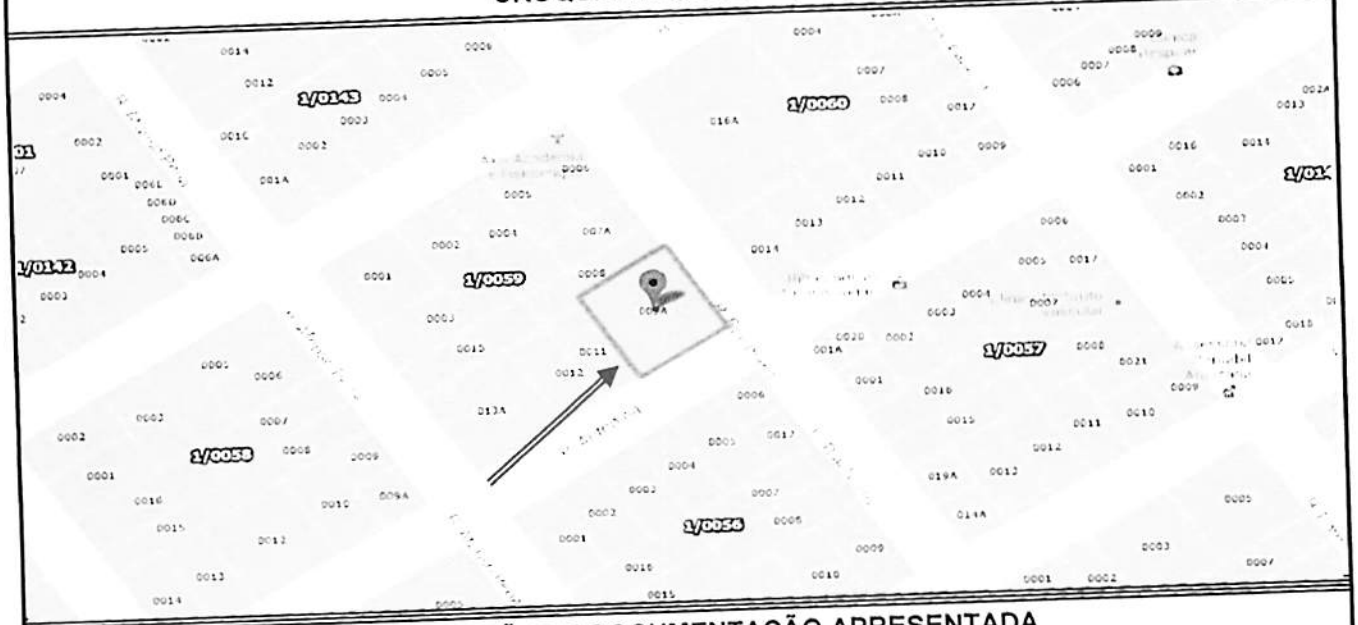
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

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

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

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.

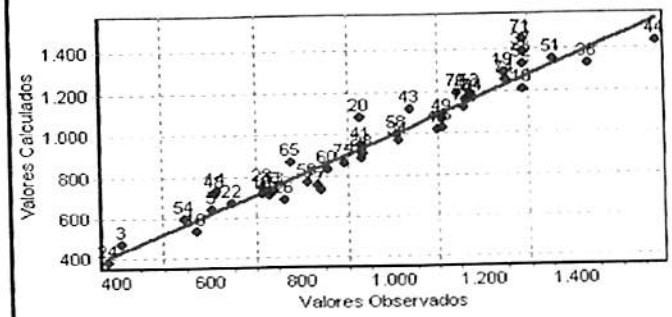
DRABIK Engenharia de Avaliações
Rua Pernambuco, 1 582 - Sala 03 - Cascavel -PR
Fone 45 3226-9469 CEP 85 810-021
e-mail drabik@certto com br

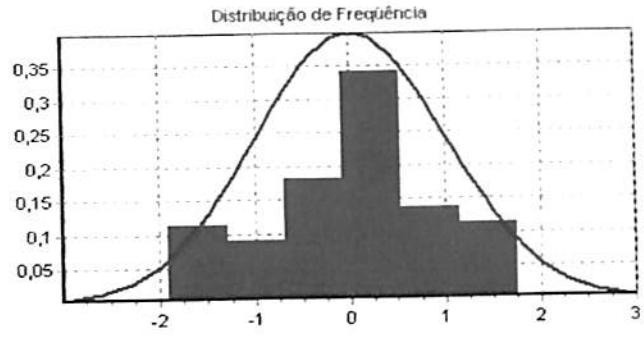
PLANILHA DE DADOS DE MERCADO TERRENO

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

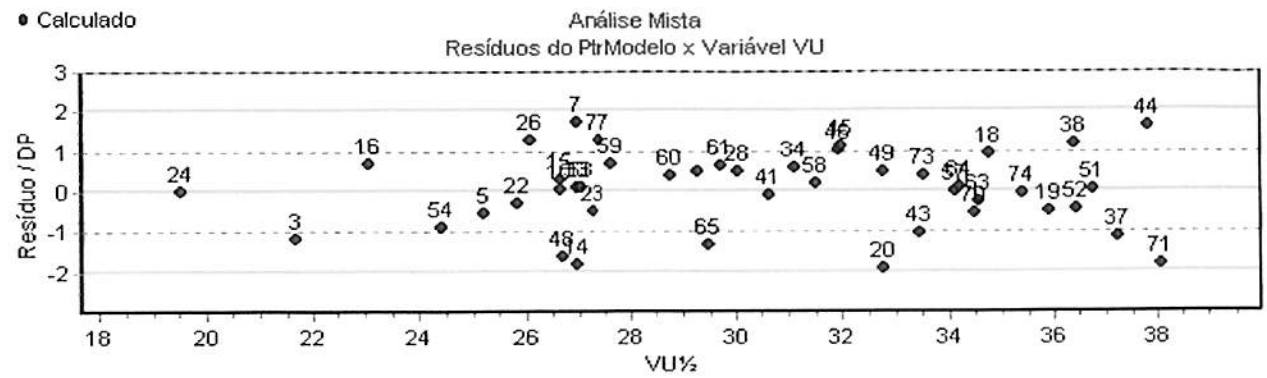
Data de referência:
15/6/2013 11:28

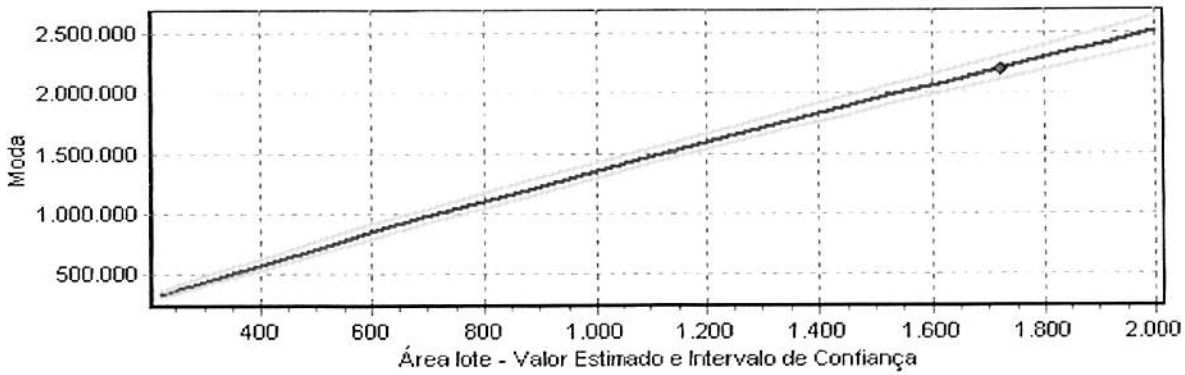
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

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 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

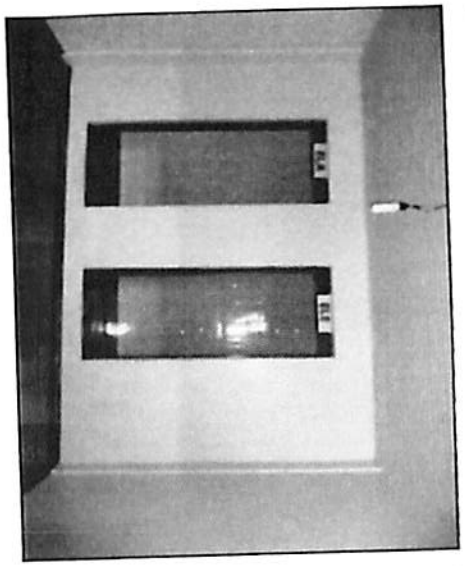
6- Instalações especiais: Inexistentes

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

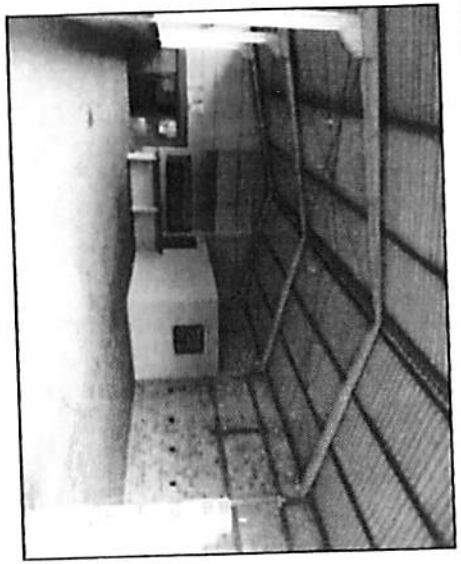
C - VALOR UNITÁRIO: 0,41 a 0,80 de CUB **Índice Adotado:** 0,60 de CUB

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



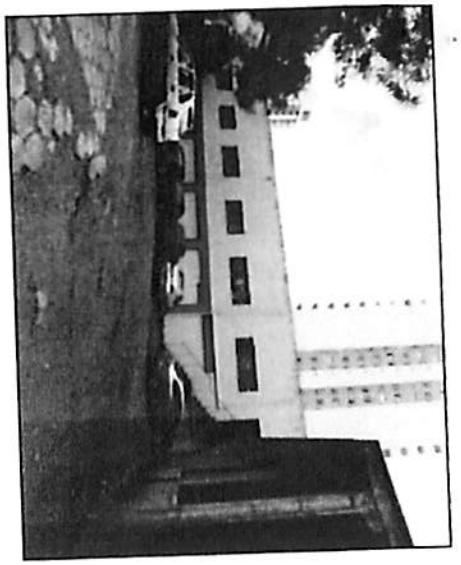
SANITÁRIOS



ÁREA



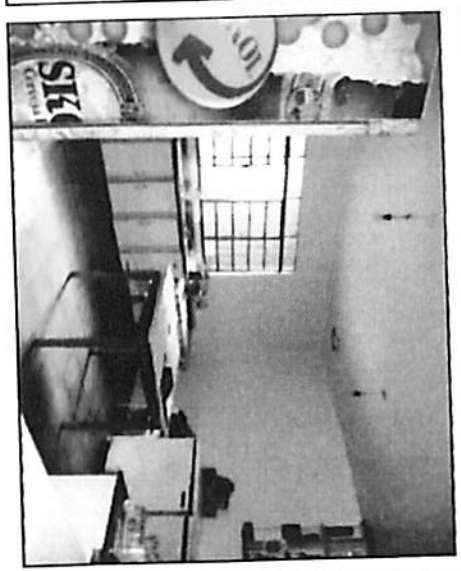
SALÃO



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		19/6/2013	006/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Carlos Pierozan	717	Quadra 13 - Lote 11UT	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Lot Residencial Roma - Pioneiros Catarinenses	Cascavel	PR	132/013/11UT

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Interna

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 2.635.000,00 (DOIS MILHÕES SEISCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [ ] Irregular: [X] Área informada na matrícula : *10.019,72* m²

Nordeste: 99,09 m Leste: 96,41 m

Sudeste: 69,95 m Sudoeste Oeste: 79,01+55,86 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *10.019,72* 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	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

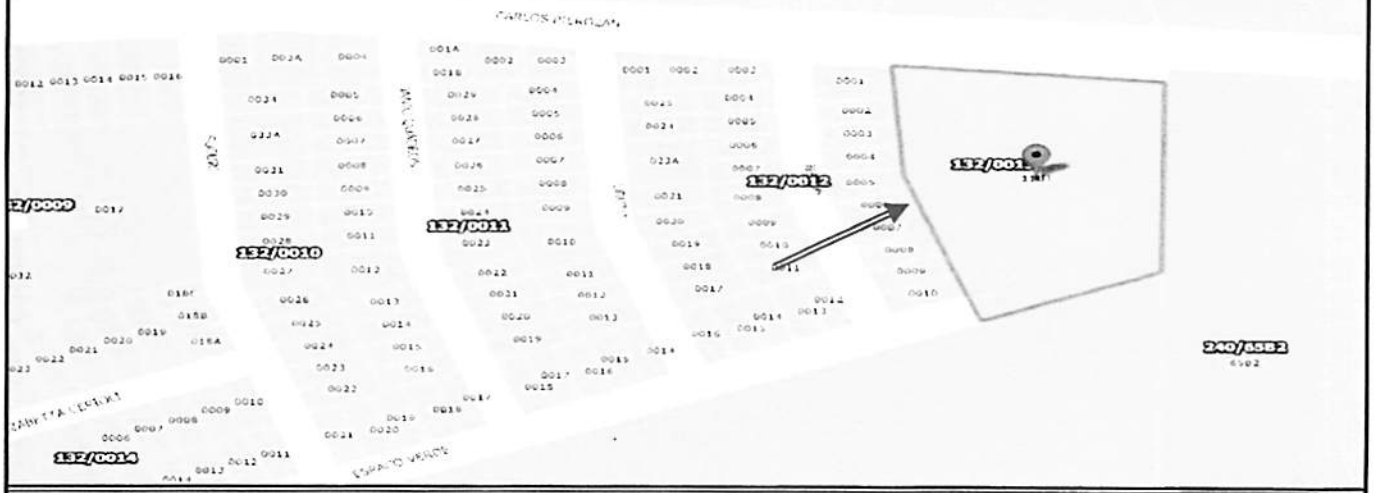
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

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 33.765 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 :	10.019,72 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	10.019,72 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Irregular	No Greide	Plano/Semi-plano	Meio de quadra	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	33.765	Cartório de Registro:	2º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	99,09	metros	e confronta com:	Rua Carlos Pierozan
No lado direito mede:	79,01+55,86	metros	e confronta com:	Rua Espaço Verde, Lotes 1 a 10
No lado esquerdo mede:	96,41	metros	e confronta com:	Lote 65-B-2
Nos fundos mede:	69,95	metros	e confronta com:	Lote 1 da Quadra 17

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 =2914.318 *Área lote ^ -0.4625145 *e ^ (0.15538478 * PGV2009½) *e ^ (-4.7669682e-09 * Dist²) *e ^ (0.25780456 * CoefAprov) *e ^ (0.019867772 * Data)*e ^ (0.13011558 *Vizinhança²)

LIMITE SUPERIOR		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 302,45	R$ 3.030.464,31	R$ 263,00	R$ 2.635.186,36	R$ 223,55	R$ 2.239.908,41

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
10.019,72 m²	R$ 263,00	R$ 2.635.186,36	**R$ 2.635.000,00**

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

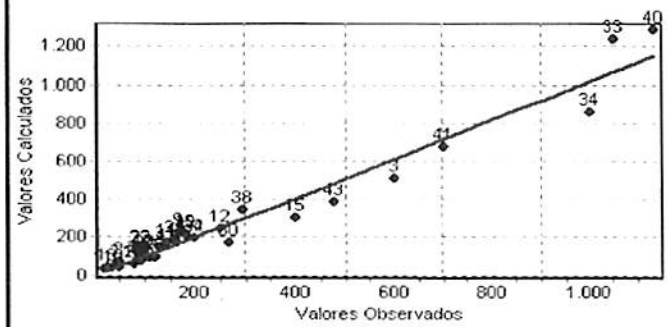
VU =2914.318 *Área lote ^ -0.4625145 *e ^ (0.15538478 * PGV2009½) *e ^ (-4.7669682e-09 * Dist²) *e ^ (0.25780456 * CoefAprov) *e ^ (0.019867772 * Data)*e ^ (0.13011558 *Vizinhança²)

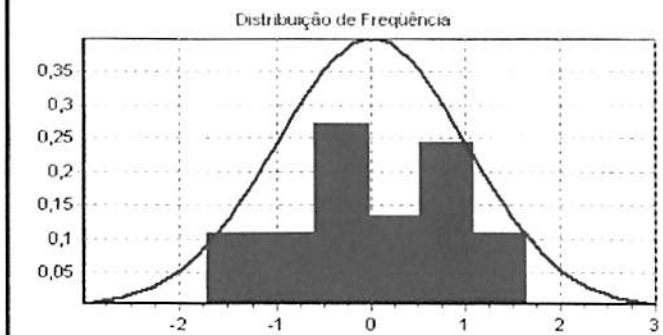
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Carlos Pierozan	006/2.013
Numero Predial	717	
Complemento	Quadra 13 - Lote 11UT	
Loteamento	Lot Residencial Roma - Pioneiros Catarinenses	
Municipio	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	132/013/11UT	
Área lote (m²)	10.019,72	10.019,72
Valor (arredondado) R$	**2.635.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**262,98**	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

CAMPO DE ARBITRIO		VU
Valor Médio	**2.635.186,36**	**263,00**
Valor Mínimo	2.239.908,41	223,55
Valor Máximo	3.030.464,31	302,45

Valor Unitário adotado : **262,98**

Valor Adotado Arredondado : **2.635.000,00**





Local Data

Cascavel, quarta-feira, 19 de junho de 2013

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

Data de referência:

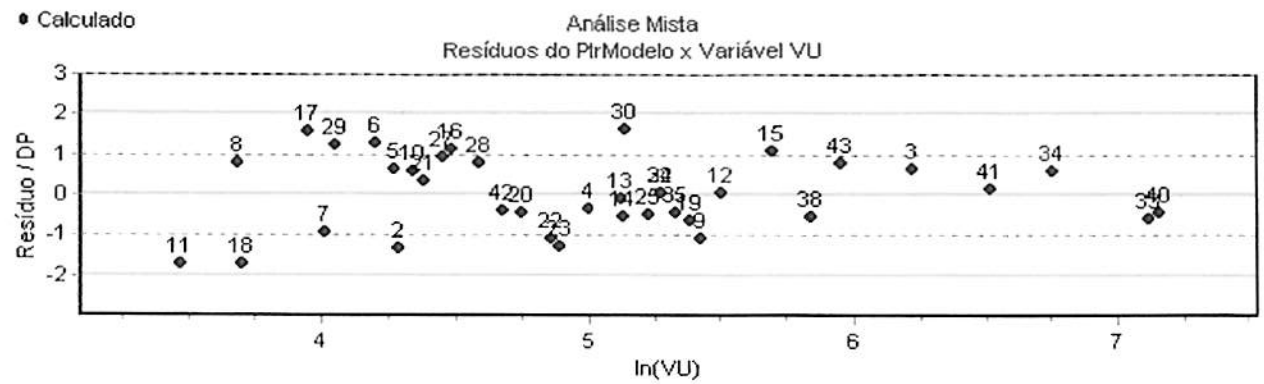
19/6/2013

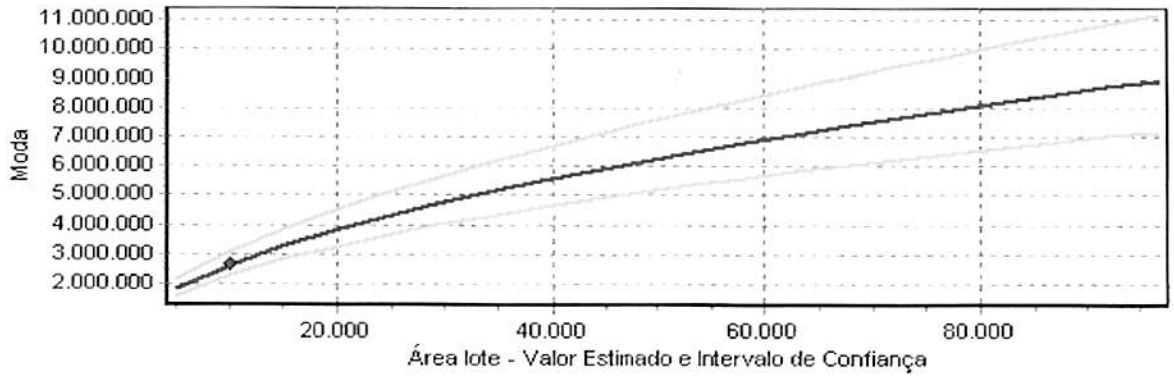
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 43
Número de dados considerados: 37

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,965274
Coeficiente de determinação: 0,931753
Coeficiente de determinação ajustado: 0,918104
Fisher-Snedecor: 68,26
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,954182

Normalidade dos resíduos
67% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
94% 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





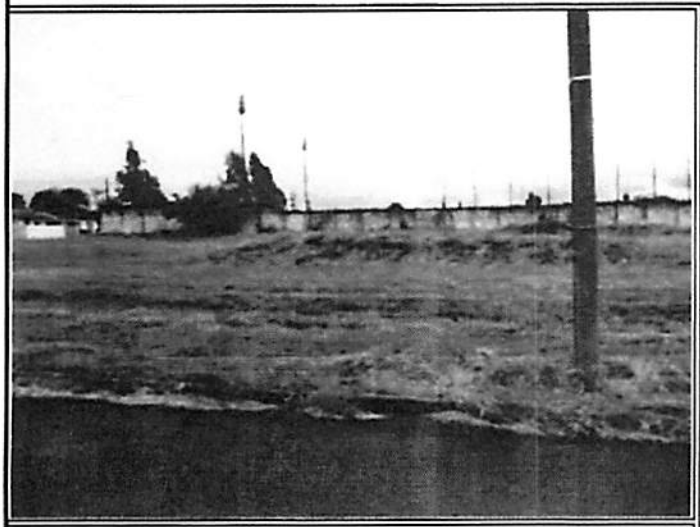
Equação			
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área lote	ln(x)	-8,29	0,01	-13,80%
PGV 2009	x½	2,34	2,61	7,23%
Dist	x²	-1,59	12,33	-3,81%
Coef Aprov	x	2,13	4,12	29,40%
Data	x	3,84	0,06	6,14%
Vizinhança	x²	4,81	0,01	8,76%
VU	ln(y)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

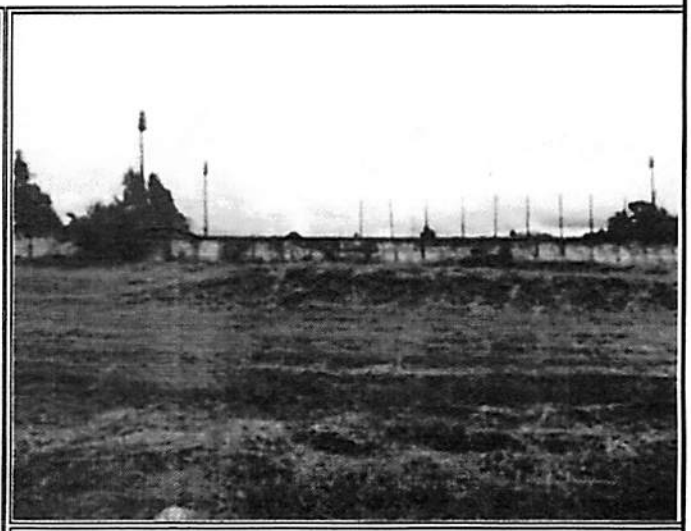
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

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	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

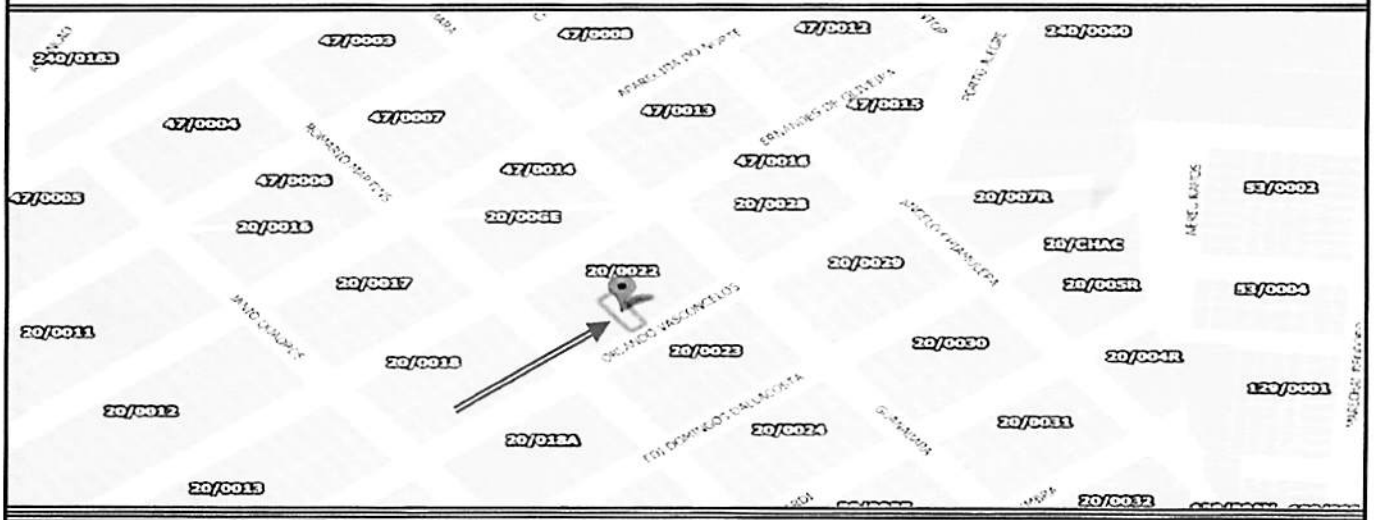
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo principal, em logradouro principal			
		no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
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 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

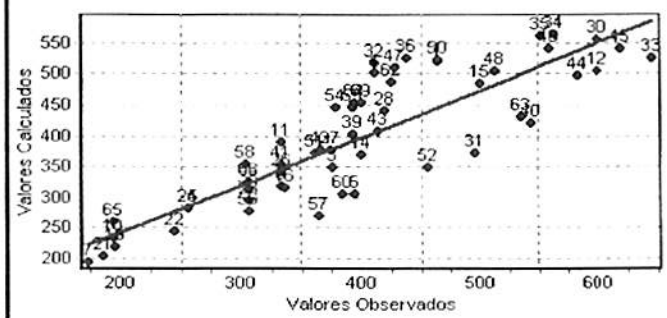
Valor Unitário adotado : **357,14**

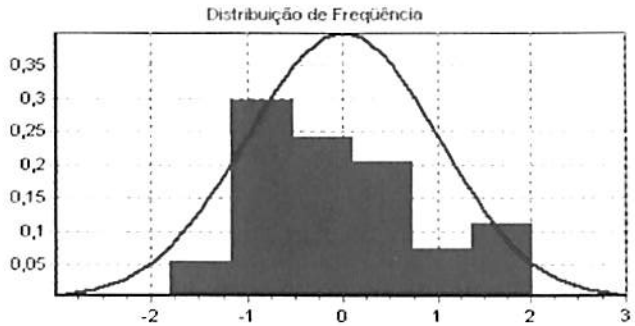
Valor Adotado Arredondado : **200.000,00**

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:

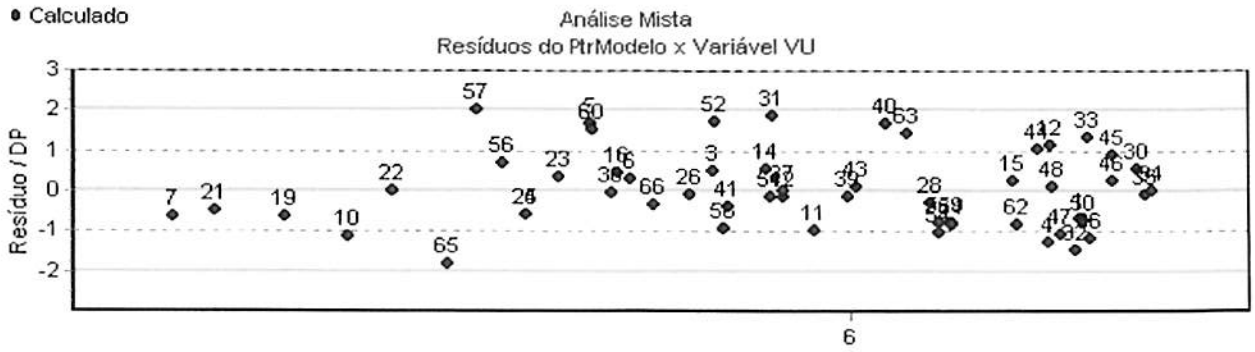
17/6/2013

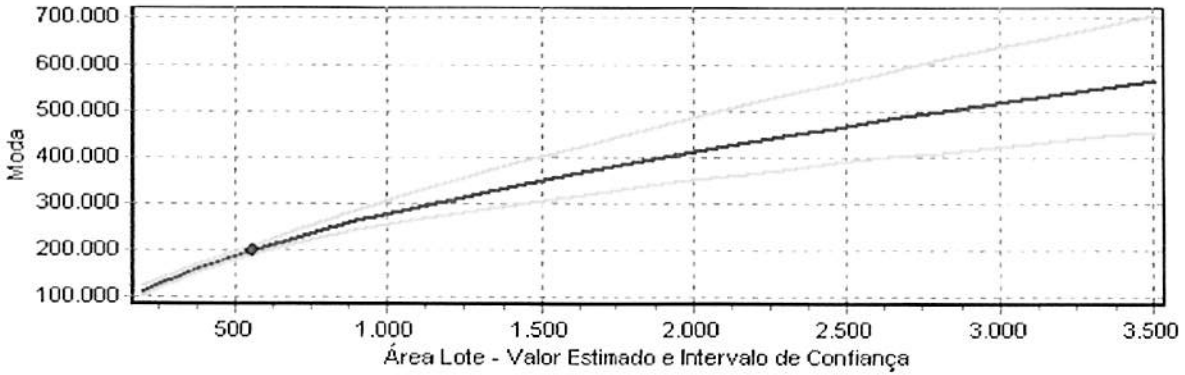
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

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	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)			

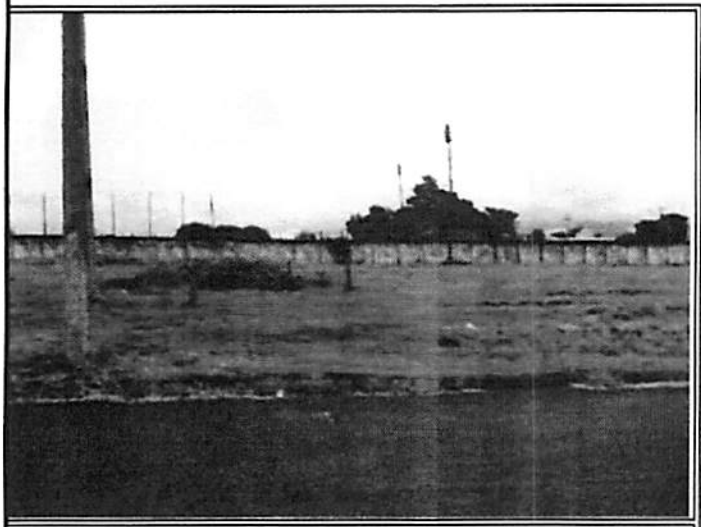
LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

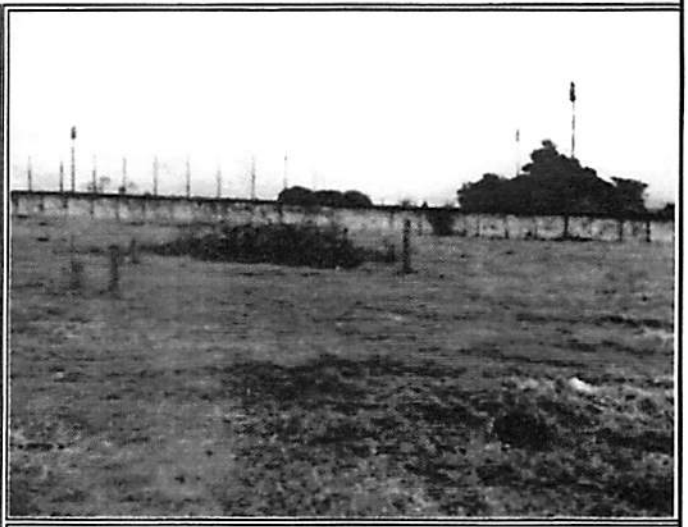
NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		17/6/2013	008/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Rua Orlando Vasconcelos	198	Quadra 022 - Lote 16	

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

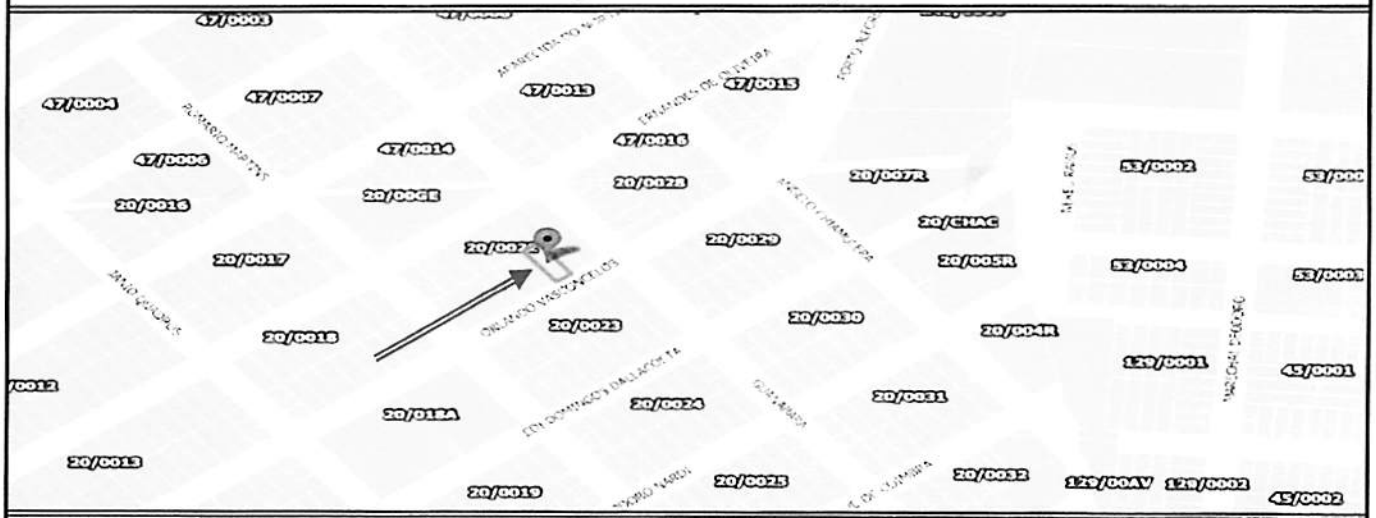
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal					
		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, 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 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

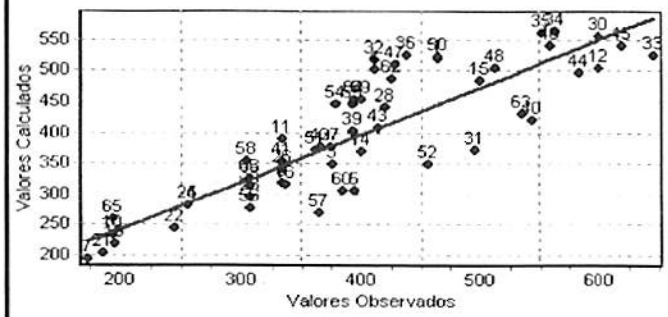
Valor Unitário adotado : **357,14**

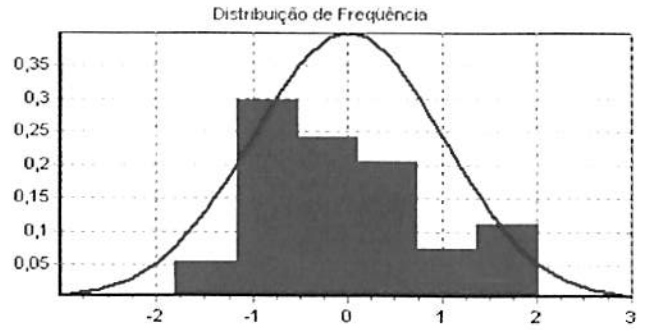
Valor Adotado Arredondado : **200.000,00**

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:

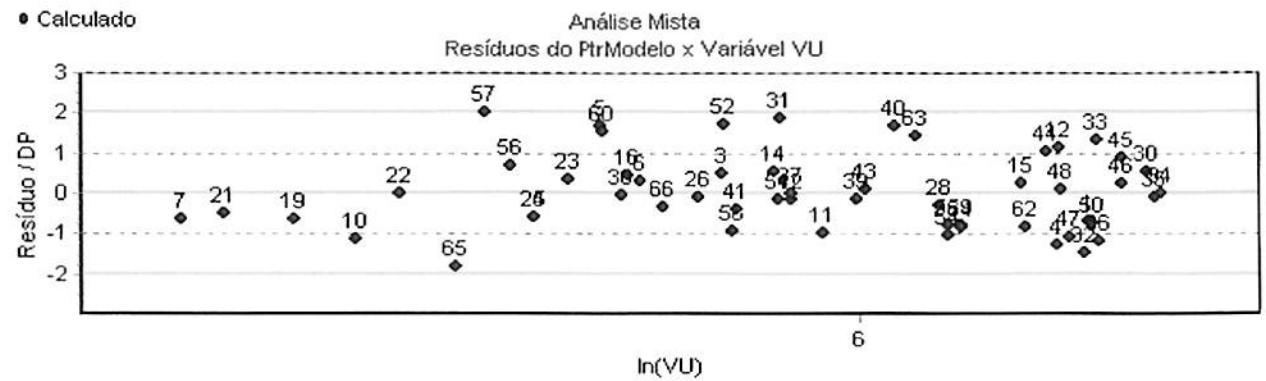
17/6/2013

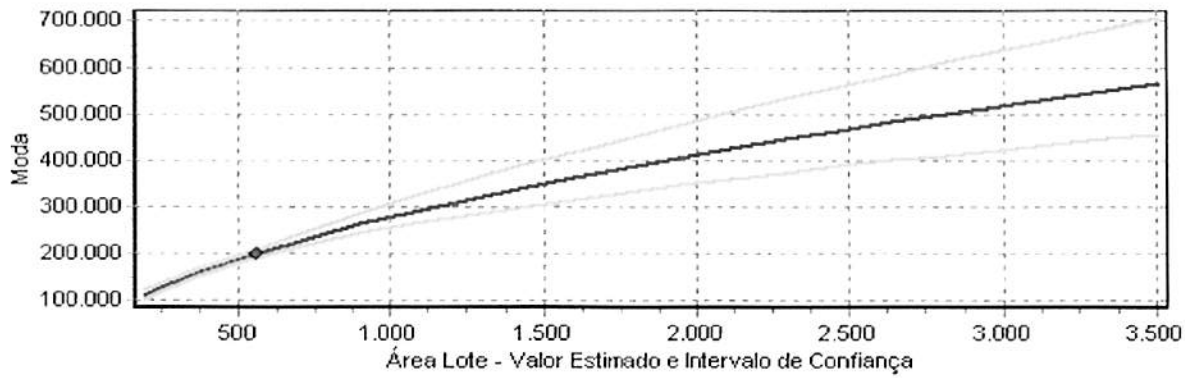
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

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





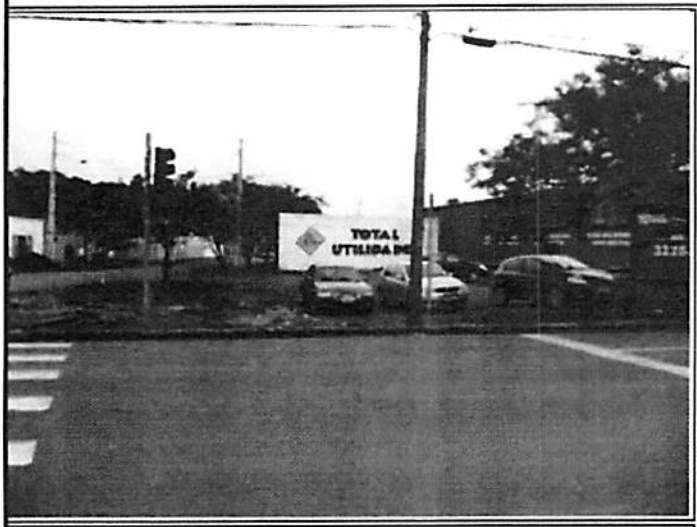
Equação				
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área Lote	ln(x)	-5,31	0,01	-17,20%
Esquina	x	3,36	0,16	24,10%
PGV 2011	x½	10,21	0,01	9,92%
Coef Apr	x½	6,35	0,01	3,64%
Data	1/x	-2,28	2,7	0,39%
Frente	x	2,02	4,96	4,21%
VU	ln(y)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

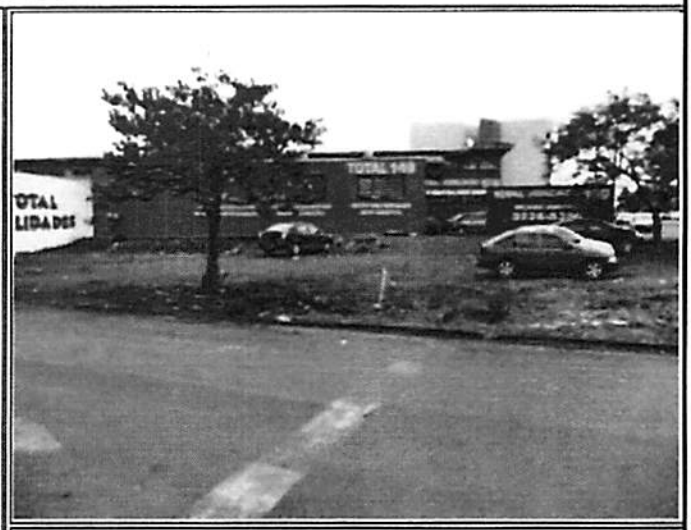
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		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

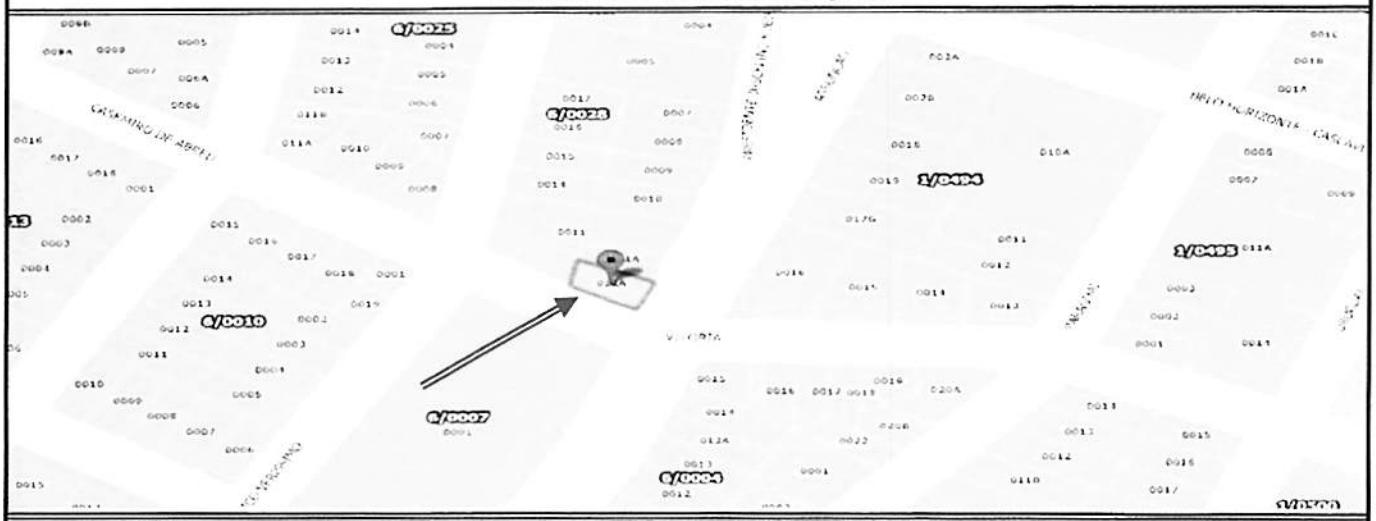
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO		
		no pólo principal, em logradouro principal	1 - pior localização e 9 - melhor localização		
		no pólo, em logradouro secundário			
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

DADOS DO IMÓVEL

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

TERRENO

Área Global do Terreno :	456,45 m²	Fração Ideal :	1,0000	Cota do Terreno :	456,45 m²

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	Ocupação	Uso
Irregular	No Greide	Plano	Esquina	Seca	Lote Vago	Sem Uso

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula número:	77.065	Cartório de Registro:	1º Ofício

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

(Olhando da Rua para o Terreno)

Na frente mede:	16,65	metros	e confronta com:	Av Assunção
No lado direito mede:	31,81	metros	e confronta com:	Lote 11A
No lado esquerdo mede:	29,99	metros	e confronta com:	Rua Casemiro de Abreu
Nos fundos mede:	13,23	metros	e confronta com:	Lote 11

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 =(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		MÉDIO		LIMITE INFERIOR	
Unitário	VALOR SUPERIOR	Unitário	VALOR MÉDIO	Unitário	VALOR INFERIOR
R$ 1.077,71	R$ 491.921,19	R$ 937,14	R$ 427.757,55	R$ 796,57	R$ 363.593,92

VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO p/m²	VALOR CONFORME MERCADO	VALOR ARREDONDADO TOTAL
456,45 m²	R$ 937,14	R$ 427.757,55	R$ 428.000,00

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

Data de referência:

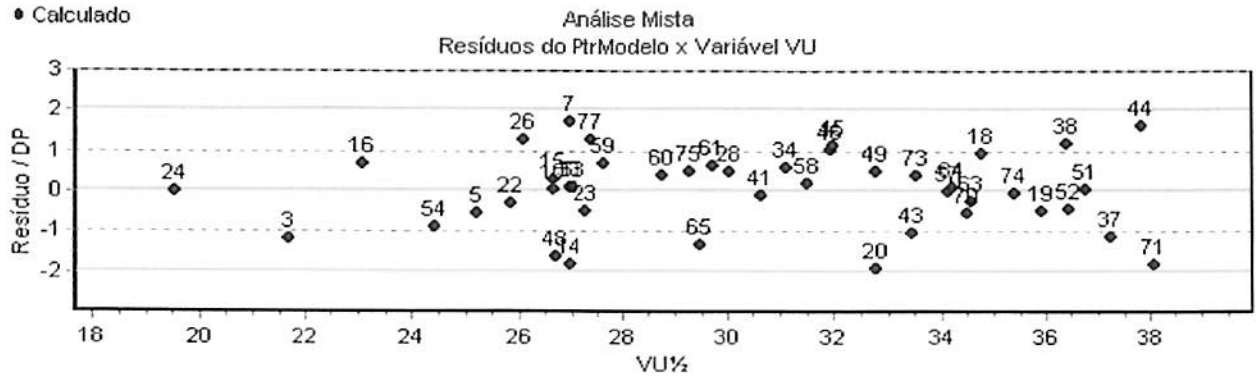
18/6/2013

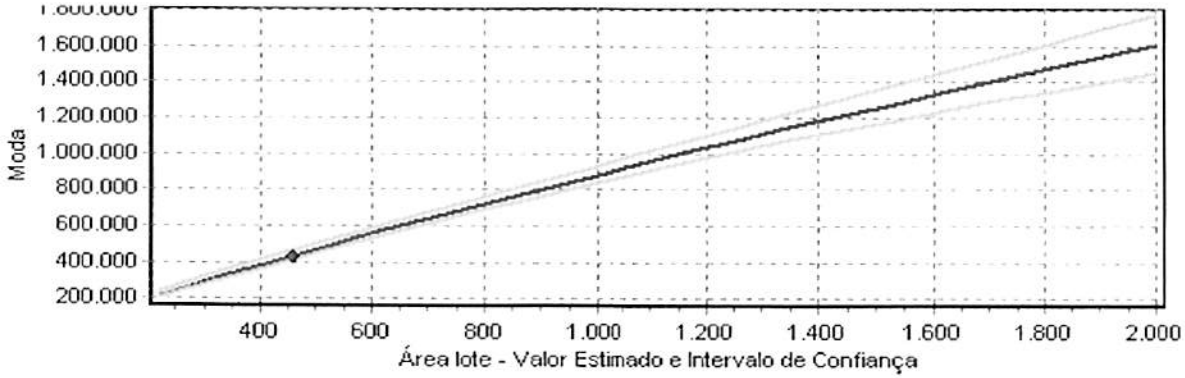
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

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





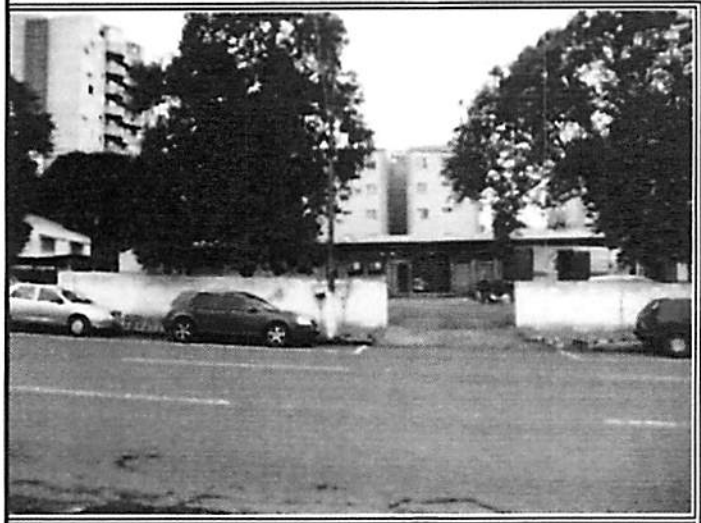
Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Equação			
Regressores			
Área lote	x½	-1,78	8,26	-1,91%
Testada	1/x	-3,35	0,19	2,77%
Esquina	x	1,54	13,18	4,56%
Taxa ocupação	x²	1,42	16,26	0,68%
PGV-2011	x½	19,18	0,01	8,47%
Data	ln(x)	7,28	0,01	1,91%
VU	y½			

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		dificil		razoável	X	bom		ótimo
facilidade de estacionamento		nenhuma		pouca	X	razoável		grande
valorização imobiliária		ruim		razoável		boa	X	ótima

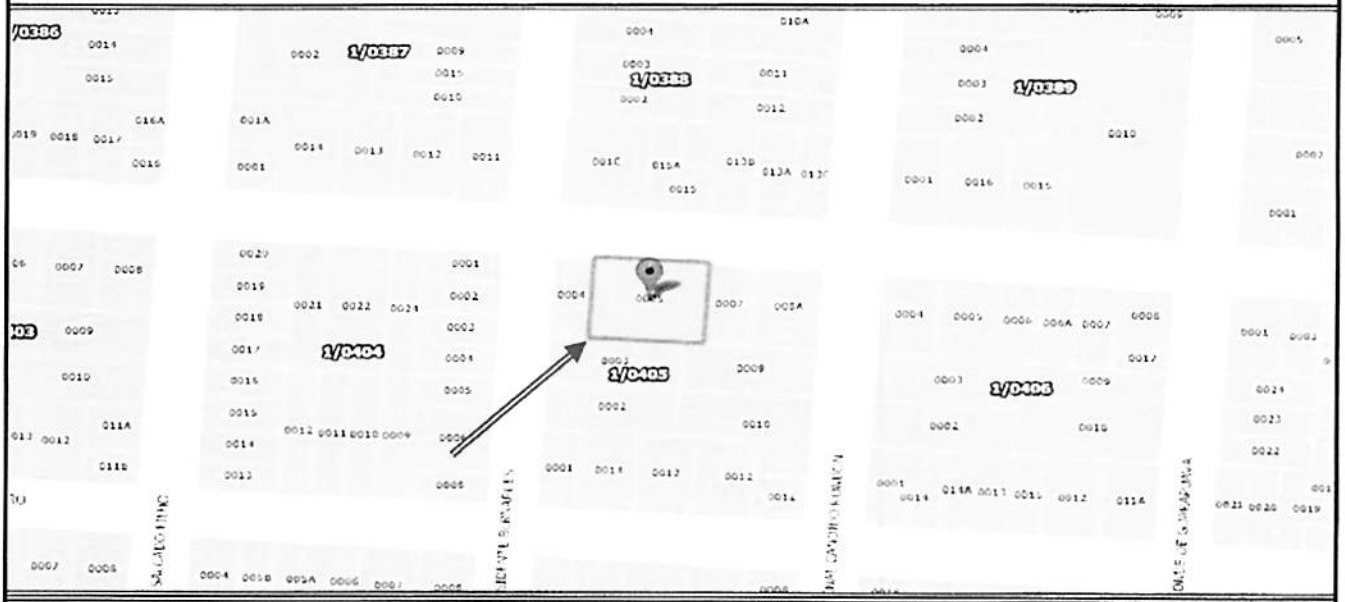
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

			ESCALA DE LOCALIZAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal				
	X	no pólo, em logradouro secundário	1 - pior localização e 9 - melhor localização			
		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 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

PLANILHA DE DADOS DE MERCADO DO TERRENO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

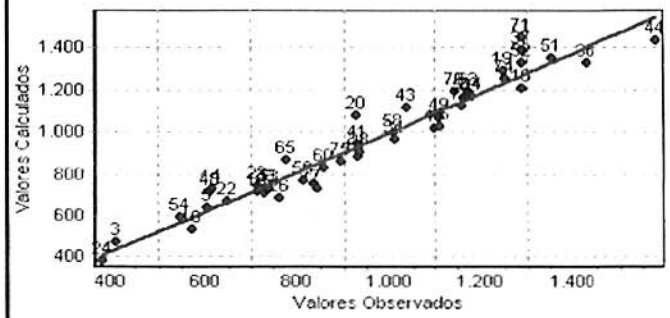
VU =(18.202509 +-0.10264742 * Área lote½ +-65.274954 * 1/Testada +0.71810327 * Esquina +0.00040539421 * Taxaocupação² +9.8870767 * PGV-2011½ +1.5106806 * ln(Data)) ^ 2

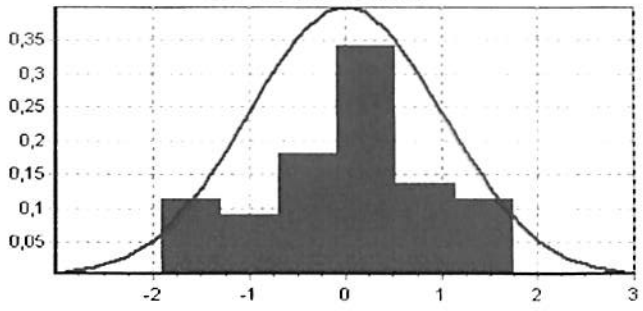
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Av Assunção esq. R Casemiro de Abreu	012/2.013
Numero Predial	773	
Complemento	Quadra 028 - Lote 12A	
Loteamento	Alto Alegre	
Municipio	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	06/28/12A	
Área lote (m²)	456,45	456,45
Valor (arredondado) R$	**428.000,00**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

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

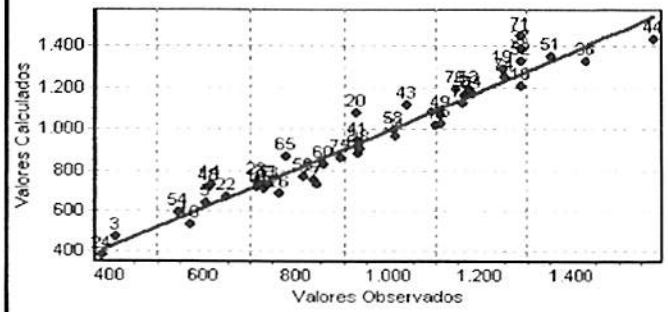
	Avaliando
Endereço	Rua São Paulo
Numeração Predial	1.577
Complemento	Quadra 405 - Lote 05
Loteamento	Centro
Municipio	Cascavel
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL
GeoPortal	1/405/05
Área do Terreno	1.540,00
Valor (arredondado)	**1.931.000,00**
V/m² (arredondado)	**1.253,58**
Tipo	Barracão
Data	18/06/13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

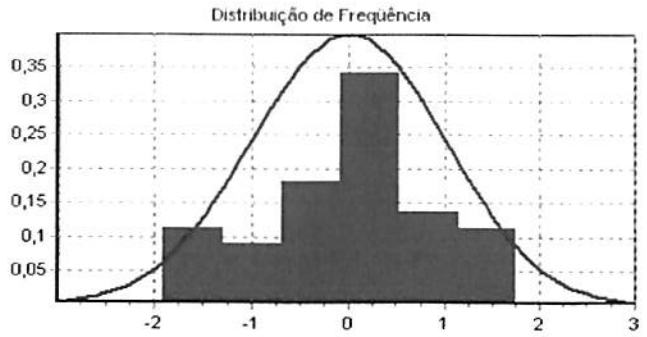
LAUDO

014/2.013

Área total (m²)

1.540,00





CAMPO DE ARBITRIO		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

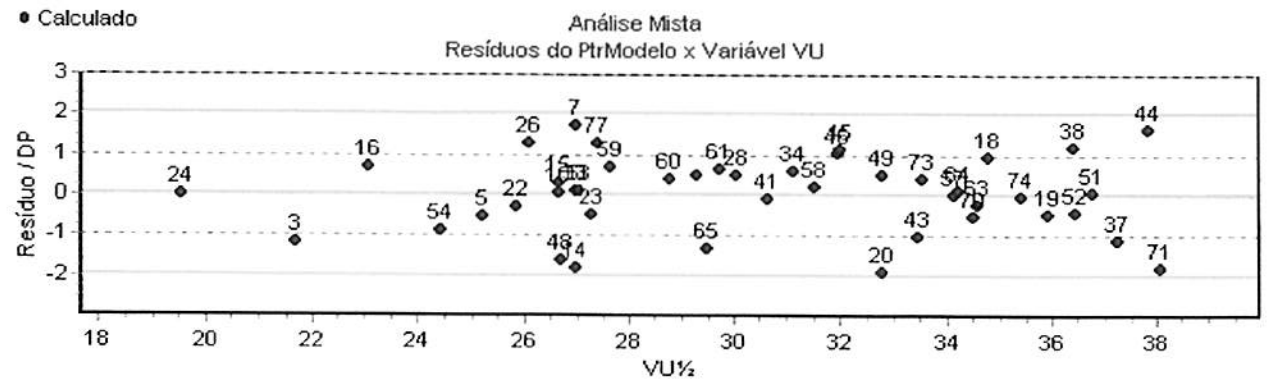
Data de referência:
18/6/2013

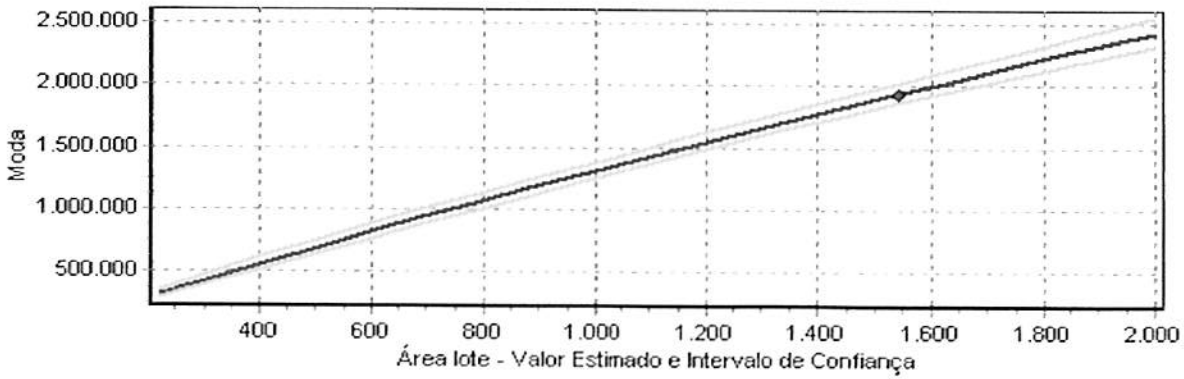
Informações complementares:
Número de variáveis: 12
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 77
Número de dados considerados: 44

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 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 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 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

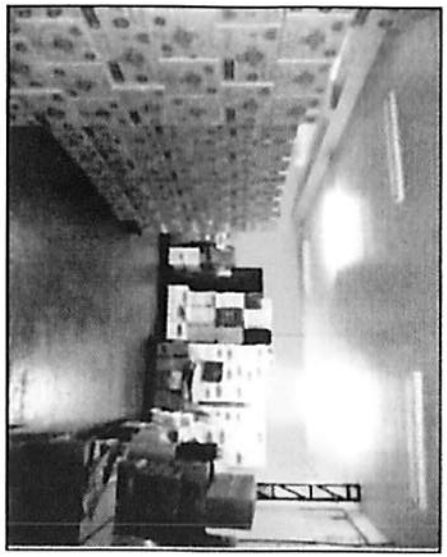
D - VALOR ADOTADO DO CUB:

- 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 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

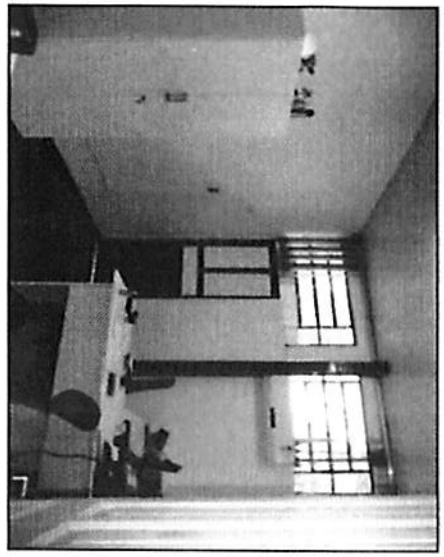
- Consideramos o estado de conservação para o imóvel como regular e adotamos um valor próximo ao médio depreciado.



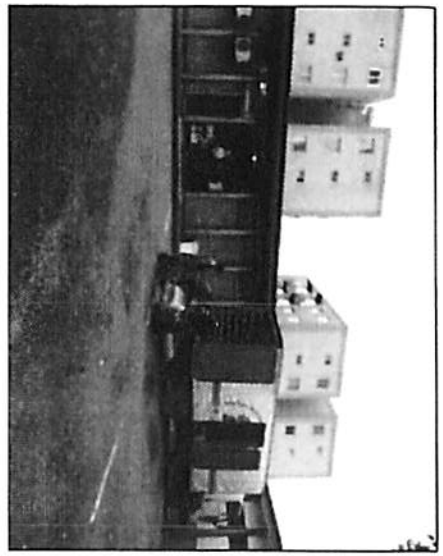
SALÃO



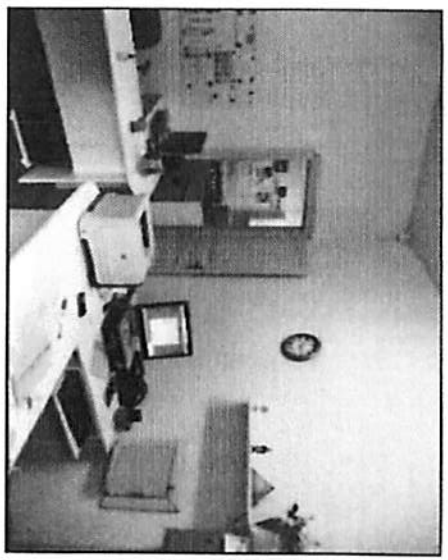
BANHEIROS



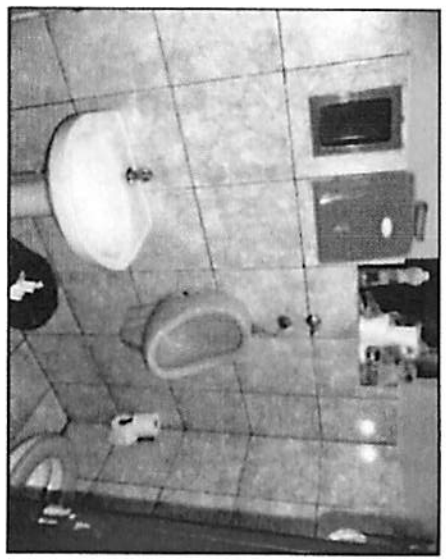
SALA - ESCRITÓRIO



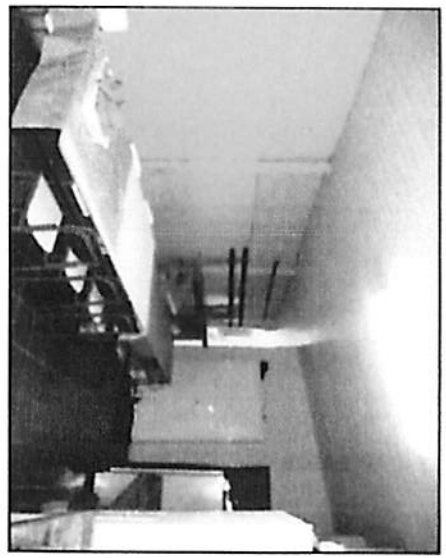
FRENTE



SALA - ESCRITÓRIO



BANHEIRO



COZINHA



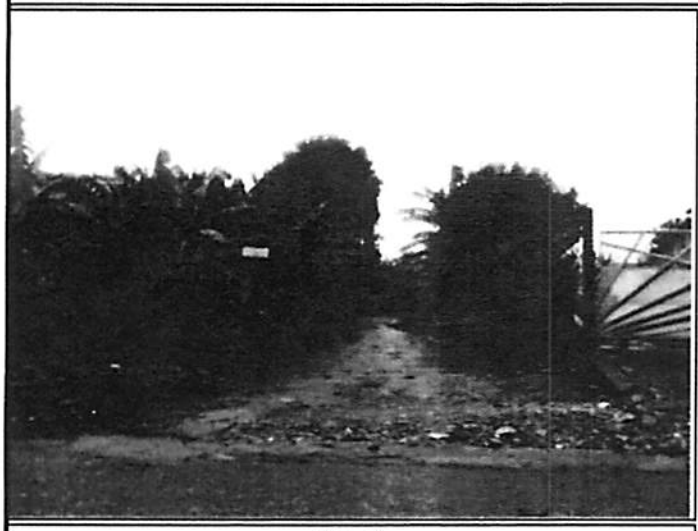
SALÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

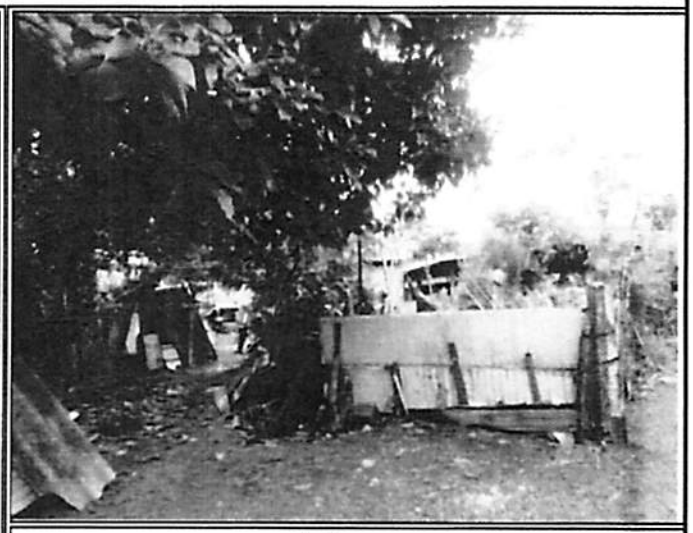
DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

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: [✓] 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

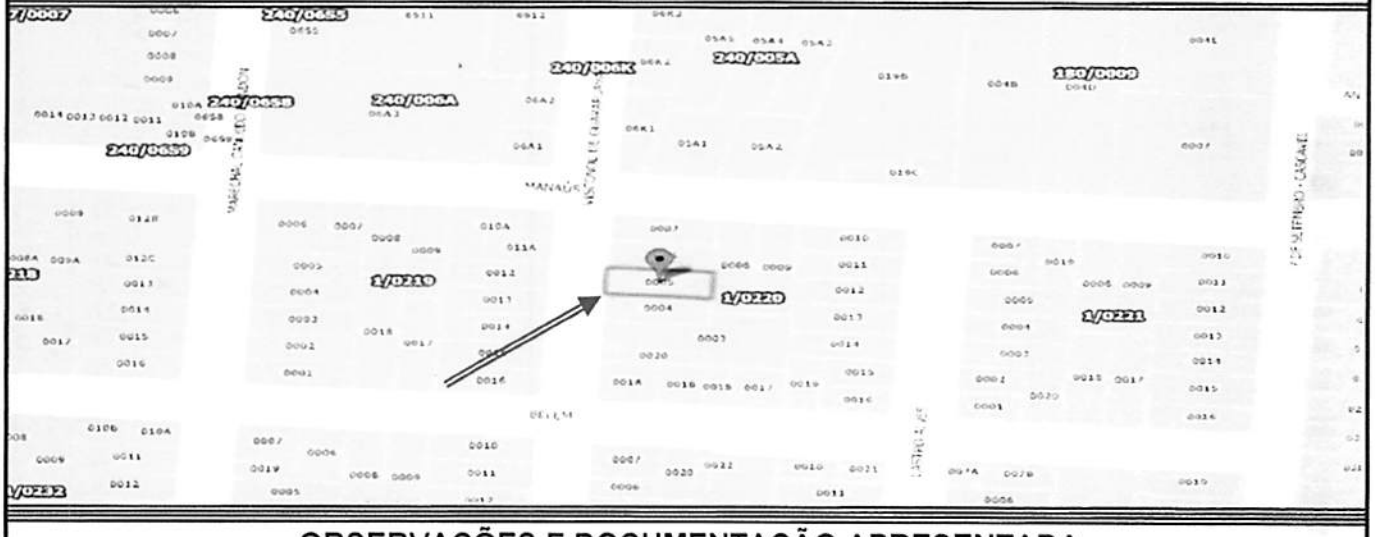
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

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, 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 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

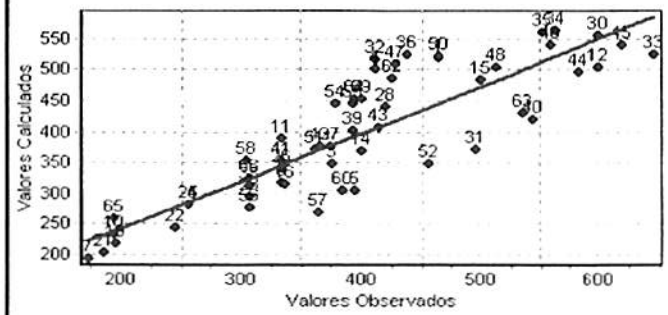
VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

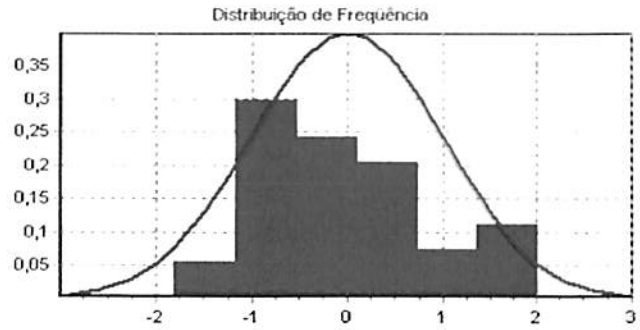
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	015/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 05	
Loteamento	Lot Centro - Bairro Cancelli	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	01/220/05	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) 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:

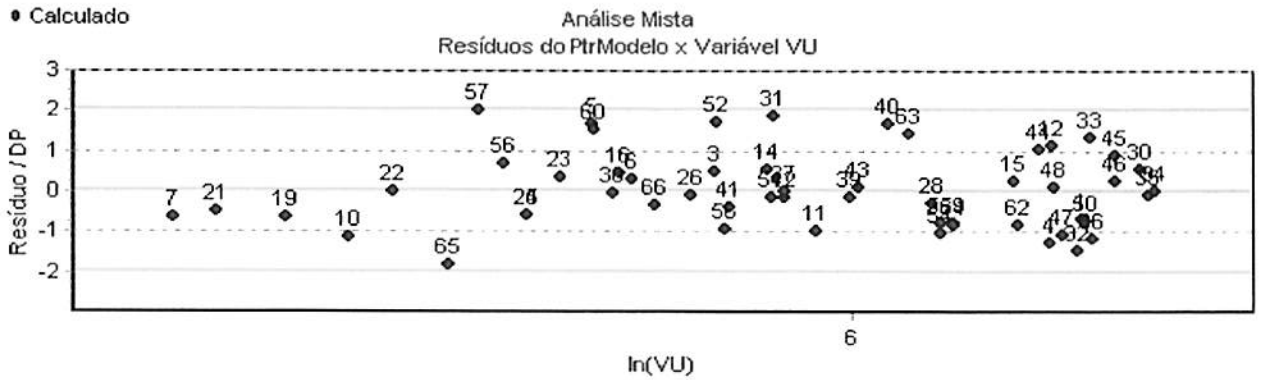
18/6/2013

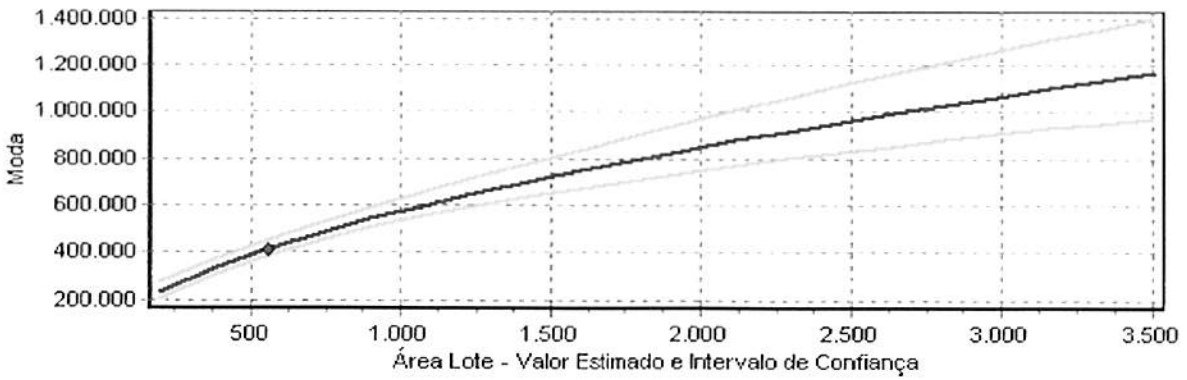
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

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

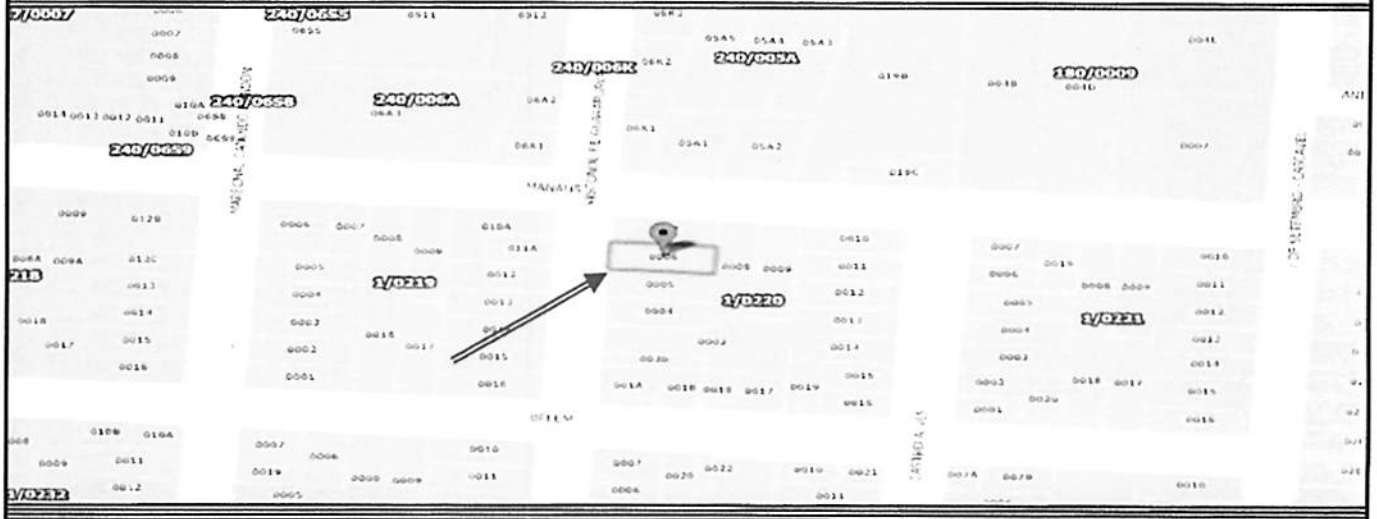
LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

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 62.003 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, 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

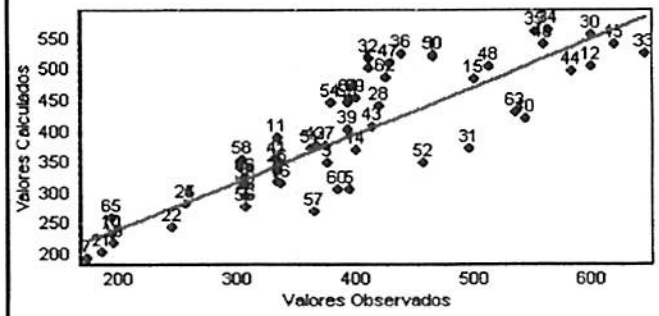
VU =817.00725 *Área Lote ^ -0.43395191 *e ^ (0.21573376 * Esquina) *e ^ (1.1987213 * PGV2011½) *e ^ (0.50129979 * CoefApr½) *e ^ (-0.12080678 * 1/Data) *e ^ (0.010302613 * Frente)

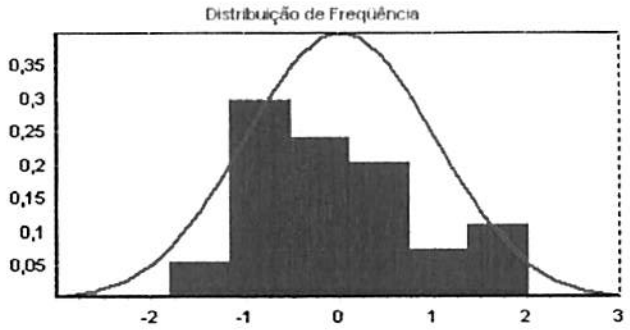
	Avaliando	LAUDO
Endereço	Rua Visconde de Guarapuava	016/2.013
Numero Predial	3.118	
Complemento	Quadra 220 - Lote 06	
Loteamento	Lot. Centro - Bairro Cancelli	
Municipio	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	Área do lote (m²)
GeoPortal	01/220/06	
Área lote (m²)	560,00	560,00
Valor (arredondado) 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:

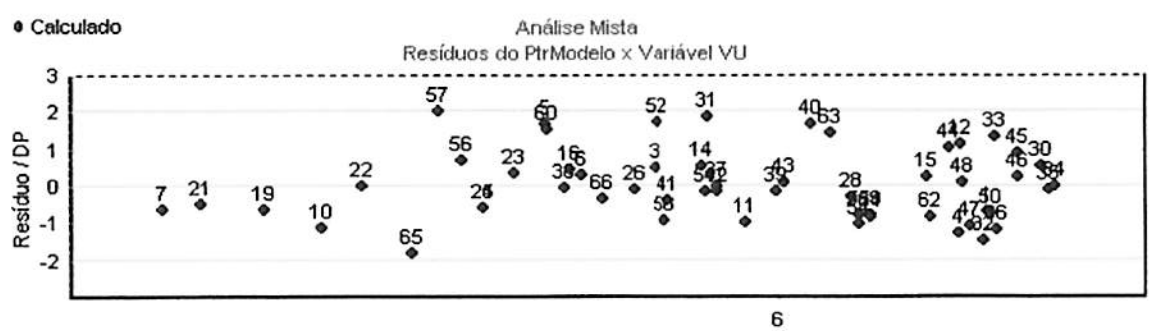
18/6/2013

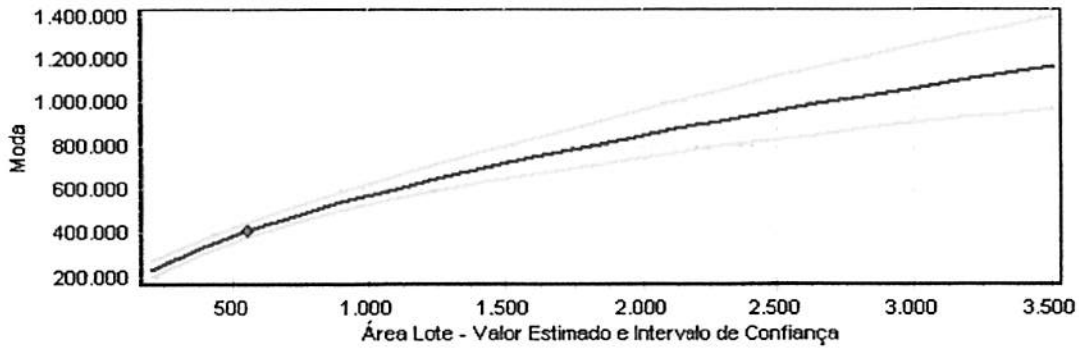
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 66
Número de dados considerados: 54

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)			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DRABIK ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

NOME DO PROPRIETÁRIO		DATA	Nº DO LAUDO
MUNICÍPIO DE CASCAVEL		19/6/2013	017/2.013
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
Av das Torres	64	Quadra 04 - Lote UP06	
LOTEAMENTO	CIDADE	UF	GEOPORTAL
Rodobens Terra Nova - Parque Verde	Cascavel	PR	173/04/UP06

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Frente



Vista geral

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 3.204.000,00 (TRÊS MILHÕES DUZENTOS E QUATRO MIL REAIS)

DADOS DA MATRÍCULA

Formato: Regular: [ ] Irregular: [X] Área informada na matrícula : *10.223,48* m²

Norte: 120,92 m Lete: 96,79 m

Sul: 69,59 m Oeste: 127,39 m ÁREA TOTAL DO TERRENO : *10.223,48* 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	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		X
Mais 1000 m			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

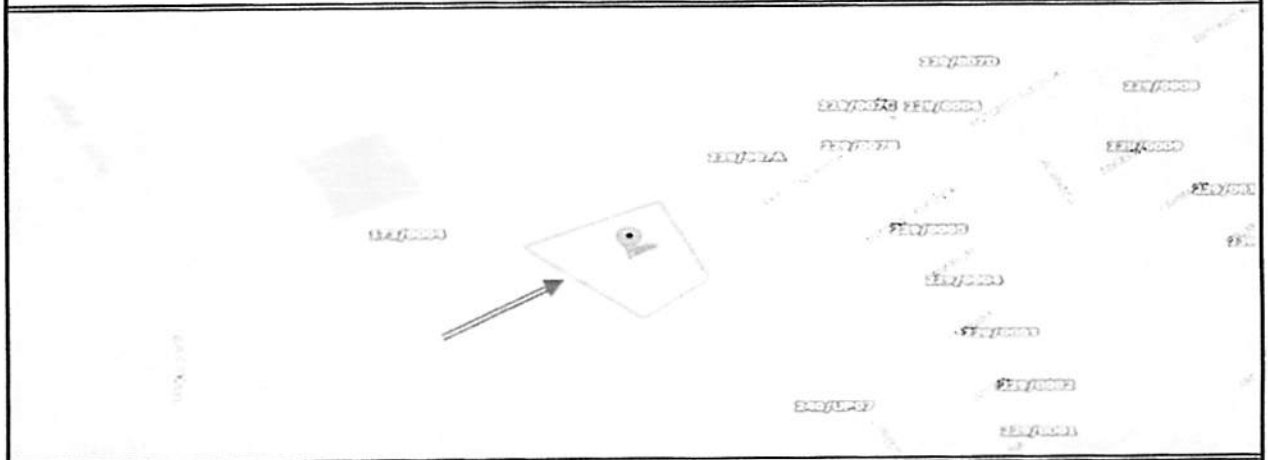
LOCALIZAÇÃO		no pólo principal, em logradouro principal
		no pólo, em logradouro secundário
	X	no pólo secundário, em logradouro principal
		no pólo secundário, em logradouro secundário
		região mista ou de transição de usos

ESCALA DE LOCALIZAÇÃO					
1 - pior localização e 9 - melhor localização					
1		2		3	
4		5		6	
7	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 63.946 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 =2914.318 *Área lote ^ -0.4625145 *e ^ (0.15538478 * PGV2009½) *e ^ (-4.7669682e-09 * Dist²) *e ^ (0.25780456 * CoefAprov) *e ^ (0.019867772 * Data)*e ^ (0.13011558 *Vizinhança²)

	Avaliando	LAUDO
Endereço	Av das Torres	017/2.013
Numero Predial	64	
Complemento	Quadra 04 - Lote UP06	
Loteamento	Rodobens Terra Nova - Parque Verde	
Município	Cascavel	
Proprietário	MUNICÍPIO DE CASCAVEL	**Área do lote (m²)**
GeoPortal	173/04/UP06	
Área lote (m²)	10.223,48	10.223,48
Valor (arredondado) R$	**3.204.000,00**	
V/m² (arredondado) R$	**313,40**	
Tipo	Terreno	
Data	19/06/13	

CAMPO DE ARBÍTRIO		VU
Valor Médio	**3.203.527,46**	**313,35**
Valor Mínimo	2.722.998,34	266,35
Valor Máximo	3.684.056,58	360,35

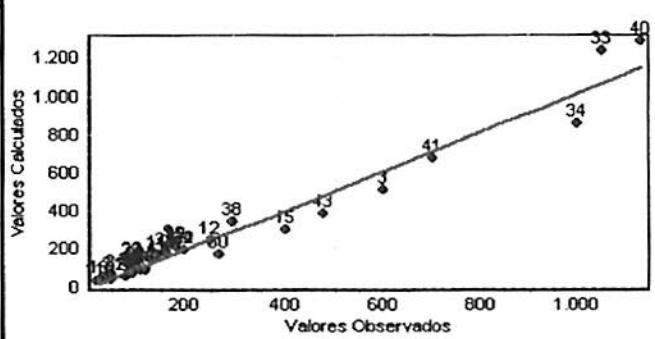
Valor Unitário adotado : **313,40**

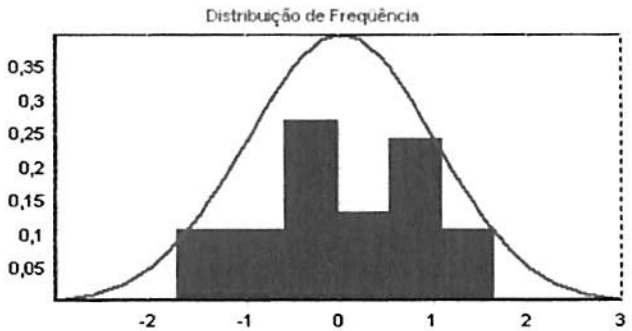
Valor Adotado Arredondado : **3.204.000,00**

Local Data

Cascavel, quarta-feira, 19 de junho de 2013

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





Data de referência:

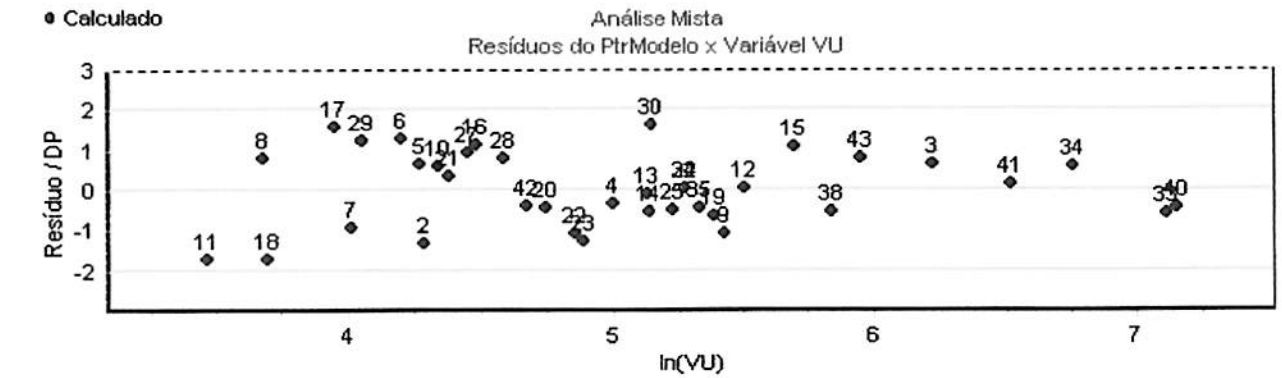
19/6/2013

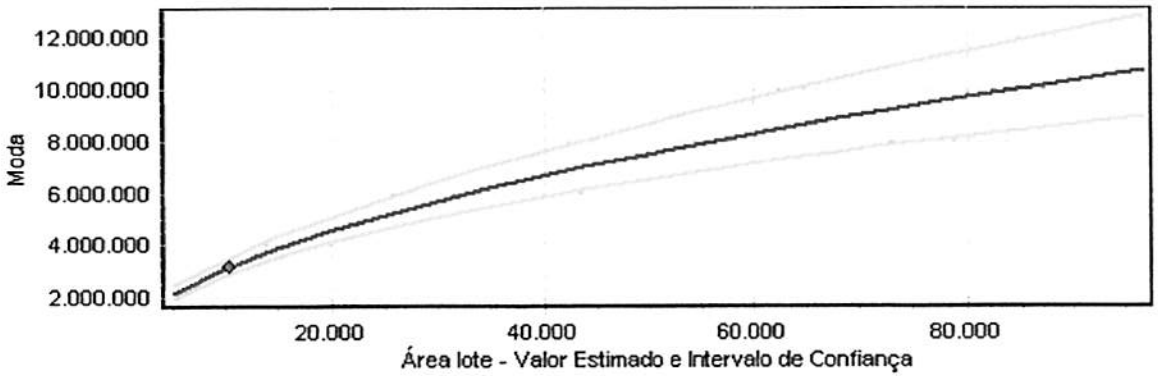
Informações complementares:
Número de variáveis: 11
Número de variáveis consideradas: 7
Número de dados: 43
Número de dados considerados: 37

Resultados Estatísticos:
Linear
Coeficiente de correlação: 0,965274
Coeficiente de determinação: 0,931753
Coeficiente de determinação ajustado: 0,918104
Fisher-Snedecor: 68,26
Significância: 0,01
Não-Linear
Coeficiente de determinação: 0,954182

Normalidade dos resíduos
67% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
94% 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	ln(x)	-8,29	0,01	-13,80%
PGV 2009	x½	2,34	2,61	7,23%
Dist	x²	-1,59	12,33	-3,81%
Coef Aprov	x	2,13	4,12	29,40%
Data	x	3,84	0,06	6,14%
Vizinhança	x²	4,81	0,01	8,76%
VU	ln(y)			

MATRÍCULA	FICHA
=58.689=	=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.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de [illegible] 3613
Fone: (45) 3225-[illegible]
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

169637 0000

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FICHA Nº
33.765	LOTE Nº 11-UP, com 10019,72m2 da quadra 13, do loteamento Residencial Roma, desta cidade	1

COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RUBRICA

MATRÍCULA N. 33.765 - Protocolo n. 104.013, de 9 de janeiro de 2009.
Imóvel: Lote urbano n. 11-UP, com área de 10.019,72m², da **quadra n. 13**, do loteamento **Residencial Roma**, situado na cidade e Município de **Cascavel, PR**, destinado à utilidade pública, e que se confronta: ao nordeste, por 99,09m, sob azimute 92°58'03", com a Rua Carlos Pierozan; ao leste, por 96,41m, sob azimute 178°40'02", com o lote n. 65-B-2 (da Gleba Cascavel); ao sudeste, por 69,95m, sob azimute 247°21'51", com o lote n. 1 da quadra n. 17 (utilidade pública); ao sudoeste, por 79,01m, sob azimute 337°21'51", com a Rua Espaço Verde, e com os lotes ns. 5, 6, 7, 8, 9 e 10; e ao oeste, por 55,86m, sob azimute 353°36'04", com os lotes ns. 1, 2, 3, 4 e 5. **Proprietário: MUNICÍPIO DE CASCAVEL**, com sede na Rua Paraná, 5.000, Centro, nesta cidade, e inscrito no CNPJ sob n. 76.208.867/0001-07. Registro anterior: Matrícula n. 31.383, de 3-3-2005, deste Serviço. Em 9 de fevereiro de 2009. O Registrador _____

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**.

Álvaro Lúcio de Queiroz – O Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Álvaro Lucio 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 19.08.2011, 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 da Carvalho, 3671
Fone (45) 3224-2005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.589.009-87

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1°, 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 / CPF 524.589.009-87

Lei 13.228 de 18/07/2001 SELO FUNARPEN REGISTRO DE IMOVEIS ERY52158

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL-PR

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 Caracteristicas abaixo;-	01.-

COMARCA DE CASCAVEL 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

M-25.864-P-69.892:-/ /EM 24/08/1.994.-/

LOTE URBANO Nº 05, constituído pela Unificação do próprio Lote nº 5, com a area de 770,00M2.,e Lote nº 6, com a area de 770,00M2.,perfazendo assim a area de 1.540,00M2.(Lote nº 5, da Quadra nº 405), da Planta Geral d/Cidade e dentro das seguintes divisas, metragens e confrontaçoes;-= ao NORTE, com 44,00mls., confronta com a Rua São Paulo; ao SUL; com 44,00mls.,confronta com = parte dos lotes nºs 3 e 9; LESTE, com 35,00mls.,confronta com o lote nº 7; ao OESTE, com 35,00 mls., 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.-Imovel havido face a unificação dos imoveis objeto das matriculas nºs 634 e 19.125,ambas = d/C.R.I.-O referido e verdade e dou fe.- Cascavel, 24 de Agosto de 1.994.- Oficial.-

=

REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Álvaro 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**.

Álvaro Lúcio de Queiroz – O Registrador

MATRÍCULA	FICHA
=62.002=	=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. LIVRO DE IMÓVEIS**********
O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone: (45) 2[illegible]
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

Lei 13.228 de 18/07/2001 FUNARPEN SELO DE AUTENTICIDADE REGISTRO DE IMÓVEIS BND75954

CLAUDEMIR GIRARDI
Portaria nº 50/01
Escrevente e Substituto

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. .-

O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 23 de maio de 2006. - **15:57:29.**

Registradora
Mara Salete Wypych
CPF nº 524.569.009-87

Lei 13.228 de 19/07/2001 FUNARPEN SELO DE AUTENTICIDADE REGISTRO DE IMÓVEIS BN075952

CLAUDEMIR GIRARDI
Portaria nº 50/01
Escrevente e Substituto

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL-PR
Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone/Fax (0xx45) 3222-5005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87

PROTOCOLO Nº 202.574, em 15 de janeiro de 2008.********** MATRÍCULA Nº **63.946** - IMÓVEL: Utilidade Pública nº **06** (-seis), medindo **10.223,48 m²**, da quadra nº **04** (quatro), do loteamento **RODOBENS TERRA NOVA**, situado nesta Cidade e Comarca de **CASCAVEL**, Estado do **PARANÁ**, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 120,92 metros, com AZ 64°00'55", confronta com parte do lote nº 01; ao SUL, medindo 69,586 metros, com AZ 228°28'24", confronta com Avenida das Torres; ao LESTE, medindo 96,788 metros, com AZ 154°00'55", confronta com os lotes nº 02, 03, 04, 05 e 07; e ao OESTE, medindo 127,388 metros, com AZ 308°59'40", confronta com a Área Verde nº 03. 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: **Artigo nº 22, da Lei nº 6.766/79**, de 19.12.1979 e R-4/M-63.641, em 06.02.2008, deste Serviço de Registro de Imóveis. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imóvel acima é oriundo do processo de loteamento realizado sobre o lote nº 171-D, da Gleba Cascavel, situado dentro do Perímetro Urbano, desta cidade, cujo processo de loteamento foi protocolado sob o nº 18762/07, em 31.05.2007 e aprovado pela SEPLAN/PMC em 14.11.2007. EMOLUMENTOS: 30 VRCs = R$ 3,15. FACS/VFL/AA. Cascavel-PR, 6 de fevereiro de 2008.********** O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Fátima Aparecida Cavalli de Sene - Escrevente e Substituta.

PROTOCOLO Nº 202.574, em 15 de janeiro de 2008.********** AV-1/M-63.946 - PUBLICIDADE/CONSERVAÇÃO DE FLORESTA: Fica averbada a existência do Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, SISLEG nº 1.074.170-1, firmado em 11.05.2007, nesta cidade, onde os proprietários do imóvel, declararam perante o Instituto Ambiental do Paraná - IAP, por seu Escritório Regional de Cascavel - PR, que a floresta ou forma de vegetação existente sobre o imóvel, com a área de **21,4963 hectares**, correspondente a ~~20,00%~~ do total da propriedade, fica a referida área gravada como Restrição de Reserva Legal. E os proprietários se comprometem no mesmo termo a restaurar **5,1569 hectares** de Reserva Legal, conforme AV-3/M-55.018 e AV-3/M-63.641. EMOLUMENTOS: *Nihil*. AA/FACS. Cascavel-PR, 6 de fevereiro de 2008.********** O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Fátima Aparecida Cavalli de Sene - Escrevente e Substituta.

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

500. 2255

MATRÍCULA	FICHA
=63.946=	=1= Verso

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

PROTOCOLO Nº 202.574, em 15 de janeiro de 2008.**********
AV-2/M-63.946 - CANCELAMENTO DE CONSEVAÇÃO DE FLORESTA: Conforme Carta de Anuência, expedida em 18.01.2008, pelo Instituto Ambiental do Paraná, **fica cancelada a conservação de floresta,** constante na AV-1/M-63.946. EMOLUMENTOS: *Nihil*. FACS/AA. Cascavel-PR, 6 de fevereiro de 2008.*******
O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Fátima Aparecida Cavalli de Sene - Escrevente e Substituta.

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

A presente fotocópia é reprodução fiel do documento arquivado nesta Serventia Registral.
Cascavel-PR 11 de 02 de 08
MARA SALETE WYPYCH
CPF 524.569.009-87 REGISTRADORA

Fátima Aparecida Cavalli de Sene
Portaria nº 22/01
Escrevente e Substituta

MATRÍCULA	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	FICHA 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 CI 0046115542-SSP

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,- Imóvel 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 é 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 é 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- SraELIZA BETE HAERTER , do lar , portadora da CI nº 4.079.611-8-PR , ora denominados "Outorgantes Ex propriados", face a implantação de Ginásio 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/v2

COMARCA DE CASCAVEL PR 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ENIO C. QUEIROZ CPF 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

... TRANSFEREM , como de fato Transferido fica , o imóvel objeto da presente matricula ,em favor do Outorgado Expropriante = "MUNICIPIO DE CASCAVEL" , pessoa juridica , de direito publico interno , inscrito no CGC/MF= 76 208 857/0001-07 - n/ ato representado na forma expressa na aludida Escritura .- A Titulo de Indenização pela Transmissao 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 fe.- Cascavel,07/JUNHO/1.988 .- _____ .- OFICIAL.-

2° 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 Lucio de Queiroz OFICIAL CPF 004.611.569-20 CASCAVEL

Matrícula	Denominação do Imóvel	FICHA nº
18.213/	LOTE URBANO nº 16 - da QUADRA nº 22 - "LOT.PIONEIROS CATARINENSES" com 560,00m2 - sem benfeitorias -situado n/ cidade e comarca	01

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 CASCAVEL - PARANÁ RÚBRICA

-MATRICULA nº 18.213 :-

-Lote de terras urbano nº 16- da Quadra nº 22 - do Loteamento denominado "PIONEIROS CATARINENSES", com area de 560,00m2 - sem benfeitorias ,situado n/ cidade e comarca .- Com as seguintes divisas e confrontaçoes :- 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 ,corridos 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 fé. - Cascavel, 11 de Março de 1.986 .-OFICIAL .-

R-1-M-18.213-P-40.938 :- /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 fé.-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 n.º
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. 004611569-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

... 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 matricula, em favor do "MUNICIPIO 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 010534/94.- 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 Lucio de Queiroz
OFICIAL
CPF 094.451.969-53
CASCAVEL - PARANÁ

CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA

Ata da 4ª Reunião Ordinária

Gestão 2013/2015

Ano 2013

Data: 22 de Agosto de 2013

Horário: 15 horas

Local: IPMC

Conselheiros Presentes:

Claudionor Pereira de Souza – Presidente;

Delir Borges Galeski– Conselheira Titular;

Marcelo Renê Reinhardt – Conselheiro Titular;

Salete Regina Muller – Conselheira Titular;

Cristiane Bedin – Conselheira Titular;

DevaldirTrassiMarcato – Conselheiro Suplenterepresentando titular nesta reunião;

Valter Alves dos Santos Filho – Conselheiro Suplente;

Célia Batista de Almeida – Conselheira Suplente;

Mauro Marcos Miranda – Conselheiro Suplente.

Conselheiros Ausentes

Walmir Edson Paulino –Conselheiro Titular;

Luciane Arenhart de Almeida – Conselheira Suplente;

Antônio Silveira Bueno – Conselheiro Suplente;

Convidados Presentes:

Alisson Ramos da Luz – Presidente do IPMC

Egidia Santina Covatti – Presidente da Associação dos Aposent. e Pension. do IPMC

Luiza Aparecida Comamala – Diretora Administrativa do IPMC e Secretária Executiva do CMP

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

Ordem do Dia:

1. Leitura da Ata da 3ª Reunião Ordinária do CMP (Julho/2013);
2. Apresentação das aplicações financeiras do IPMC do mês de Julho/2013 - Ronaldo Marcos Correa;
3. Apresentação da contra-proposta do Governo Municipal referente aos imóveis e contra-proposta sobre condição aos valores repassados do banco que irá gerir o fundo previdenciário e folha de pagamento do IPMC - Sr. Alisson Ramos da Luz;
4. Repasse sobre o 47º Congresso da ABIPEM;
5. Assuntos Gerais.

ENCAMINHAMENTOS:

A reunião foi iniciada às 15h10min com as boas vindas do Presidente do CMP, Sr. Claudionor Pereira de Souza, aos presentes. O Presidente fez a leitura da pauta na ordem do dia e deu inicio à reunião.

Item 01 da Ordem do Dia: Leitura da Ata da 3ª Reunião Ordinária do CMP (Julho/2013)

A ata da terceira reunião ordinária do CMP – gestão 2013/2015, foi lida por mim, Luiza Ap. Comamala, secretária deste Conselho, sendo aprovada e assinada pelos conselheiros que participaram da reunião.

Item 02 da Ordem do Dia: Apresentação das aplicações financeiras do IPMC do mês de Julho/2013 - Ronaldo Marcos Correa

Os Conselheiros de posse do extrato das aplicações financeiras do IPMC acompanharam as explanações do Gestor do fundo previdenciários do IPMC, Sr. Ronaldo Marcos Correa, constado no extrato de julho de 2013, onde figuram as informações:

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

Desempenho da carteira foi de 0,93% mês e no ano de 2013 foi de -0,40%;

•IBOVESPA teve desempenho da carteira 1,64% mês e no ano de 2013 foi de -20,87%;

•CDI teve seu desempenho de 0,71% mês e no ano de 2013 foi de 4,14%;

•INPC + 6% teve seu desempenho de 0,36% mês e no ano de 2013 de 6,74%;

Fundos administrados pela Caixa Econômica Federal e Banco Itaú

ADMINISTRADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:

•Caixa Brasil IMA-B 5 Títulos Públicos FI Renda Fixa LP – R$ 28.342.127,98– 18,99%;

•Caixa Brasil IMA Geral Títulos Públicos FI Renda Fixa LP – R$ 20.313.586,40 – 13,61%

•Caixa Brasil IRF-M Títulos Públicos FI Renda Fixa LP – R$ 14.633.835,41 – 9,81%;

•Caixa BrasilIRF-M 1Títulos Públicos FI Renda Fixa – R$ 28.418.681,53 – 19%;

•Caixa Brasil Disponibilidades FI Renda Fixa – R$ 689.167,24 – 0,46%;

•Caixa Brasil Títulos Públicos FI Renda Fixa LP – R$ 18.254.749,59 – 12,23%;

•Caixa Brasil FIReferenciado DI LP – R$ 18.248.121,85 – 12,23%;

•Caixa Brasil I FI Renda Fixa IPCA Crédito Privado – R$ 6.365.867,85 – 4,27%;

•Caixa Brasil ETF IBOVESPA FI Ações – R$ 5.050.335,82– 3,38%;

•Caixa valor dividendos RPPS FIC FIA Ações– R$1.935.536,18 – 1,30%;

•Caixa Consumo FI Ações– R$ 2.927.836,17 – 1,96%;

•FIP Caixa Incorporação Imobiliária – R$ 250.705,60 – 0,17% (Administrados pelo Banco Bradesco) - está com o PL de junho/2013 por não divulgação

ADMINISTRADOS PELO BANCO ITAÚ

•Itaú Institucional Inflação 5FIC Renda Fixa – R$ 3.784.048,45 – 2,54%;

•Patrimônio Líquido Total do IPMC: R$ 149.214.600,07 – 100%.

Em seguida o gestor explicou os procedimentos com as "APRs–Autorização de Aplicação e Resgate", documento adotado por lei através do MPS, utilizado para todas as alterações financeiros ocorridas nos fundos dos RPPSs, e aplicada também para

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

valores novos que entram para o fundo previdenciário, a exemplo os depósitos do COMPREV.

O Sr. Ronaldo, explicou também sobre as dificuldades que vem se apresentando no mercado financeiro,dificultado para os RPPSs conseguirem alcançar a meta (INPC+6%).

Os conselheiros perguntaram sobre o comportamento do mercado econômico, ações e a elevação do dólar. O Sr. Ronaldo, explicou a situação e concluiu expondo que atualmente as melhores opções para as aplicações, envolvem os produtos de Multimercados, FEDIC, FI e também as Ações.

Informou sobre a Portaria nº 850/2013-IPMC juntamente com o lançamento do Edital de Credenciamento, que trará observando critérios de segurança e confiabilidade, novos fundos de investimentos para aplicações dos recursos previdenciários do IPMC, estando atualmente parte desses recursos liberados para novos investimentos. Os recursos que hoje por força de contrato estão depositados, por força de contrato, estavam vinculados ao Banco Caixa Econômica Federal, até julho/2013, terão um percentual livre para as aplicações em fundos credenciados ao IPMC, conforme Portaria e Edital já citados.

Item 03 da Ordem do Dia: Apresentação da contra-proposta do Governo Municipal referente aos imóveis e contra-proposta sobre condição aos valores repassados do banco que irá gerir o fundo previdenciário e folha de pagamento do IPMC - Sr. Alisson Ramos da Luz

Com a palavra o Sr. Alisson Ramos da Luz, Secretário Municipal de Administração e Presidente do IPMC, cumprimentou os presentes e em seguida participou a todos a conversa que tivera com o Sr. Prefeito Edgar Bueno juntamente com o Secretário de Assuntos Jurídicos, Sr. Welton de Farias Fogaça, sobre a ultima proposta do CMP com referência para a quitação do Déficit atuarial através de imóveis do município.

O Sr. Alisson, iniciou citando a Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, que regulamenta o Art. 37, inciso XX da Constituição Federal, no seu Art. 17 inciso I alínea a,

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

"A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

a. dação em pagamento..."

Desta forma o município fica impedido em aceitar a redução nos valores dos imóveis ofertados ao IPMC, na proposta realizada pelo CMP.

Referente ao imóvel para a sede própria do IPMC expõe que mediante o dispositivo legal, já citado, é possível a dispensa de licitação quando da venda de imóvel do município para órgão público, neste caso, o IPMC.

Segue, assim, a proposta do Governo Municipal com referência ao imóvel para a sede própria do IPMC, com localização a Rua Vitória esquina com Av. Assunção, nº 2822, quadra 494 – lote 16: ***fica fixado no valor médio do terreno mais o valor integral da edificação (hoje a Guarda Municipal), estabelecidos no laudo oficial avaliados pela Drabik - Empresa de Engenharia de Avaliações Ltda,*** proposta esta a ser definida por parte da administração.

Para os nove imóveis escolhidos pelo CMP para quitação do Déficit Atuarial, o Governo Municipal concorda coma proposta do Conselho Municipal de Previdência do IPMC, sendo a proposta*: **na permanência do preço dos terrenos no valor médio de mercado, porém, os valores das edificações (CTG e Merenda Escolar), fixando em 50% do total estabelecido no laudo da avaliação, ou seja, um desconto de R$ 356.291,29 (trezentos e cinquenta e seis mil duzentos e noventa e um reais e vinte e nove centavos).***

Antes da votação, o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, deixou a palavra livre para as manifestações dos conselheiros.

A Conselheira, Sra. Delir Borges Galeski, argumentou sobre os valores médios dos imóveis e quanto a desconsiderar os valores das edificações dos imóveis, solicitou ao Secretário de Administração que melhorasse a proposta para que o CMP pudesse aprová-la nesta reunião sem muitas discussões.

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

Da mesma forma a convidada Sra. Egidia, se manifestou solicitando ao Sr. Alisson, redução no valor das construções, considerando os desgastes pelo tempo, falta de manutenção e cuidado com as mesmas.

O Sr. Alisson, expôs que por consenso dos Conselheiros em aplicar seus recursos também em imóveis e em respeito ao CMP, o Governo Municipal selecionou imóveis com grande potencial de valorização, da mesma forma o IPMC contratou uma empresa com profissionais de notória competência no ramo para realizar as avaliações e emitir laudos oficiais, que o fizeram dentro de valores justos de mercado.

A Conselheira Cristiane Bedin lembrou que poderia haver questionamentos de parte dos vereadores quanto ao desconto oferecido pelo Governo Municipal, caso existissem duas propostas inicial do CMP.

A Conselheira Sra. Salete Regina Muller, observou na Lei nº 8666/93 que o município tem poder legal para a doação de imóvel para uso público.

Os Conselheiros Dr. Marcelo Rene Renhardt e a Sra. Celia Batista de Almeida, comentaram a morosidade nas negociações, que os conselheiros considerem a depreciação de 50% proposta pelo Governo Municipal, para o valor das edificações.

A Sra. Delir diz que de igual forma o Governo Municipal terá problemas frente a Câmara Municipal e também frente ao Ministério Público, se comparado a tabela de preços do técnico da PMC com a da Empresa de Avaliações.

O Presidente, Sr. Claudionor, sugere que a votação ocorra separadamente em duas propostas, sendo:

1ª Proposta: Para os nove imóveis escolhidos pelo CMP, para a quitação do Déficit Atuarial, propõe-se: os terrenos no valor médio do mercado e 50% (cinquenta por cento) sob os valores das edificações (CTG e Merenda Escolar), valores estes arredondados estabelecidos no laudo oficial da Empresa de Avaliações da Drabik - Empresa de Engenharia de Avaliações Ltda, conforme segue na planilha abaixo com os devidos valores:

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

Nº	Laudo	Localização do Imóvel	R$ - Médio de Mercado
01	003/13	Rua Antonina esq. R. Riachuelo, 2390, quadra 059 – lote 9, Centro	2.388.000,00
02	006/13	Rua Carlos Pierozan, 717, quadra 13 – lote 11UT, loteamento Residencial Roma – Pioneiros Catarinenses	2.635.000,00
03	007/13	Rua Orlando Vasconcelos, 240, quadra 22 – lote 13 – loteamento Pioneiros Catarinenses	200.000,00
04	008/13	Rua Orlando Vasconcelos, 198, quadra 22 – lote 16 – lotemanto Pioneiros Catarinenses	200.000,00
05	012/13	Av. Assunção esq. R. Casemiro de Abreu, 773, quadra 28 – lote 12ª – loteamento Alto Alegre	428.0000,00
06	014/13	Rua São Paulo, 1577, quadra 405 – lote 05 –Centro	1.970.000,00
07	015/13	Rua Visconde de Guarapuava, 3118, quadra 220 – lote 05 – Bairro Cancelli	413.000,00
08	016/13	Rua Visconde de Guarapuava, 3118, quadra 220 – lote 06 – Bairro Cancelli	413.000,00
09	017/13	Av. da Torres, 64, quadra 04 – lote UP06 – Rodobens Terra Nova – Parque Verde	3.204.000,00
		TOTAIS	**11.851,000,00**
		TOTAL GERAL	

A proposta em valores corresponde a: - Terrenos: valores médios de mercado conforme Laudos da Drabik - Empresa de Engenharia de Avaliações Ltda, num total de R$11.851.000,00, já com os valores das edificações de dois imóveis (CTG e Merenda escolar), com redução de 50%.

A 1ª proposta foi votada e aprovada pelo CMP, por 04 (quatro) votos a favor e 01(um) contrário.

2ª Proposta: O imóvel para a sede própria do IPMC localizado a Rua Vitória esq. Com Av. Assunção, 2.822, quadra 494 – lote 16, Centro, ocupado atualmente pela Guarda Municipal. Sendo a proposta do Governo Municipal, a que está estabelecida no laudo da Drabik - Empresa de Engenharia de Avaliações Ltda, o valor médio do terreno mais o valor integral da construção num total de **R$ 1.564.980,16 (um milhão, quinhentos e sessenta e quatro mil novecentos e oitenta reais e dezesseis centavos).**

Esta 2ª proposta foi votada e rejeitada pelo CMP.

Mediante a rejeição da proposta ao Governo Municipal para aquisição do imóvel para a sede própria do IPMC, o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, expôs que o valor a ser aplicado no imóvel para a sede própria do IPMC está aplicado, bem como, os nove imóveis aceitos pelo CMP em negociação a dívida da PMC com o Déficit Atuarial, que o processo de negociação infelizmente é lento e envolve muitas discussões. Com essas palavras e com o acordo dos conselheiros, propôs ao Governo Municipal que

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

considere para o referido imóvel, o laudo oficial da Drabik - Empresa de Engenharia de Avaliações Ltda de avaliação, o valor médio de mercado de: **R$ 1.536.000,00 (um milhão quinhentos e trinta e seis mil reais).**

O Sr. Alisson, informou que levará a proposta para apreciação do Prefeito Municipal Sr. Edgar Bueno e tão logo tenha a resposta passará para o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, *resposta essa, dada pessoalmente pelo Sr. Prefeito Edgar Bueno, em seu gabinete no dia 11/09/2013, aceitando a proposta apresentada pelo CPM, que informará aos demais conselheiros.*

O Secretário comprometeu-se que caso a resposta contrarie a proposta do CMP, estar realizando levantamento de outros imóveis com acesso facilitado para a sede do IPMC, para nova avaliação dos conselheiros.

O Sr. Alisson informou que a proposta aprovada pelos conselheiros na reunião de julho/2013, se referindo ao aumento da Taxa Administrativa, foi encaminhada através de anteprojeto de lei para a CMC, definindo de "ate 1%" para "2%", até que se conclua a Sede Própria do IPMC.

Item 04 da Ordem do Dia: Repasse sobre o 47º Congresso da ABIPEM

Os presentes nesta reunião que estiveram no 47º Congresso da ABIPEM em Joinville/SC (o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, Luiza Ap. Comamala e Cristiane Bedim), expuseram aos conselheiros alguns pontos de relevância para o IPMC e CMP.

Item 05 da Ordem do Dia: Assuntos Gerais

A Conselheira Salete Regina Muller, expos sobre a reunião da Comissão Financeira desse mês de agosto/2013, que está correta e que para o próximo mês procurará trazer mais detalhes.

O Presidente do CMP, Sr. Claudionor explicou que durante 60 dias o Conselheiro Devaldir Trassi Marcato, ficará respondendo pelo Conselheiro Walmir Edson Paulino, que está afastado de suas atividades pelo Presidente da CMC.

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

Para o curso de CPA-10 e 20 que acontecerá em Foz do Iguaçu/PR, no período de 24 a 27 de setembro/2013, participarão os Conselheiros Claudionor Pereira de Souza e a Conselheira Salete Regina Muller.

Os trabalhos foram concluídos neste dia às 17h, ficando a presente ata em aberto no aguardo de resposta do Sr. Prefeito Edgar Bueno, apresentada verbalmente ao Presidente do CMP, Sr. Claudionor, conforme descrito acima. E não havendo mais nenhum assunto a constar, eu Luiza Aparecida Comamala, Secretária Executiva do CMP, lavrei a presente ata que, se aprovada, será assinada pelo Presidente e Conselheiros do CMP e demais presentes nesta reunião.

Claudionor Pereira de Souza
Presidente do CMP

Marcelo Renê Reinhardt
Conselheiro Titular

Salete Regina Muller
Conselheira Titular

Delir Borges Galeski
Conselheira Titular

Cristiane Bedin
Conselheiro Titular

DevaldirTrassiMarcato
Conselheira Suplente -
Titular nesta reunião

Mauro Marcos Miranda
Conselheiro Suplente

Valter Alves dos Santos Filho
Conselheiro Suplente

Célia Batista de Almeida
Conselheira Suplente

CONVIDADOS:

Alisson Ramos da Luz
Presidente do IPMC

Ronaldo Marcos Correa
Gestor do Fundo Prev. do IPMC

Egidia Santina Covatti
Presidenta da AAP do IPMC

Luiza Aparecida Comamala
Secretária Executiva do CMP e
Diretora Administrativa do IPMC

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