MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 03/12/18
Protocolo

ANTEPROJETO DE LEI 164 /2018

ALTERA A LEI Nº 6.915/2018 QUE ESTABELECE A FORMA DE AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT ATUARIAL JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE CASCAVEL

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

Art. 1º. Fica alterado o art. 2º da Lei nº 6.915/2018, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 2º. Para quitação do valor descrito no art. 1º, fica o Poder Executivo autorizado a promover a amortização de parte do Déficit Técnico Atuarial remanescente, mediante dação em pagamento dos seguintes lotes:

1) Lote urbano nº 113-A-1, Matrícula nº 90.022 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel, sito na Rua Paraná, 2607, Centro, avaliado em R$ 2.950.000,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais);

2) Lote urbano nº 16, da quadra 494, matrícula nº 48.434 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel, sito na Rua Vitória, Centro, avalizado em R$ 2.280.000,00 (dois milhões, duzentos e oitenta mil reais).

1°§ 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.

2°§ Os imóveis objetos desta Lei ficam desafetados da condição de uso especial, passando a classificar-se como bens dominicais."

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Cascavel, 30 de novembro de 2018.

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Presidente,
Nobre Edis,

Submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de lei, o qual estabelece "ALTERA A LEI Nº 6.915/2018 QUE ESTABELECE A FORMA DE AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT ATUARIAL JUNTO AO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE CASCAVEL".

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

Como é de conhecimento, atualmente, o Fundo de Previdência possui aproximadamente R$ 292.000.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões) aplicados em instituições financeiras e 06 (seis) imóveis, sendo um com edificação. Não há até então outros ativos que possam gerar rendimentos.

Em que pese o valor existente no fundo seja significativo, o fato é que ele é deficitário, exigindo do Município de Cascavel aportes anuais. 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 quitação do chamado déficit atuarial, considerando a junção de dificuldades orçamentárias ocorridas no ano de 2018, aliada 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.

Recentemente, foi aprovada a lei nº 6.915/2018 onde autorizou o Município quitar parte déficit com a entrega, em dação em pagamento, de um imóvel público. Porém, em que pese já tenha transferido ao IPMC recursos financeiros na ordem de mais de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), restou ao Município a obrigação de quitação de um montante ainda significativo, o que novamente, em conjugação da conveniência entre o IPMC e Município, optou-se por nova daçao de imóvel em pagamento.

Com a nova dação em pagamento, somada à dação já autorizada pela lei nº 6.915/2018, será possível amortizar integralmente o valor pendente de pagamento, cumprindo assim fielmente o plano de amortização para o exercício de 2018.

Vale dizer ainda que o valor do imóvel, além de oportunizar a quitação do défitic apurado para o exercício de 2018, ainda confere um adicional ao fundo na

CONFERIDO
DIRETORIA LEGIS

ordem de R$ 308.710,09 (trezentos e oito mil, setecentos e dez reais e nove centavos) que será diluído no cálculo atuarial total de 2019 a longo prazo.

O projeto de Lei em apreço possui amparo legal no contido art. 17 inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 8.666/93 e orientação da normativa MPS/SPS Nº 02, de 31 de março de 2009, alterado pela orientação normativa MPS/SPS nº 3, de 04/05/2009 as quais autorizam a instrumentalização jurídica para amortização do déficit técnico atuarial, também, através do instituto jurídico de dação em pagamento.

No anexo, a ata da reunião extraordinária do Conselho Municipal de Previdência de Cascavel e avaliações mercadológicas do imóvel ofertado em dação em pagamento.

Essas, Senhor Presidente, são 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.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Cascavel, 30 de novembro de 2018.

Leonaldo Paranhos,
Prefeito Municipal.

Ao Excelentíssimo Vereador
ALDINO JORGE BUENO
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel-PR.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

ATA 03 REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA/2018. Aos dezenove dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, às 14h, no Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel-IPMC, localizado na Rua Presidente Kennedy, nº 114, Centro; realiza-se a Terceira Reunião Extraordinária do ano, solicitada via convocação escrita ao Conselho Municipal de Previdência de Cascavel - Gestão 2017/2019, pelo Presidente do IPMC, Sr. Alcineu Gruber. Estão presentes nesta reunião os membros do Conselho conforme segue: Presidente do CMP e representante dos Segurados Inativos e Pensionistas, o Conselheiro Titular Sr. Claudionor Pereira de Souza; representantes dos Segurados Ativos, os Conselheiros Titulares, Sr. Amilton Benedito Peletti e sra. Danielle Braz; representante do Poder Legislativo, o Conselheiro Titular Sr. Jackson Frana; representantes do Poder Executivo Municipal, os Conselheiros Titulares, Sra. Nadir Barbosa e Sr. Vanderlei Augusto da Silva. A presença dos Conselheiros significou nesta reunião 100% (cem por cento) dos membros do CMP, para a seguinte pauta: **1) Dação em pagamento de imóvel de propriedade do Município de Cascavel (Rua Vitória, 2822 – Centro), para amortização do Déficit Técnico Atuarial de 2018.** O Presidente do CMP, Sr. Claudionor iniciou a reunião desejando boas vindas a todos os presentes e passou a palavra ao Presidente do IPMC, sr. Alcineu Gruber, que explanou sobre a vantagem de incluir o imóvel citado para Dação do Déficit Atuarial 2018. Em seguida passou a palavra ao Secretário de Finanças, sr. Renato Segalla, que informou que até a presente data, foi efetuado aporte no valor total de R$ 14.368.688,40 (quatorze milhões trezentos e sessenta e oito mil seiscentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos); ficando o saldo restante no valor de R$ 4.921.289,91 (quatro milhões novecentos e vinte e um mil duzentos e oitenta e nove reais e noventa e um centavos); considerando a inclusão do imóvel da Rua Paraná, deliberado pelo conselho na reunião extraordinária anterior, no valor de R$ 2.950.000,00 (dois milhões novecentos e cinquenta mil reais), o saldo residual do Déficit Técnico Atuarial é de R$ 1.971.289,91 (um milhão novecentos e setenta e um mil duzentos e oitenta e nova reais e noventa e um centavos). Em seguida passa a palavra ao Presidente do IPMC, Sr. Alcineu Gruber, que propõe incluir na amortização do déficit o imóvel situado na **Rua Vitória, 2822 – Centro (Matrícula 48.434)**, onde foram procedidas avaliações mercadológicas conforme seguem em anexo: **Avaliação do Município no valor de R$ 2.280.000,00** (dois milhões duzentos e oitenta mil reais), elaborado em 03/10/2018; **Avaliação do Perito Osvaldo Pires dos Santos no valor de R$ 2.510.000,00** (dois milhões quinhentos e dez mil reais), elaborado em 05/11/2018; **Avaliação da Imobiliária L.A.L. LTDA no valor de R$ 2.472.725,00** (dois milhões quatrocentos e setenta e dois mil setecentos e vinte e cinco reais), elaborado em 06/11/2018; **Avaliação da Imobiliária Reis Corretores de Imóveis no valor de R$ 2.540.000,00** (dois milhões quinhentos e quarenta mil reais), elaborado em 06/11/2018. Após os

Conselheiros apresentarem seus posicionamentos, o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, colocou em votação a pauta desta reunião extraordinária, que obteve votos favoráveis por unanimidade, ficando **deliberado pela inclusão do imóvel da Rua Vitória, 2822 – Centro, em Dação de pagamento no Déficit Previdenciário de 2018 no valor de R$ 2.280.000,00 (dois milhões duzentos e oitenta mil reais),** com diferença de saldo positivo de R$ 308.710,09 (trezentos e oito mil reais setecentos e dez reais e nove centavos) a ser utilizado em Deficit Atuarial futuro. O Presidente do IPMC agradeceu a presença de todos. Nada mais havendo a constar o Presidente, Sr. Claudionor Pereira de Souza, agradece a presença de todos, sendo a ata dessa reunião lavrada por mim, Fernanda Cristina Nichi de Sá, Secretária Executiva do CMP, que seguirá assinada pelos presentes através de lista anexa, pelo Presidente do IPMC, pelo Presidente e Conselheiros do CMP, por mim e demais presentes nesta reunião.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
EFICIÊNCIA E TRANSPARÊNCIA

CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA DE CASCAVEL – CMP/IPMC
PAUTA E LISTA DE PRESENÇA DA 3ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CMP/IPMC 2018 – 19/11/2018

1. Dação em pagamento de imóvel de propriedade do Município de Cascavel (Rua Vitória, 2822 – Centro), para amortização do Déficit Técnico Atuarial de 2018.

	CONSELHEIROS	PRESENÇAS/ ASSINATURAS
1.	Claudionor P. de Souza – **Tit.** – rep. Inat. **Presid. CMP**	
2.	Jorgina Aparecida S. Welter – Supl. – rep. Inativos	– AUSENTE –
3.	Amilton Benedito Peletti – **Titular** – rep. Ativos	– AUSENTE –
4.	Gislaine Buraki – Suplente – rep. Ativos	
5.	Danielle Cristina Braz – **Titular** – rep. Ativos	– AUSENTE –
6.	Ivanilda de Fátima Brandão – Suplente – rep. Ativos	
7.	Jackson Frana – **Titular** – rep. Legislativo	– AUSENTE –
8.	Marcos Godoy – Suplente – rep. Legislativo	Vanderlei A. da Silva
9.	Vanderlei Augusto da Silva – **Titular** – rep. Executivo	– AUSENTE –
10.	Cristina Dulce Schmitz – Suplente – rep. Executivo	
11.	Nadir Barbosa – Titular – **Titular** – rep. Executivo	– AUSENTE –
12.	Jônatas Galante – Suplente – rep. Executivo	
13.	Alcineu Gruber – Presidente do IPMC	
14.	Luzia Ap. Gomes Neres – Contadora do IPMC	– AUSENTE –
15.	Luiza Ap. Comamala – Diretora do CMP	Fernanda de Sá
16.	Fernanda Cristina Nichi de Sá – Secretária Executiva	
17.	Ronaldo Marcos Correia	
18.	Renata Casa Segalla	
19.		
20.		

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

ESPELHO DO CADASTRO - ITBI

Cadastro: 107652401 MUNICÍPIO DE CASCAVEL

004 - Número do Imóvel.....: 648
005 - Edifício.....:
007 - Complemento Endereço...: SEDE DA GUARDA PATRIMONIAL
008 - Bairro.....: CENTRO
00 - Loteamento.....: LOTEAMENTO CENTRO
009 - Bloco.....:
010 - Apartamento.....:
012 - Quadra.....: 0494
013 - Lote.....: 0016
033 - Ocupação.....: 64 - Construído
64 - Construído
038 - Situação Localização.....: 24 - Esq./Mais d Uma 1,1
047 - Logradouro 2.....: RUA VITORIA
056 - Testada Principal.....: 56,00
058 - Área Total do Lote.....: 1.510,35
062 - Área Construída Unidade..: 449,73
068 - Área Total Construída.....: 449,73
069 - N. Pavimentos.....: 1
070 - Tipo.....: 58 - Loja
071 - Fachada.....: 20 - Recuada
073 - Posição.....: 18 - Isolada
074 - Situação Construção.....: 17 - Frente
075 - Estrutrura.....: 46 - Concreto
076 - Cobertura.....: 26 - Cimento Amianto
078 - Paredes.....: 16 - Alvenaria
079 - Forro.....: 33 - Gesso - PVC
080 - Revestimento Externo.....: 44 - Pintura
083 - Piso.....: 57 - Ceramica
089 - Estado de Conservação....: 30 - Regular 0,70
100 - Logradouro.....: AVENIDA ASSUNCAO
157 - Situação do Cadastro.....: Ativo
600 - Complemento 2.....:
59 - Área Preserv. Permanente: 0,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL para fins de ITBI

Protocolo N.

Valor do Lote.....: R$ 2.100.000,00

Valor da Benfeitoria: R$ 180.000,00

Valor Total.....: R$ 2.280.000,00

Cascavel, 03 de 10 de 2018

CLOVIS ANTONIO LORENZI
Téc.Construção Civil

ERNI FRANCISCO MAHL
CNAI N° 13583 - CRECI N° F 20308

CARLOS EDUARDO DE CAMPOS
Arquiteto

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Emitido por: EUDAINE KESTHIAN SILMANN DE CASTRO

Município de Cascavel
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
Dados da Edificação

Dados da Consulta

Cadastro: 107652401 **Inscrição:** 0001.0494.0016.0401 **Data** 03/10/2018

Dados Cadastrais

Loteamento: LOTEAMENTO CENTRO **Quadra:** 0494 **Lote:** 0016

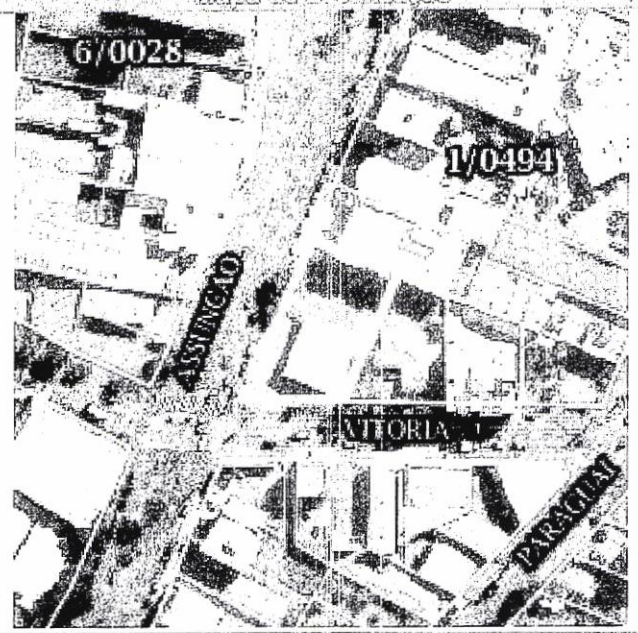
Logradouro: VITORIA **Número:** 2822 **Bairro:** CENTRO

Área Lote (m²): 1510.35 **Testada Principal** 56.0 **Testada Secund. (m):** 32.0 **Área Un. (m²):** 518.59

Mapa de Localização

Latitude: 24° 57' 46,17" S

Longitude: 53° 28' 52,58" O



Informações Territoriais

Calçada	Sim	**Construido Pres Perm**	NÃO
Muro	Sim	**Pedologia**	Normal 1,00
Topografia	Plano 1,00		

Informações da Edificação

Agua	Rede	**Cobertura**	Cimento Amianto
Elevador	Não	**Esgoto**	Rede
Estrutura		**Fachada**	Recuada
FAIXA IDADE APARENTE	0 a 5anos - Fator 1,00	**Forro**	Madeira
Gerador de Lixo	SEM COLETA DE LIXO	**IDADE APARENTE**	
Instal. Elétrica	Embutida	**Instal.Sanitaria**	Mais de uma
Número de Pavimentos		**PADRÃO PGV**	PADRÃO MÉDIO
Paredes	Alvenaria	**Piso**	Ceramica
Posição	Isolada	**Revestim. Externo**	Reboco
Situação Construção	Frente	**TIPOLOGIA PGV**	LOJAS
Tipo	Loja	**Ocupação**	Construído
Utilização	Comercial	**Estado de Conserv.**	Regular 0,70

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

GeoPortal | Camadas

Navegar | Identificar | Medir | Rota

Loteamento: LOTEAMENTO CENTRO
Quadra: 0494 Lote: 0016
Inscrição: 0001.0494.0016.0401
Cadastro: 107652401 | 1 cadastros

Logradouro	Nº
VITORIA	2822

Bairro	Complemento
CENTRO	S - Ao

Área (m²)	Testada principal	Testada secundária
1510.35	56	32

Área unidade (m²)	Área total construída (m²)
518.59	518.59

Parâmetro	Valor
Tipo	Loja
Ocupação	Construído
Utilização	Comercial
Estado de Conserv	Regular 0.70

Consulta de Viabilidade

Mapas Temáticos

Rotas



CÂMARA LEGISLATIVA CONFERIDO

REIS CORRETORES DE IMÓVEIS

Nicanor Reis Junior
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI 15675F
CNAI 011439

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Lote n° 16 da quadra n° 494, centro neste Município.
Registrado sob Matrícula n° 48.434 do 1° Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Cascavel-Paraná.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO MUNICIPIO DE CASCAVEL** avaliar 01 (uma) **AREA RURAL.**

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Avaliações de Imóveis Urbanos.

02. OBJETIVO

O Objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado e atender a solicitação do mesmo.

03. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matricula n° 48.434 do 1° Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel Paraná.

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Da matricula n° 48.434 com área de 1.510.35m2 com testada principal de 56ml e testada secundaria de 32ml com área construída de 518,59m2, sendo um barracão pré moldado com cobertura de Eternit 6mm, a construção em regular estado de conservação há mais de vinte anos, localizado rua Vitória c/ Avenida assunção próximo ao bairro Alto Alegre, área de grande valorização, próxima a Estação Rodoviária, Prefeitura, Hospital Regional.

05. VISTORIA

Vistoria realizada no dia 06/11/2.018 às 13,30hs.

06. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel buscamos informações de valor com outro corretor imóveis das mesmas características.

Osvaldo Pires dos Santos, CRECI n° 3996, CNAI: 14383 Tel. (45) 99972-2417;

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliado.

07. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

7.1 Sobre o Imóvel: e localização.

08. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

1.510,35m2 área total do terreno x R$ 1.550,00 por m2 =2.340.000,00 (dois milhões e trezentos e quarenta mil reais).

09. CONCLUSÃO DO VALOR DAS BENFEITORIA:

.

Valor total da benfeitoria. R$ 200.000,00(duzentos mil reais).

É do entender deste Corretor de Imóveis / Perito Avaliador que o Parecer sobre o Valor de Mercado **do imóvel com as benfeitoria** acima descrito, nesta data, importa em valores comerciais abaixo descritos:
Valor da avaliação:

O presente PTAM - Parecer Técnico de Avaliação mercadológica é composto por 03 (três) páginas impressas de um lado só, sendo todas vistadas e a última página assinada pelo corretor de imóveis/perito avaliador responsável.

11. DATA E ASSINATURA.

Cascavel, 06 de novembro de 2.018.

Nicanor Reis Junior – Perito Avaliador
CRECI- 15675F
CNAI - 011439

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

imobiliária

IMOBILIARIA L A L LTDA

Rua; Marechal Rondon n.º 2204 1º andar
Fone/fax: 45-3038-5043 Cep 85.810-120 Cascavel Pr

Cascavel Pr 06 de novembro de 2018.

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO IMOBILIARIO:

(Previsto no art. 3º da Lei Federal n.º 6.530/78 e art. 2º do decreto 81.871 de 29.06.1978)

A Imobiliária L A L Ltda portadora do Creci J-3508 pessoa jurídica de direito privado estabelecida nesta cidade através de seu sócio – gerente Luiz Antonio Langer, tem a especial finalidade de fornecer, a quem interessar possa o Parecer Sobre Valor de Mercado Imobiliário do Imóvel abaixo descrito:

Imóvel: Lote n.º 16 (dezesseis), com a área de 1.510,35m², da quadra 494, situado na Av. Assunção esquina com a Rua Vitória, centro – nesta cidade e Município de cascavel-Pr, contendo uma benfeitoria medindo 518,59m², conforme matricula 48.434 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício .

Valor total: R$ 2.472.725,00 (dois milhões, quatrocentos e setenta e dois mil , setecentos e vinte cinco reais).

Para se chegar ao valor supramencionado, foram levados em consideração: Localização do imóvel, suas benfeitorias e conservação, área construída, vida útil da construção dimensão do terreno e principalmente os valores praticados pelo mercado imobiliário na atualidade.

Sem mais a declarar e, já nos colocando à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizer necessário a respeito do presente Parecer.
Atenciosamente,

Imobiliária L A L Ltda
Creci J-3508

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

OSVALDO PIRES DOS SANTOS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI - 3996 – CNAI - 14383

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
LOTE 16 QUADRA 494
LOTEAMENTO CENTRO
CASCAVEL/PR

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

INTRODUÇÃO

A quem interessar possa;

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A reavaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – Reavaliações de Imóveis Urbanos.

OBJETIVO

O Objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de determinação de valor de mercado.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Transcrição: Lote Urbano 16 da quadra 494, Loteamento centro, sito a Avenida Assunção esquina com Rua Vitoria, conforme matricula 48.434 do 1° Oficio de Registro de Imóveis de Cascavel-PR, no qual se encontra em nome da Prefeitura Municipal de Cascavel/PR conforme cadastro imobiliário n° 107.652.401 junto a mesma.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano 16 da quadra 494, Loteamento centro, sito a Avenida Assunção esquina com Rua Vitoria,Cascavel-PR, medindo 1.510,35m2; com benfeitorias em Alvenaria com área construída de 518.00m2 em regular estado de conservação, para fins comerciais.

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

VISTORIA

A Vistoria foi realizada em 05 de novembro de 2018, às 16:00 horas.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do imóvel buscamos informações com outros imóveis na região, com as mesmas características.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO:

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características do imóvel avaliando.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Sobre o bairro: (dados pesquisados pelo Corretor)

O imóvel está localizado na área central urbana, próxima a supermercados, prefeitura, escolas, rodoviária, posto de saúde, etc...

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Lote Urbano 16 da quadra 494, Loteamento centro, sito a Avenida Assunção esquina com Rua Vitoria,Cascavel-PR, medindo 1.510,35m2; sendo o valor de mercado de R$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) com benfeitorias em Alvenaria com área construida de 518.00m2 em regular estado de conservação, para fins comerciais, no valor de R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Totalizando R$ 2.510.000,00 (dois milhões e quinhentos e dez mil reais).
Consultei também outros corretores e imobiliárias.

CONCLUSÃO

No entender deste Corretor de Imóveis / Perito Avaliador que o Parecer sobre o valor de Mercado do Imóvel acima descrito, nesta data, é de:
Valor da avaliação: R$ 2.510.000,00 (dois milhões e quinhentos e dez mil reais).

ANEXOS

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Oficio 349/2018 IPMC solicitando avaliação do imóvel.

ENCERRAMENTO

O presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto por 5 - (Cinco) páginas impressas de um lado só, sendo todas vistadas e a última página assinada pelo corretor de imóveis/perito avaliador responsável.

Cascavel-Pr, 05 de novembro de 2.018.

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

PERFIL PROFISSIONAL

OSVALDO PIRES DOS SANTOS
Creci: 3996 / CNAI 14383

E-mail: Osvaldo.ops@bol.com.br
Fones: 45 - 9972-2417

ÁREA DE ATUAÇÃO

*Gestor Imobiliário atuando no mercado de imóveis em Cascavel a 36 anos, com escritório localizado na Avenida Brasil, 5351, centro, com sólida experiência no mercado de compra e venda de imóveis.

FORMAÇÃO EXTRACURRICULAR

Avaliação e Perícia de Imóveis – UNIMÓVEIS- PR

Participante de vários Congressos e cursos na área imobiliária

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Coordenador do Crecicon – Comissão de Atendimento ao Consumidor no Mercado Imobiliário de Cascavel - Gestão 2013/2016.

Nomeado como diretor de avaliação de ITBI e outros tributos no período do ano de 2017.

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO DIRETORIA LEGISLATIVA

Município de Cascavel

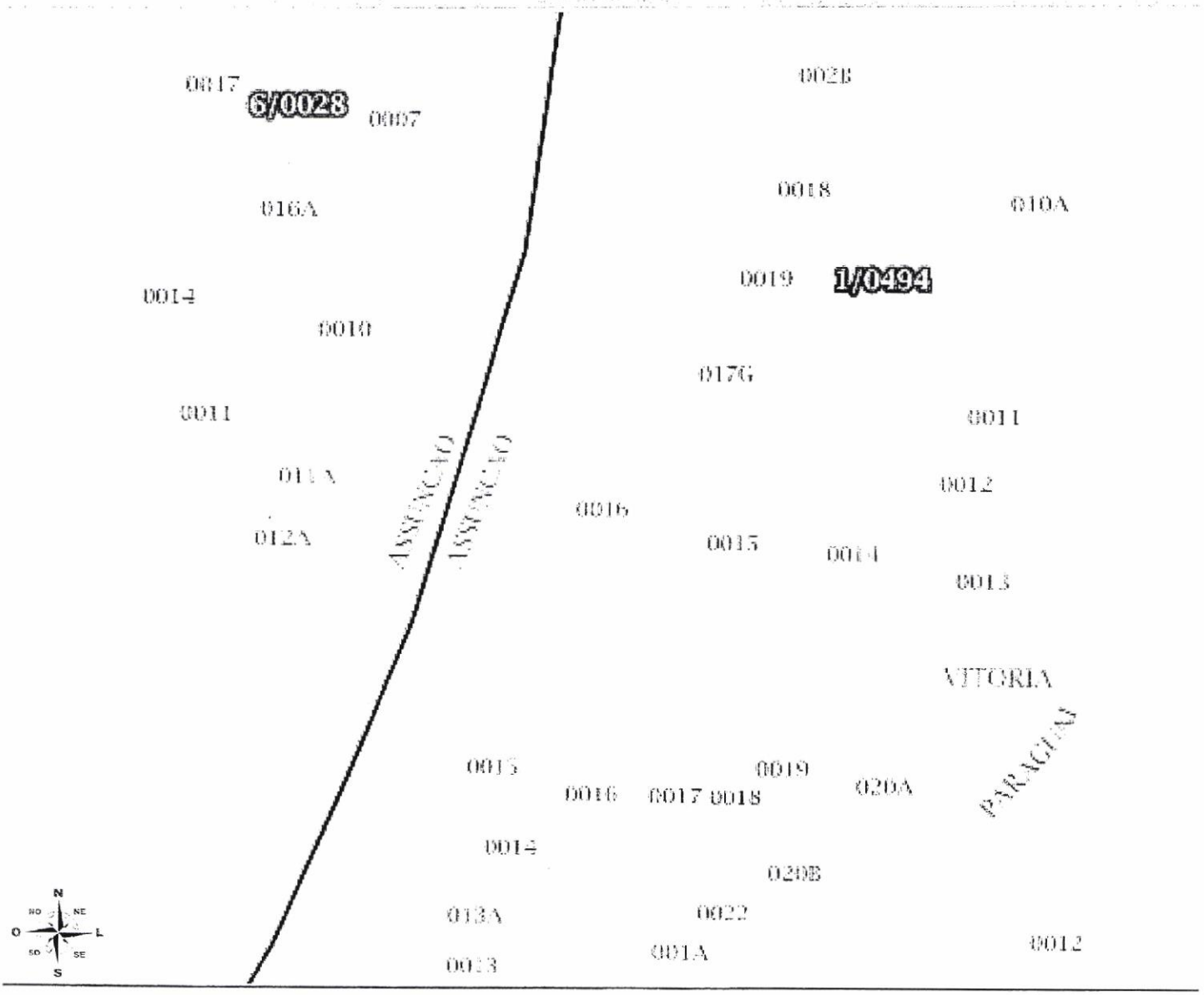
Instituto de Planejamento de Cascavel - IPC

Consulta de Viabilidade de Edificação

Dados Cadastrais

Cadastro:	107652401	**Inscrição:**	0001.0494.0016.0401	**Nr consulta:**	40780/2018	**Data:**	05/11/2018
Loteamento:	LOTEAMENTO CENTRO			**Quadra:**	0494	**Lote:**	0016
Logradouro:	VITORIA			**Número:**	2822	**Bairro:**	CENTRO
Área Lote (m²):	1510.35	**Área Unidade (m²):**	518.59	**Testada Princ.**	56.0	**Testada Sec. (m):**	32.0

Zoneamentos



Cor	Nome	Descrição
	ZEA 1 - Centro 2	Zona de Estruturação e Adensamento 1 - Subzona Centro 2

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Zona	Área (%)	Área (m²)	TO Máx. (%)	TP Mín. (%)
ZEA 1 - Centro 2	100.00	1510.3500	70 (*11) (*22)	20 (*10)

Zona	R. Fron. Mín. (m)	CA Min	CA Bas	CA Max	Atividades Permitidas
ZEA 1 - Centro 2	3 (*4)	0,3 (*1)	5	7 (*2) (*23)	(II) - [R2, NR5, R3, NR6, NR1, NR3, R1, NR2]

Zona	Altura Max.	R. Lat/Fun.Min.	Quota Min./Eco. (m²)	Quota Mín./Res. (m²)
ZEA 1 - Centro 2	- (*3)	h/20 (*5)	-	- (*7) (*18)

Observações

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

(*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.
(*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.
(*3) - Respeitado o disposto no Art. 36, parágrafo único desta lei. "Art. 36: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação." Parágrafo Único: A altura máxima da edificação deverá obedecer a legislação pertinente referente ao plano da zona de proteção dos Aeródromos.
(*4) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.
(*5) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 7,5 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.
(*6) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.
(*7) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.
(*10) - Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas.
(*11) - A Taxa de Ocupação poderá chegar a 80% considerada a observação: (Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 - Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas). Exceto nas áreas dentro da Bacia do Rio Cascavel
(*18) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.
(*22) - Nas áreas de ZEA -1, quando na Bacia do Rio Cascavel, deverão utilizar mecanismos para retenção hídrica na metade da área da taxa de ocupação utilizada, com o objetivo de recarga no lençol freático.
(*23) - Para ZEA - 1 na Bacia de abastecimento manter o coeficiente de aproveitamento básico 3 e possibilidade de atingir 7 com outorga onerosa.

Informações

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir. A manifestação do IPC restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.
Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.
Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2015.
O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.
Em caso de Condomínio Edilício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.
As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.
As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.696/2017. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com a Instituto de Planejamento de Cascavel.

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA

Município de Cascavel
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
Dados da Edificação

Cadastro: 107652401 **Inscrição:** 0001.0494.0016.0401 **Data** 05/11/2018

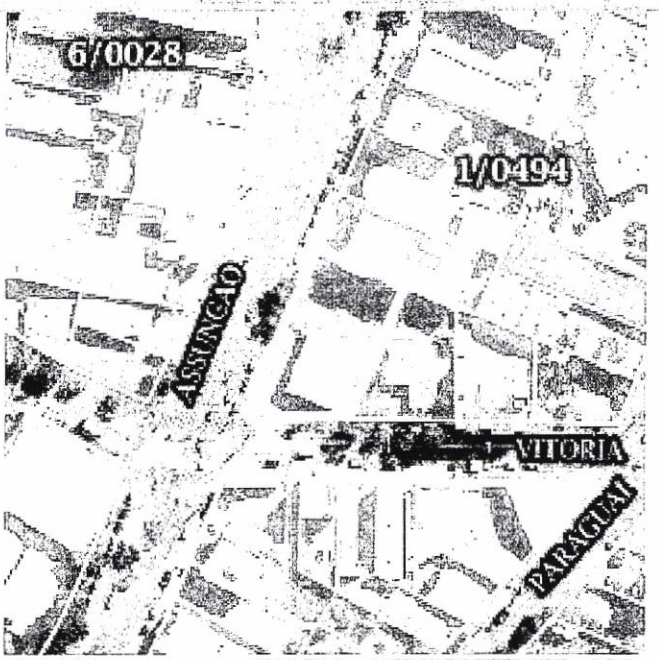
Loteamento: LOTEAMENTO CENTRO **Quadra:** 0494 **Lote:** 0016

Logradouro: VITORIA **Número:** 2822 **Bairro:** CENTRO

Área Lote (m²): 1510.35 **Testada Principal** 56.0 **Testada Secund. (m):** 32.0 **Área Un. (m²):** 518.59

Latitude: 24° 57' 46,17" S

Longitude: 53° 28' 52,58" O



Calçada	Sim	**Construido Pres Perm**	NÃO
Muro	Sim	**Pedologia**	Normal 1,00
Topografia	Plano 1,00		

Agua	Rede	**Cobertura**	Cimento Amianto
Elevador	Não	**Esgoto**	Rede
Estrutura		**Fachada**	Recuada
FAIXA IDADE APARENTE	0 a 5anos - Fator 1,00	**Forro**	Madeira
Gerador de Lixo	SEM COLETA DE LIXO	**IDADE APARENTE**	
Instal. Elétrica	Embutida	**Instal.Sanitaria**	Mais de uma
Número de Pavimentos		**PADRÃO PGV**	PADRÃO MÉDIO
Paredes	Alvenaria	**Piso**	Ceramica
Posição	Isolada	**Revestim. Externo**	Reboco
Situação Construção	Frente	**TIPOLOGIA PGV**	LOJAS
Tipo	Loja	**Ocupação**	Construído
Utilização	Comercial	**Estado de Conserv.**	Regular 0,70

Osvaldo Pires dos Santos
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI - 3996/PR
CNAI - 14383

CONFERIDO
DIRETORIA LEGISLATIVA