



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

VER ANEXOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: LOTE 10 QUADRA 02

ENDEREÇO: AVENIDA MINAS GERAIS

LOTEAMENTO: CIDADE DE CORBÉLIA

CIDADE: CORBÉLIA - PR

Corbélia, 21 de Março de 2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -

CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO: VENDA DE TERRENO COMERCIAL

Data do Laudo: 21/03/2019

01.1 Proprietário: Município de Corbélia

01.2 responsável (eis) técnico (s) pela avaliação:

Nome: Isis M. Luduvico

CAU: 68 199 7 Arquiteta e Urbanista Contato: (45) 3242 1779

Nome: Roberto Aoki Junior

CREA 128911/D

02. PRODUTO:

(x) Terreno área comercial

03. LEILÃO:

(X) sim () não

04. OBJETO DO TRABALHO:

Terreno com construção mista

05. ENDEREÇO COMPLETO:

Av Minas Gerais – Centro Corbélia PR CEP:85420-000

06. MATRÍCULA(S) DO IMÓVEL:

Número: 2.116

Comarca: Corbélia

Data de emissão da certidão: 15 de outubro de 1985

Foliano
Muy *[assinatura]* *[assinatura]*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Titularidade: () construtor () incorporador (X) compromisso de compra e venda
() outros – especificar: proprietária

07. OBJETIVO DO TRABALHO:

Avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, para ser leilado.

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída.

08. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Terreno com área de (m²): 850,00 m²

Edificação em alvenaria, com área de 58,50m² averbado e 85,50m² não averbada.

Orientação solar da frente: () poente (X) nascente () norte () sul

Divisão interna: (qtde.)	(X) sala (s)	() suite (s)	() área de serviço descoberta (s)
	() copa (s)	(X) quarto (s) simples	(X) banheiro (s) isolado (s)
	(X) cozinha (s)	() quarto (s) empregada	() banheiro (s) empregada
	() despensa (s)	(X) varanda (s)/sacada(s)	() lavabo (s)
	(X) área de serviço coberta (s)	() terraço (s)	() closet (s)
	() escritório (s)	() jardim (ns) interno (s)	() garagem(s) coberta(s)
	() home teacher		() outros - especificar

[Handwritten signature]

Fabiano

May

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Demais
espaços:

- | | |
|---|---|
| ☐ play-ground | ☐ guarita |
| ☐ piscina | ☐ casa de caseiro – área
(m2):..... |
| ☐ sauna | ☐ estacionamento para
visitantes |
| ☐ quadra poliesportiva | ☐ sala de jogos |
| ☐ sala de ginástica | ☐ espaço gourmet |
| ☐ sala de festas | ☐ churrasqueira |
| ☐ ecoeficiência – especificar: | ☐ paisagismo |

Entrada de serviço: ☒ sim ☐ não

Acabamentos:

Instalações e Serviços

- | | |
|--|---|
| ☐ portão eletrônico | ☐ poço artesiano |
| ☐ porteiro eletrônico | ☐ central de gás |
| ☐ CFTV | ☐ aquecimento solar |
| ☐ controle aut. de
iluminação | ☐ aquecimento a gás/outros |
| ☐ sistema de alarme | ☐ fossa séptica |
| ☐ cerca elétrica | ☐ ar condicionado –
especificar:..... |
| ☐ gerador | ☐ calefação |
| ☐ estrutura para tv a
cabo | ☐ lareira |
| ☒ reservatório elevado | ☐ reservatório enterrado |

Proteção contra
incêndio:

- | |
|---|
| ☒ não possui |
| ☐ alarme |
| ☐ iluminação de emergência |
| ☐ detector de fumaça/variação de calor |

Felipe

May

X

X



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Tipo de construção:	() concreto () alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis (X) outro(s) – especificar: Mista Madeira/alvenaria
Cobertura:	() cerâmica (X) fibrocimento () madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especificar:.....
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () () cerca viva () chapas () alambrado (x) grades () outro – especificar:.....
Iluminação natural:	() ruim () regular (x) boa
Concepção arquitetônica:	(X) ruim () normal () inovador
Padrão de acabamento:	(X) baixo/popular () médio () fino médio/normal alto
Informações complementares: possui múltiplas rachaduras e deformações no piso de madeira, esquadria com ferrugem, falta de acessibilidade, pintura precária	

09. VISTORIA:

9.1 Data da vistoria: 01/04/2019

9.2 – Dados do terreno:

Situação:	Formato:	Topografia:	Drenagem:
() esquina (X) meio de quadra () encravado - nº de frentes:	() retangular () trapezoidal (X) irregular	() plano () alicive > 10% (X) declive < 10% (X) acidentado () abaixo do greide da rua () acima do greide da rua	(X) seco () alagável

Foliano
May



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Necessidade de regularização topográfica: () sim (X) não	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não	
Ocupação:	() desocupado (X) ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido
Características p/ fundação:	() material orgânico (X) argiloso s/ água () arenoso c/ água () arenoso s/ água () argiloso c/ água () rochoso
Custo do condomínio (R\$):	
Informações complementares:	

9.3 – Microrregião do avaliando

Zoneamento: Comercial

Usos predominantes:	() misto () industrial () unifamiliar () multifamiliar (X) comercial
Padrão const. predominante:	(X) baixo/popular () médio/normal () médio alto () fino
Acesso:	() difícil () razoável (X) bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma () pouca (X) boa () grande
Densidade habitacional:	() pouca (X) normal () alta
Valorização imobiliária:	() ruim () normal (X) boa () ótima

Fabiano

May

X

X



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Escala de localização: 10

Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

Melhoramentos públicos da região:

(X) rede de água potável	(X) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	() terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) rede de água pluvial	(X) guias e sarjetas	(X) telefonia	(X) segurança pública

Infra-estrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

() ônibus	(X) comércio	() ensino fundamental	() igrejas
() trem	(X) bancos	() ensino superior	(X) parques
() metrô	(X) supermercados	(X) correios	(X) arborização
() praias	() shopping	() hospital	(X) lazer e recreação

Informações complementares:

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

Desempenho do mercado:	() recessivo	() normal	(X) aquecido
Número de ofertas:	() baixo	(X) médio	() alto
Liquidez - prazo provável de venda:	() baixa, superior a 6 meses	(X) média, entre 3 e 6 meses	() alta, inferior a 3 meses

Informações complementares:

11. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1 Resultado da avaliação e data de referência

METODOLOGIA UTILIZADA PELAS EMPRESAS: MÉTODO COMPARATIVO

Data de referência: MARÇO/ 2019

Fabiano

M. L.

X

X



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -

CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

Foram feitas duas avaliações por empresas devidamente capacitadas e descritas abaixo, que informaram o valor de mercado do terreno em análise.

- Corretora de imóveis Berté, assinado pela corretora Inês Berté, CRECI F24575
VALOR ESTIMADO: R\$ 1.125.000,00 (Um milhão, cento e vinte e cinco mil reais)
- Grupo Inovar, assinado pelo engenheiro civil Diogo Garbin, CREA 134911/D
VALOR ESTIMADO: R\$ 722.500,00 (Setecentos e vinte e dois mil e quinhentos reais)

Com base nas avaliações, o parecer técnico final considerou o valor mediano dos valores descritos acima.

VALOR ESTIMADO R\$ 923.750,00 (Novecentos e vinte e três mil, setecentos e cinquenta reais)

Equipe técnica de avaliação:

Isis M. Luduvico
Arquiteta e Urbanista
CAU A 68149-7

ISIS MARIELE LUDUVICO

Arquiteta e Urbanista CAU A681997

Eng. Civil
Roberto Aoki Junior
CREA/PR 128911/D

ROBERTO AOKI JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA 136.177/D

Membros de avaliação:

MARCOS EDSON JANDREY

CPF: 618.417.069-49

FABIANO ANTÔNIO FRANCESCON

CPF: 028.639.359-09



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

Lei Municipal nº 895/2015 de 13.10.2015

Decreto Municipal nº 126/2015 de 17.11.2015

MUNICÍPIO DE CORBÉLIA - PR

SEGUNDA-FEIRA, 11 DE FEVEREIRO DE 2019

ANO: V

EDIÇÃO Nº: 0730-7 Pág. (5)

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

Decreto 291/2019

Decreto nº 291/2019

Súmula: Dispõe sobre nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CORBÉLIA, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso art. 93, da Lei Orgânica do Município;

Decreta:

Art.1º - Nomeia Comissão de Avaliação do imóvel, lote urbano nº 10, quadra nº 2, da planta do Loteamento denominado Cidade de Corbélia, com área de 850,00m², com benfeitorias, situado na cidade e Comarca de Corbélia, matrícula do RI 2116, devendo apresentar o respectivo Laudo de Avaliação Circunstanciado, contendo todos os métodos de avaliação, pela Comissão assim constituída:

- Marcos Jandrey
- Fabiano Francescon
- Isis Marieli Luduvico
- Roberto Aoki

Art. 2º - Para o integral cumprimento da avaliação a comissão deverá levar em consideração o valor praticado no mercado, podendo para tanto solicitar parecer técnico das imobiliárias.

Art. 3º - Considerando que as avaliações, arbitramentos, vistorias e perícias são atribuições privativas de profissionais inscritos no CREA, nos termos da Resolução nº 345/90 do CONFEA, os componentes da comissão que não detém competência para a elaboração, apenas auxiliarão os profissionais com fornecimento de subsídios para as peças a serem por esses elaboradas.

Art. 4º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. **Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.**

Edifício da Prefeitura Municipal de CORBÉLIA, Estado do Paraná

Em 08 de fevereiro de 2019, 58º da Emancipação Política.


GIOVANI MIGUEL WOLF HNATUW
Prefeito Municipal



Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil

Arquivo Assinado Digitalmente por Prefeitura de Corbélia.
A Prefeitura Municipal de Corbélia dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através de
<http://www.corbelia.pr.gov.br> no link Diário Oficial.

Início



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

Rua Amor Perfeito, 1616 - Centro - Fone: (45) 3242-8800 - Fax: (45) 3242-8888 -
CEP 85.420-000 - Corbélia - PR

CNPJ 76.208.826/0001-02/ E-mail: gabinete@corbélia.pr.gov.br

LAUDOS DE EMBASAMENTO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

EMPRESA PRESTADORA DA AVALIAÇÃO I: Corretora Berté

EMPRESA PRESTADORA DA AVALIAÇÃO II: Grupo Inovar

Corbélia, 21 de Março de 2019

Nº do Laudo: 14/2019 Data da Avaliação: 27/03/2019

1. IDENTIFICAÇÃO:

Empresa Avaliadora: TOMAZZONI E GARBIN LTDA ME
 Responsável Técnico/CPF: DIOGO GARBIN CPF: 076.729.019-40
 Número de inscrição no registro profissional: CREA 134911/D
 Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA CNPJ: 76.208.826/0001-02

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço do imóvel: MINAS GERAIS nº 89 Complemento:
 Tipo Logradouro: Avenida Bairro: CENTRO
 Cidade: Corbélia UF: PR CEP: 85420-000
 Cartório: Registro de imóveis Altair Costa Matrícula nº: 2.166 Data Emissão: 21/03/2019

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Uso predominante: COMERCIAL Padrão construt. predominante: MÍNIMO Acesso: ÓTIMO
 Infraestrutura urbana: ☒ rede água potável ☒ rede elétrica ☒ telefonia ☒ iluminação pública (na via do lote)
☒ rede de água pluvial ☒ rede de esgoto ☒ pavimentação gás canalizado
 Serviços e equipamentos comunitários: ☒ comércio ☒ rede bancária ☒ saúde ☒ lazer
☒ transporte coletivo ☒ segurança pública ☒ coleta de lixo ☒ escolas

4. DADOS DO TERRENO:

Tipo de implantação: ISOLADO Fração Ideal: 1 Área do Condomínio:
 Área Terreno (m²): 850,00 Nº de frentes: 1 Testada (m): 20,00
 Situação: MEIO DE QUADRA Formato: IRREGULAR Topografia: DECLIVE > 10%
 Superfície: SECO Cota do Greide: ABAIXO

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do Imóvel: COMERCIAL Posição: JUNTO A UMA LATERAL Uso: COMERCIAL
 Nº quartos (não contar suíte): Nº de suítes: Qde. Dormitórios:
 Nº banheiros sociais: 3 Nº de lavabos: Total Banheiros: 3
 Padrão de acabamento: MÍNIMO Ocupação: OCUPADO Nº Pavimentos: 1
 Estado conservação do imóvel: RUIM Idade aparente: 30 ANOS Localização: ÓTIMA
 Esquadrias da fachada: FERRO Cobertura: TELHA FIBROCIMENTO Forro: FORRO
 Solução de abastec. de Água: REDE DE ÁGUA POTÁVEL Solução sanitária: REDE DE ESGOTO
 Fechamento de paredes: ☒ madeira ☒ alvenaria ☐ drywall ☐ parede de concreto ☐ outros
 Infraestr./serviços/equip.: piscina quadra interfone portão eletrônico churrasqueira cftv sauna

Averbas		Nº Averbas (passíveis de averbação)		Área Privativa		Área Total do Imóvel		Quantid. de vagas de garagem			Coordenadas:	
Privativa	Comum	Total		Total		Coberta	Descob.	Total			Latitude (S):	Longitude (W):
58,5		58,5	85,50	144,00	144,00						024° 47' 43,7 "	053° 17' 39,4 "

 Divisão Preench. Automático: 3 banheiros (3 sociais).
 Interna: Demais informações: Local com ocupação de depósito e ação social

Estado conserv. Condomínio:

Infraestrutura / serviços / equipamentos do condomínio (quando aplicável): piscina playground salão de festas portaria 24 horas gás canalizado quadra gerador
 sauna interfone churrasqueira portão eletrônico poço artesiano cftv hidrômetro individual

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas.

SIM, POSSUI MÚLTIPLAS RACHADURAS, PISO EM MADEIRA COM DEFORMAÇÕES, ESQUADRIAS COM FERRUGEM, FALTA DE ACESSIBILIDADE E FALTA DE PINTURA OU PINTURAS PRECÁRIAS.

6.2 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.

NÃO, O IMÓVEL APRESENTA RISCOS ELÉTRICOS PELA FIAÇÃO ANTIGA, COM AGRAVANTE PARA OS MATERIAIS INFLAMÁVEIS DA CONSTRUÇÃO, REDE SANITÁRIA DEFICIENTE E ESTRUTURA COMPROMETIDA.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado: NORMAL Nº de ofertas: MÉDIO Liquidez e prazo provável de venda: MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES)

8. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$): 722.500,00 (setecentos e vinte e dois mil, quinhentos reais)
 Área de referência (m²): 850,00 Valor unitário (R\$/m²): 850,00

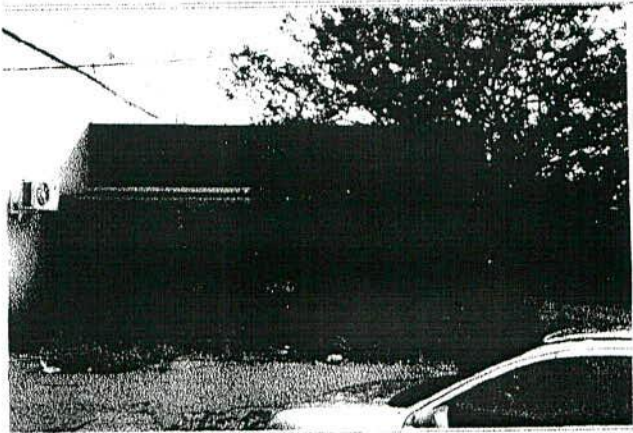
9. OBSERVAÇÕES:

• Valor para a Construção, não foi contabilizado valor para a construção devido as péssimas condições da Edificação. Desvalorizando o lote pela necessidade de demolição da construção.

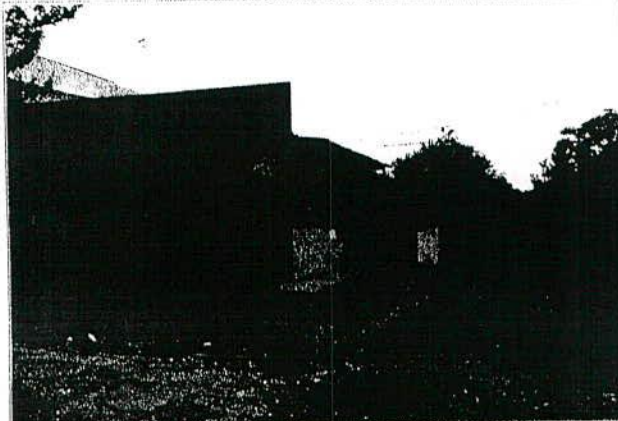
10. ANEXOS:

Documentação da unidade avaliada
Outros documentos que fundamentam o trabalho

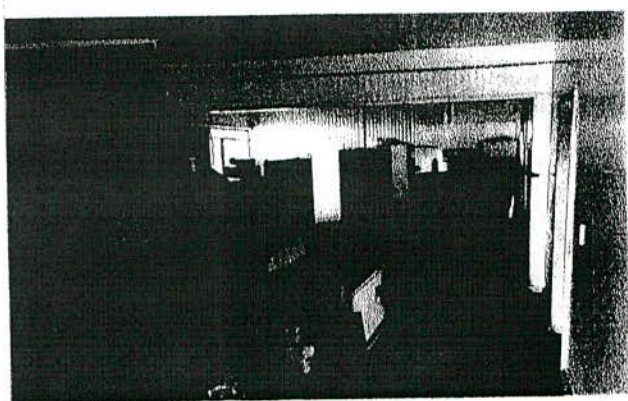
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



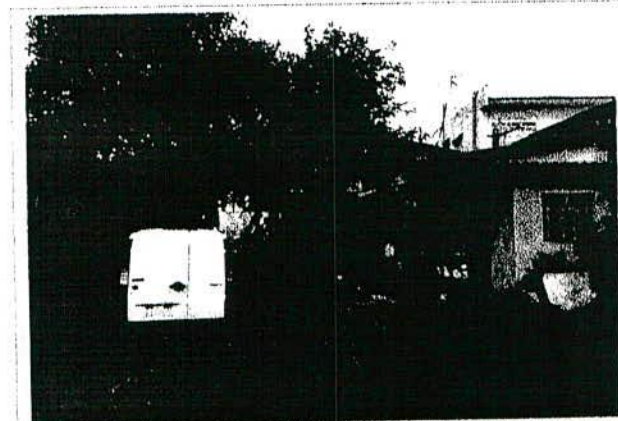
Fachada



Terreno em Declive



Térreo Interno



Pátio Interno

Corbélia

Local

27/03/2019

Responsável Técnico

NOME Diogo Garbin DIOGO GARBIN

CPF 076.729.019-40

REGISTRO 134911/D

Laudo Nº: 14/2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBELIA
Estado do Paraná
Exercício: 2019

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 5090 Tipo Imóvel: Predial
Inscrição Imobiliária: 1 - 01 - 0002 - 0010 - 001

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 2 Lote Fiscal: 10

Logradouro: [2] RUA MINAS GERAIS, Nº 89
Complemento: SEC. MUN. SAUDE - SEC. MUN. SAUDE
Bairro: [1001] CENTRO I

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS	INFORMAÇÕES GERAIS	DIMENSÕES
Matrícula:	Caucionado: Não	Área do Lote: 850,00 m²
Cartório:	Ano Aliquota Progressiva: 2000	Área Útil do Lote: 850,00 m²
Livro:	Data de Inclusão: 26/01/2006	Área Privativa: 0,00 m²
Folha:	Data de Alteração: 09/01/2019	Área Comum: 0,00 m²
INCRA:	Tipo de Lote: Urbano	Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$: 55.454,34

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [11109] MUNICIPIO DE CORBELIA

CPF/CNPJ: 76.208.826/0001-02

RG: /

Tipo de Pessoa: Jurídica

Endereço: RUA AMOR PERFEITO, Nº 1616

Complemento:

Cidade: Corbélia/PR

Bairro: CENTRO I

Contato: MUNICIPIO DE CORBELIA

CEP: 85420-000

Telefone Residencial:

Telefone Celular:

E-mail: governo@corbelia.pr.gov.br

Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho Testada Logradouro
/ 1 20,00 m² [2] RUA MINAS GERAIS

Principal Guias Rebaixadas/Tamanho
Sim

INFORMAÇÕES DO TERRENO

OCUPAÇÃO	1 - Construído	INCIDENCIA EDIFICACAO	4 - Nenhuma
DISTRITO/SEDE	1 - 1 - Corbélia	DATA DA INCLUSÃO	1 - 27/02/01
TOPOGRAFIA	1 - Plano	PEDOLOGIA	1 - Normal
COR - LOCALIZAÇÃO VALOR M2	15 - Cor Amarelo	COLETA DE LIXO	4 - Prestado Até 02 Vezes Por Semana
LIMPEZA PÚBLICA	4 - Limpeza Pública Prestado Até 02	CHACARA	0 - Não
BONIFICAÇÃO	0 - 0% DE BONIFICAÇÃO	INCIDIR IMPOSTOS	2 - NAO
INCIDIR TAXAS	2 - NAO		

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 15 - Casa	Situação:
TIPO DE CONSTRUÇÃO	15 - Casa	86 - Chapas
UTILIZAÇÃO	86 - Comercio/Serviço	43 - Embutida
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	86 - Interna Simples	16 - Meio de Quadra
ESTRUTURA DA PAREDE	28 - Mista	13 - Nova / Ótima
USO	1 - Proprio	30 - Reboco
PISO	87 - Teto/Parquet	35 - Telha de Barro
Área Construída: 144,00 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta Tributada:	0,00 m²	Área Descoberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	144,00 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENÇÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

MATRICULA
=2.116=

FOLHA
=2.116=



REGISTRO DE IMOVEIS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

PROT. 6.733.-IDENT. IMÓVEL:- Lote de terras urbano nº 10, da Quadra nº 2 (dois), da Planta de Loteamento denominado Cidade de Corbélia, com a área de 850,00m²., com benfeitorias, situada na Cidade e Comarca de Corbélia-Pr., com as confrontações seguintes: -NORTE, por linha seca confronta com o lote nº 09; LESTE confrontando com Avenida Minas Gerais; SUL, por linha seca confronta com o lote nº 11, desta mesma quadra; OESTE, por linha seca confrontado com o lote nº 4, desta mesma quadra. -REGISTRO ANTERIOR:- nº 37.464 do livro 3-BG, de transcrição das transmissões do Registro de Imóveis, da Comarca de Cascavel-Pr, conforme certidão negativa nº 6.980/80. -PROPRIETARIO:- ARISTIDES ALBINO BULEGON ROSSATO, brasileiro, casado, do comércio, portador CPF. sob nº 009955090, residente e domiciliado nesta cidade de Corbélia-Pr., Custas Isenta. -O referido é verdade e dou fé. - Corbélia-12 de dezembro de 1980. (a) OFICIAL.-

(arg. nº 1.611)

AV. 2.116 - PROT. 6.733:- Certifico que, de acordo com o requerimento efetuado pelo Sr. Aristides Albino Bulegon Rossato, conforme Alvara de Licença exp. 3/9/80. - e ainda Carta de Habitação exp. em 3 de outubro de 1980, pela Prefeitura Municipal de Corbélia - foi construída no imóvel acima matriculado, uma construção em alvenaria, com a área de 58,50m²., com vistoria feita pelo serviço de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Corbélia - declarando-o em condições de ser habitada. - Certifico do IAPAS nº 457 263 da Série "C", exp. pela Ad. de Cascavel-Pr., Custas Cr\$ 200,00. - O referido é verdade e dou fé. - Corbélia, 12 de dezembro de 1980. (a) OFICIAL

(arg. nº 1.611)

> 2.2-2.116:-PROT. 15.386:- Certifico que, conforme Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 03.10.1985, às fls. 091, do livro - segue verso -

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL : LOTE 10 / QUADRA 02

ENDEREÇO: RUA MINAS GERAIS

BAIRRO : CENTRO

CORBÉLIA - PARANÁ

Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender a solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA** inscrita no **CNPJ 76.208.826/0001-02** com endereço na **Rua Amor Perfeito, 1616 CENTRO CEP 85.420-000** para avaliar o imóvel em **Corbélia- Pr.**

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 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

2. INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA.

3. FINALIDADE

Valor de mercado para ser leilado.

4. OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, para ser leilado.

Lote Urbano nº 10 da Quadra nº 02, da planta do loteamento denominado “CIDADE DE CORBELIA”, situados na Rua Minas Gerais, nesta cidade e comarca de Corbélia – Pr. Contendo área de 850,00 m², com benfeitoria em alvenaria, com a área de 58,50m² averbada e 85,50 m² não averbada.

Todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na Matrícula fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Lote de terras urbano nº 10 da Quadra 02 (dois), da planta de loteamento denominado Cidade de Corbélia ---Pr., contendo a área de 850,00 m².

Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

Com benfeitorias e com as seguintes confrontações- **NORTE** – Por uma linha e seca confronta com o lote nº 09 ; **LESTE**, confrontando com Avenida Minas Gerais **SUL** : Por uma linha seca confrontando com o lote nº 11, desta mesma quadra **OESTE**: Por uma linha seca confrontando com o lote nº 04 desta mesma quadra Registro

Com benfeitoria em alvenaria, com a área de 58,50m² averbada e 85,50 m² não averbada de madeira. Todas as informações de propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na Matrícula fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

O Imóvel encontra-se em nome do PROPRIETÁRIO:
MUNICÍPIO DE CORBELIA, com sede na Rua Amor Perfeito, Nº 1616, Corbélia/Pr,

5.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Área do terreno: 850,00 m²
Área construída : 144,00m²

6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliado fica localizado na Avenida Minas Gerais, Centro Corbélia-Pr.

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 22 de Março de 2019 no turno da tarde.
De acordo com a vistoria, a edificação em alvenaria está em estado precário e apresenta características particulares reunidas em um só imóvel, mas está em uma ótima localização.

8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação do imóvel foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO.

9. AVALIAÇÃO DO TERRENO

PESQUISA:

A pesquisa foi realizada no dia 22 de março de 2019 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras no centro e seu entorno. Algumas amostras de terrenos apresentam edificações que são desprezíveis em função do seu estado de conservação, tendo unicamente valor como terreno.

 **Inês Berté**
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

Nº	IMÓVEL	ENDEREÇO	FONTE	VALOR R\$	ÁREA M²	VL DO M²
1	Terreno	R. Violeta	Proprietário	400.000,00	400,00	1.000,00
2	Terreno	R. Margarida	Proprietário	970.000,00	485,00	2.000,00
3	Terreno	R. Jasmim	Im. Berte	924.000,00	840,00	1.100,00
4	Terreno	Centro	Grupo Inovar/imoveis	450.000,00	400,00	1.125,00

9.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M² DE TERRENO

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{Soma do m}^2 \text{ das 04 amostras}}{04} = \frac{5.225,00}{04} = 1.306,25/\text{M}^2$$

Considerando-se um intervalo de 20% de tolerância para tratamento matemático das amostras temos:

$$\text{Média final} = \text{Média Aritmética} + 20\% \\ - 20\%$$

$$\text{Média Final} = \text{R\$ } 1.306,25 + 20\% = 1.567,50 \\ \text{R\$ } 1.306,25 - 20\% = 1.024,80$$

9.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{ÁREA DO TERRENO} \times \text{MÉDIA FINAL} \\ \text{VALOR DO TERRENO} = 850,00 \text{ M}^2 \times 1.306,25 = \text{R\$ } 1.110.312,50$$

É do entender do Avaliador que o valor do imóvel avaliado considerando-se suas benfeitorias, no estado em que se encontram e na data da vistoria, é de – VALOR ESTIMADO R\$ 1.110.312,50

$$\text{Limite Inferior} = - 3\% \text{ R\$ } 1.070.000,00$$

$$\text{Limite Superior} = + 3\% \text{ R\$ } 1.143.000,00$$

10. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para apuração do valor deste imóvel e levando em consideração a característica da construção, sendo ela antiga mista alvenaria e madeira, utilizamos o cálculo da média considerando um intervalo de desvio de 3%. Sendo que a mesma esta em situação precária

$$\text{MÉDIA FINAL} = 105,00 \\ + 3\% = 107,12 \text{ (Limite Superior)} \\ - 3\% = 100,88 \text{ (Limite Inferior)}$$

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

$$\text{Valor do imóvel} = 105,00 \text{ M}^2 \times 144,00 \text{ M}^2 = 15.120,00$$

Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

QUADRO RESUMO AVALIATÓRIO

QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR = R\$
	IMÓVEL URBANO	
01	Terreno com 850,00 m ²	1.110.000,0
01	CASA	15.000,00
	TOTAL Arredondado	1.125.000, 00

CONCLUSÃO

É do entender do Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado, onde foram considerados as características da área do terreno, suas medidas, em ótima localização que está localizada a zona Central, Sugerimos que seja adotado o valor venal arredondado.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL= R\$ 1.125.000,00

Limite inferior (5%) = R\$ 1.068.750, 00
Limite Superior (5%) = R\$ 1.181.250,00

ENCERRAMENTO

O presente PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA é composto de 06 (SEIS) páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.


Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

ANEXOS:

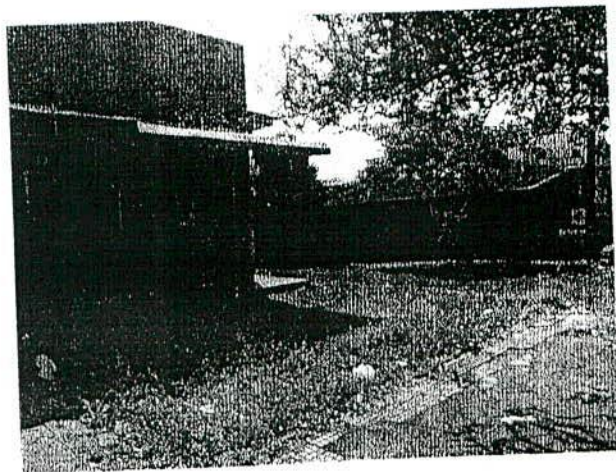
CADASTRO IMOBILIÁRIO COMPLETO
MATRÍCULA DO IMÓVEL
FOTOS DO IMÓVEL (07)

CORBÉLIA, 26 DE MARÇO DE 2019.

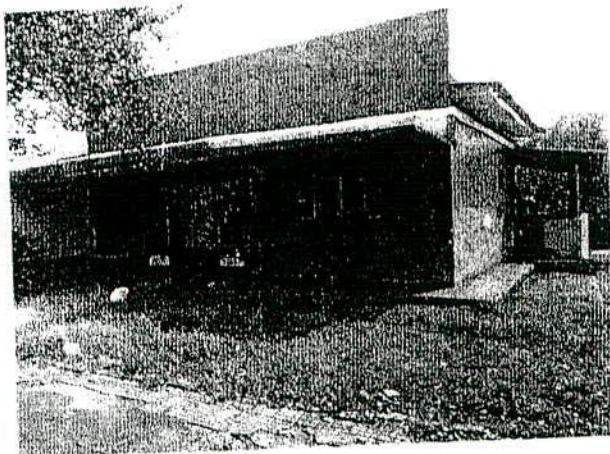


INÊS BERTÉ
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI Nº 24575

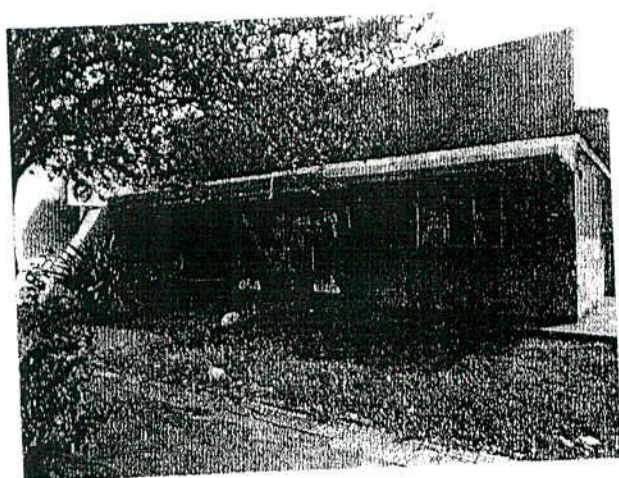
Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575



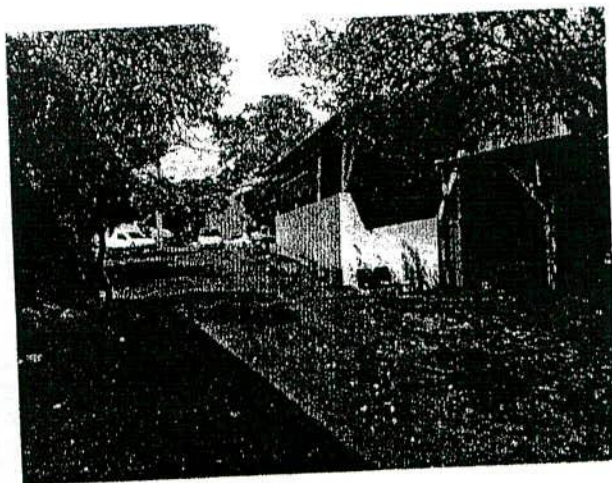
FACHADA



FACHADA

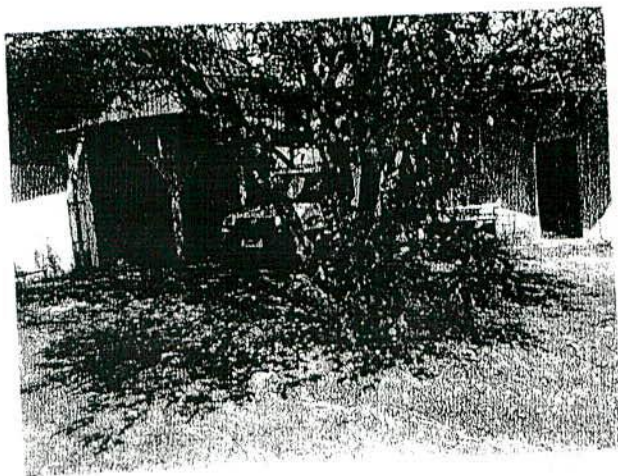


FACHADA

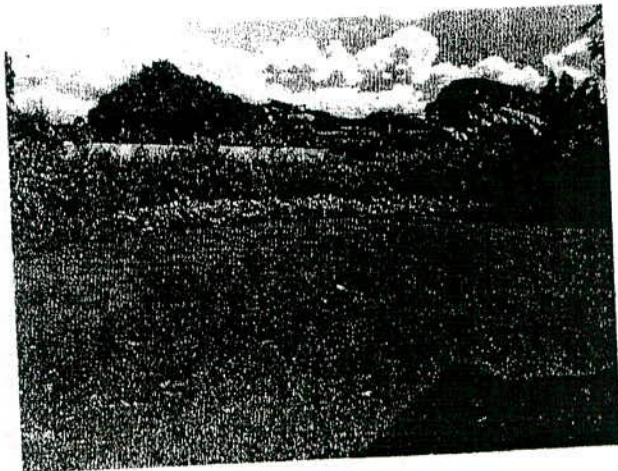


ENTRADA LATERAL

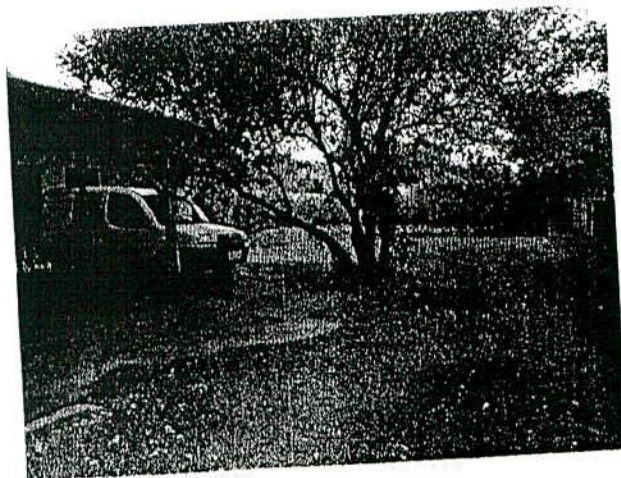
Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575



LATERAL



FUNDOS



LATERAL/FUNDOS


Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575

MATRÍCULA
=2.116=

FOLHA
=2.116=



REGISTRO DE IMOVEIS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

PROT. 6.733.-IDENT. IMÓVEL:- Lote de terras urbano nº 10, da Quadra nº 2 (dois), da Planta de Loteamento denominado Cidade de Corbélia, com a área de 850,00m²., com benfeitorias, situada na Cidade e Comarca de Corbélia-Pr., com as confrontações seguintes: **-NORTE**, por linha seca confronta com o lote nº 09; **LESTE** confrontando com Avenida Minas Gerais; **SUL**, por linha seca confronta com o lote nº 11, desta mesma quadra; **OESTE**, por linha seca confrontado com o lote nº 4, desta mesma quadra. **-REGISTRO ANTERIOR:-** nº 37.464 do livro 3-BG, de transcrição das transmissões do Registro de Imóveis, da Comarca de Cascavel-Pr, conforme certidão negativa nº 6.980/80. **-PROPRIETÁRIO:-** ARISTIDES ALBINO BULEGON ROSSATO, brasileiro, casado, do comércio, portador CPF. sob nº 009955090, residente e domiciliado nesta cidade de Corbélia-Pr., Custas Isenta. **-O referido é verdade e dou fe. Corbélia-12 de dezembro de 1980.-(a) [assinatura] Oficial.-**

(arg. nº 1.611)

AV. 1-2116 - PROT. 6.733:- Certifico que, de acordo com o requerimento efetuado pelo Sr. Aristides Albino Bulegon Rossato, conforme Alvara de Licença exp. 3/9/80. - e ainda Carta de Habitação exp. em 3 de outubro de 1980, pela Prefeitura Municipal de Corbélia - foi construída no imóvel acima matriculado, uma construção em alvenaria, com a área de 58,50m²., com vistoria feita pelo serviço de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Corbélia - declarando-o em condições de ser habitada. **-Certificação do IAPAS nº 457 263 da Série "C", exp. pela Ad. de Cascavel-Pr., Custas Cr\$ 200,00.-O referido é verdade e dou fe. Corbélia, 12 de dezembro de 1980.-(a) [assinatura] Oficial**

(arg. nº 1.611)

> R. 2-2.116:-PROT. 15.386:- Certifico que, conforme Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 03.10.1985, às fls. 091, do livro **-segue verso-**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBELIA
Estado do Paraná
Exercício: 2019

Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 5090 Tipo Imóvel: Predial
Inscrição Imobiliária: 1 - 01 - 0002 - 0010 - 001

LOCALIZAÇÃO

Quadra Fiscal: 2 Lote Fiscal: 10

Logradouro: [2] RUA MINAS GERAIS, Nº 89
Complemento: SEC. MUN. SAUDE - SEC. MUN. SAUDE
Bairro: [1001] CENTRO I

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

Matrícula:
Cartório:
Livro:
Folha:
INCRA:

INFORMAÇÕES GERAIS

Caucionado: Nao
Ano Aliquota Progressiva: 2000
Data de Inclusão: 26/01/2006
Data de Alteração: 09/01/2019
Tipo de Lote: Urbano

DIMENSÕES

Área do Lote: 850,00 m²
Área Útil do Lote: 850,00 m²
Área Privativa: 0,00 m²
Área Comum: 0,00 m²
Profundidade: 0,00 m²

Valor Venal Imóvel R\$: 55.454,34

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [11109] MUNICIPIO DE CORBELIA
CPF/CNPJ: 76.208.826/0001-02 RG: /
Endereço: RUA AMOR PERFEITO, Nº 1616
Complemento:
Cidade: Corbélia/PR
Contato: MUNICIPIO DE CORBELIA
Telefone Residencial: Telefone Celular:

Tipo de Pessoa: Jurídica

Bairro: CENTRO I
CEP: 85420-000
E-mail: governo@corbelia.pr.gov.br
Telefone Comercial:

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho Testada Logradouro
/ 1 20,00 m² [2] RUA MINAS GERAIS

Principal Guias Rebaixadas/Tamanho
Sim

INFORMAÇÕES DO TERRENO

OCUPACAO	1 - Construido	INCIDENCIA EDIFICACAO	4 - Nenhuma
DISTRITO/SEDE	1 - 1 - Corbélia	DATA DA INCLUSÃO	1 - 27/02/01
TOPOGRAFIA	1 - Plano	PEDOLOGIA	1 - Normal
COR - LOCALIZAÇÃO VALOR M2	15 - Cor Amarelo	COLETA DE LIXO	4 - Prestado Ate 02 Vezes Por Seman.
LIMPEZA PUBLICA	4 - Limpeza Publica Prestado Ate 02	CHACARA	0 - Nao
BONIFICACAO	0 - 0% DE BONIFICACAO	INCIDIR IMPOSTOS	2 - NAO
INCIDIR TAXAS	2 - NAO		

SEGMENTOS

Sequência: 1	Tipo: 15 - Casa	Situação:
TIPO DE CONSTRUCAO	15 - Casa	86 - Chapas
UTILIZACAO	86 - Comercio/ServiCo	43 - Embutida
INSTALACAO SANITARIA	86 - Interna Simples	16 - Meio de Quadra
ESTRUTURA DA PAREDE	28 - Mista	13 - Nova / Olima
USO	1 - Proprio	30 - Reboco
PISO	87 - Taca/Parquet	35 - Telha de Barro
Área Construída: 144,00 m²	Área Coberta: 0,00 m²	Área Não Lançada: 0,00 m²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m²	Área Coberta Tributada:	0,00 m²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m²	Área Descoberta Tributada:	0,00 m²	Área Descoberta Não Tributada:	0,00 m²
Histórico Área Total Construída:	144,00 m²	Área Total Tributada:	0,00 m²	Área Total Não Tributada:	0,00 m²

ISENCÕES

Código Isenção
3 ISENÇÃO TOTAL

Inês Berté
Corretora de Imóveis
CRECI F24575