

THOMAZ JOSÉ DE GOUVEIA FILHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº F- 21647 –CNAI 27190- 6ª REGIÃO – PR. –
COMPRA- VENDA- LOCAÇÃO- ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Av Santa Catarina, n 16 – CENTRO CEP:- 85420-000 - CORBÉLIA - PARANÁ
FONE:- 0(xx)45-99986-8877 **E-MAIL:- thomazgva@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL URBANO

MATRÍCULA : 12.132

Lote 02 Quadra 09

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CORBÉLIA – PR



Corbélia, 13 de Agosto de 2020.

**THOMAZ JOSÉ DE GOUVEIA FILHO
CORRETOR DE IMÓVEIS**

CRECI Nº F- 21647 – CNAI 27190 6ª REGIÃO – PR. –
COMPRA- VENDA- LOCAÇÃO- ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Av Santa Catarina, n 16 – CENTRO CEP:- 85420-000 - CORBÉLIA - PARANÁ
FONE:- 0(xx)45-99986-8877 E-MAIL:- thomazgva@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL URBANO

1- INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é da Prefeitura Municipal de Corbélia – Pr, inscrita no CNPJ nº 76.208.826/0001-02, Rua Amor Perfeito n 1616, Centro, Corbélia - Pr.

Este parecer de avaliação atende a todos aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

OBEJETIVO

O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado.

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-

Lote de terras Urbano n 02, Matrícula nº 12.132 da quadra n 09, do loteamento denominado JARDIM VERA LÚCIA, situado nesta Cidade e Comarca de Corbélia-Pr., contendo área de 300,00m², COM BENFEITORIA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, e com limites e confrontações em cópia de matrícula em anexo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

}

Média Final: = R\$800,00/m² $\swarrow$ 3% = R\$824,00 (Limite Superior)
 $\searrow$ 3% = R\$776,00 (Limite Inferior)

Valor da benfeitoria = área do imóvel x valor médio do m² 166,25m² x 800,00/m² = R\$ 133.000,00.

QUADRO RESUMO AVALIATÓRIO:

QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR - R\$
01	Área total do Terreno 300,00m ²	75.000,00
02	Construção alvenaria 166,25 m ²	133.000,00
TOTAL		R\$ 208.000,00

CONCLUSÃO:

É do entender do Avaliador que o valor da imóvel avaliado considerando-se sua área e a localização e estado em que encontra na data da vistoria, é de:-

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$-208.000,00 Duzentos e Oito Mil reais).

Com variação de 3%:

Limite Superior: + 3% R\$- 214.240,00

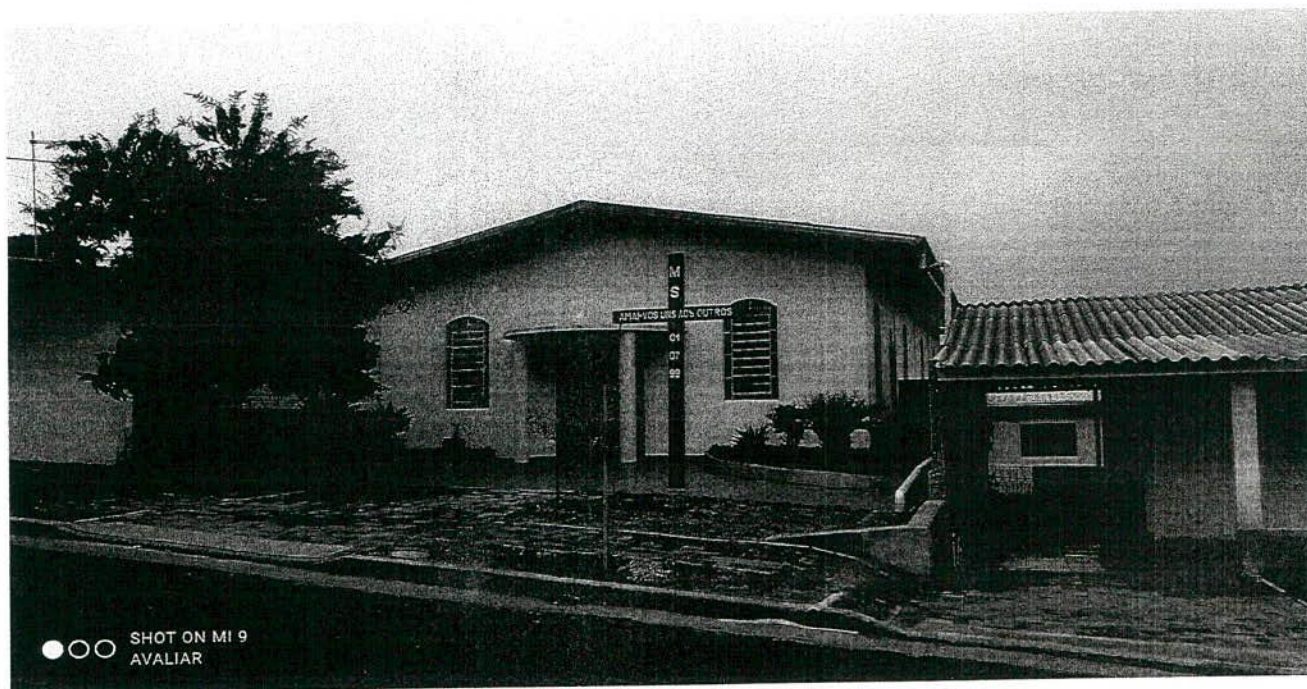
Limite Inferior: -3% R\$- 201.760,00

ENCERRAMENTO:- O corpo do Parecer é composto de 03(Três) páginas, todas rubricadas de um lado só, pelo avaliador, que subscreve esta última.

Corbélia, 13 de Agosto de 2020.

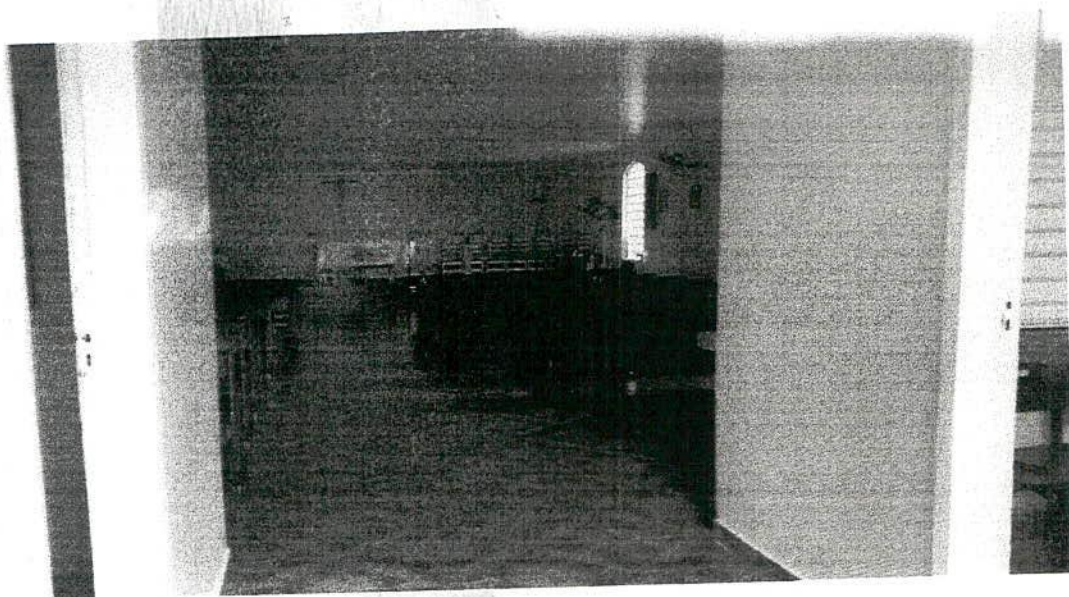

Thomaz José de Gouveia Filho
Creci F21647
Cnai 27190

FOTOS:



Thomas J. Gouveia F.
Thomas J. Gouveia F.
CPF: 041.896.429-75

FOTOS:



Thomas J. Corveia
Thomas J. Corveia
CPF: 041.896.429-75

Registro de Imóveis

Livro Nº 2 — Registro Geral

Comarca de Corbélia - Paraná

Fone: (045) 242-1522

ALTAIR COSTA

Oficial

CPF 492.265.158/53

MATRÍCULA

=12.132=

FOLHA

=01=



PROT.39.768:-IDENT.IMÓVEL:-Lote de terras urbano nº 02, da quadra nº 09, do loteamento denominado JARDIM VERA LÚCIA, situado nesta Cidade e Comarca de Corbélia-PR., contendo a área de 300,00m2., sem benfeitorias e com as seguintes confrontações:-**SUDOESTE:-**com a Avenida Castelo Branco, numa distância de 12,50 metros; **NOROESTE:-**com a data nº 01, numa distância de 24,00 metros; **NORDESTE:-**com parte da data nº 06, numa distância de 12,50 metros; **SUDESTE:-**com a data nº 03, numa distância de 24,00 metros; Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro; **REGISTRO ANTERIOR:-**Matrícula nº 190, deste Ofício; **PROPRIETÁRIA:-CONSTRUTORA VICKY LTDA.,** pessoa Jurídica de Direito privado, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 75.317.206/0001-49; com sede à Avenida XV de Novembro, 678 na Cidade e Comarca de Maringá-PR.-C/Isentas.-O referido é verdade e doufé.-Corbélia, 17 de março de 1995.-(a) *[Assinatura]* Oficial.-

CB.

R.1-12.132:-PROT.39.768:-Certifico que, conforme Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 10.03.1995, às fls.060, do livro 118, das notas do Tabelionato SANTOS, desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR., A firma acima mencionada e qualificada, neste ato representada pelo seu procurador, Sr.-SILAS PEREIRA DE SOUZA, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, portador da C.I.RG.nº 1.544.832-6-PR., e CPF sob nº 240.177.369-04; residente e domiciliado em Maringá-PR., através da procuração lavrada as fls.180, do livro 288-P, do 2º Ofício de Notas de Maringá-PR., vendeu à **MITRA DIOCESANA DE CASCAVEL**, entidade religiosa, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 77.847.929/0001-85, com sede a Rua Maranhão, 1383 na Cidade e Comarca de Casca-
> vel-PR., neste ato representada pelo Bispo D.ARMANDO CIRIO, brasileiro, solteiro, religioso, portador da C.I.RG.nº 161.459-PR., e CPF sob nº 084.226.729-87; residente e domiciliado em Casca-

-segue verso-

MATRÍCULA

=12.132=

FOLHA

=01=

Verso

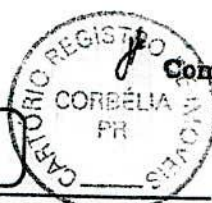
vel-PR., e comparece ainda como INTERVENIENTE ANUENTE, concorrendo com a venda, NAIR CRISTANE, brasileira, de lar, solteira, emancipada, portadora da C.I.RG. nº 5.918.318-4-PR., e CPF sob nº 841.221.539-72; residente e domiciliado a Rua Leblon, 761 na Cidade de Cascavel-PR., o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço certo de R\$-0,01 (Hum centavo). - CONDIÇÕES: - As da escritura. - Apresentaram Certidão negativa nº 59/95 e talão do imposto inter-vivos guia nº 35/95, isento de valor, cfe. Lei nº 169/89 Art. 3º Inciso II; ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta Cidade. - Certidão negativa de dívida ativa de tributos Estaduais nº 09.00911/95, expedida pela agência de rendas de Maringá-PR. - Certidão de Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretária da Receita Federal de Maringá-PR., expedida em 21.02.1995. - Certidão negativa de débito-CND, expedida pelo INSS sob nº 410322, série F, agência de Maringá-PR. - As partes dispensam todos os demais documentos exigidos no Art. 1º da Lei nº 7.433 de 18.12.85, reg. pelo Dec. nº 93.240 de 09.09.86. - C/585, OOVRC. - O referido é verdade e dou fé. - Corbélia, 17 de março de 1995. - (a) *[assinatura]* Oficial. -
(arg. nº 162/95) CB.

AV. 2/12.132: - PROT. Nº 40.562: - em 28/07/1995. -

Certifico que, conforme requerimento expedido pela Mitra Diocesana de Cascavel-PR., neste ato representada pelo Pe. Ovidio Natal Breda., em 24.07.1995; Carta de Habitação, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade., em 28.07.1995; Alvará de Licença nº 041/95 e Protocolo nº 194/95 de 28/03/1995., Consta que foi erigido uma Construção em Alvenaria para fins de Salão Comunitário, com a área de 166,25m2., sobre o imóvel da presente matrícula, e sendo cumpridas as exigências estabelecidas na legislação em vigor, declara-o em condições de ser habitado. Apresentaram Certidão negativa de débito-CND, expedida pelo --

-segue fls. 02-

Registro de Imóveis
Livro Nº 2 — Registro Geral
Comarca de Corbélia - Paraná
Fone: (045) 242-1522
ALTAIR COSTA
Oficial
CPF 432.265.158/53



MATRÍCULA
=12.132=

FOLHA
=02=

INSS sob nº 425433 série F, agência de Cascavel-PR.-C/60,00VRC
O referido é verdade e deu fé.-Corbélia, 28 de julho de 1995.-
(a) Altair Costa Oficial.-

(arq.nº-497/95) CB.



Altair Costa
OFICIAL
CPF 432.265.158-53



TOPO
TOPOGRAFIA E PLANEJAMENTOS LTDA.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:

Município de Corbélia-PR
Prefeitura Municipal de Corbélia

Interessado:

Prefeitura Municipal de Corbélia

Proprietário:

Mitra Diocesana de Cascavel

Objetivo:

Avaliação para atender o que solicita o requerimento do Município de Corbélia, datado de 22 de julho de 2020.

Objeto da Avaliação:

Lote Urbano n.º 02, da quadra n.º 09, do loteamento denominado "Jardim Vera Lúcia" situado nesta cidade e comarca de Corbélia-PR – matrícula n.º 12.132

Localização:

Quadra n.º 09 do loteamento denominado "Jardim Vera Lucia", bairro Jardim Vera Lucia, lado sul da cidade, na Avenida Castelo Branco, 73.

Valor Total da Avaliação:

R\$ 81.000,00 (Oitenta e um mil Reais)

Data base:

14 de agosto de 2020

Anexos:

Laudo de Avaliação, relatório fotográfico, planta dos imóveis e cópia do requerimento de 22/07/2020.

Ricardo Brzezinski

Crea: 15.758-D - CPF: 455.661.439-20

Corbélia, 18 de agosto de 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

METODOLOGIA E RIGOR: Método Comparativo de Dados de Mercado, com Nível de Rigor - Parecer Técnico, conforme NBR 14653-3. Conforme solicitação, procedemos a avaliação do imóvel constante da matrícula n.º 12132 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Corbélia-Pr, cujo valor obtivemos com base em vendas/compras realizadas no período de 2019 à 2020, nos arredores e, em situações similares conforme segue:

DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE CASCAVEL – CNPJ: 77.847.929/0001-85

DENOMINAÇÃO: LOTE URBANO n.º 02

SITUAÇÃO: DA QUADRA N.º 09 DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM VERA LUCIA”

ÁREA: 300,00m².

CONFRONTAÇÕES DOS IMÓVEIS

✓ *Conforme cópia da matrícula n.º 12.132 que segue em anexo.*

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Localizado no bairro “Jardim Vera Lucia” da Cidade de Corbélia, com uma igreja não avaliada, com ruas pavimentadas e iluminação publica, rede de água e esgoto.

VALOR DO IMÓVEL

Lote Urbano n.º 09 – R\$ 270,00/m²

R\$ 81.000,00

Total da Avaliação

R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil Reais)

OBS: ESTA AVALIAÇÃO REFERE-SE AO TERRENO DO LOTE URBANO N.º 02, DA QUADRA N.º 09 DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM VERA LUCIA”, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE CORBÉLIA-PR, SEM BENFEITORIAS.

Desta maneira concluímos o presente Laudo de Avaliação, convictos de que os valores correspondem à realidade, para os períodos mencionados.

Sendo o que temos,

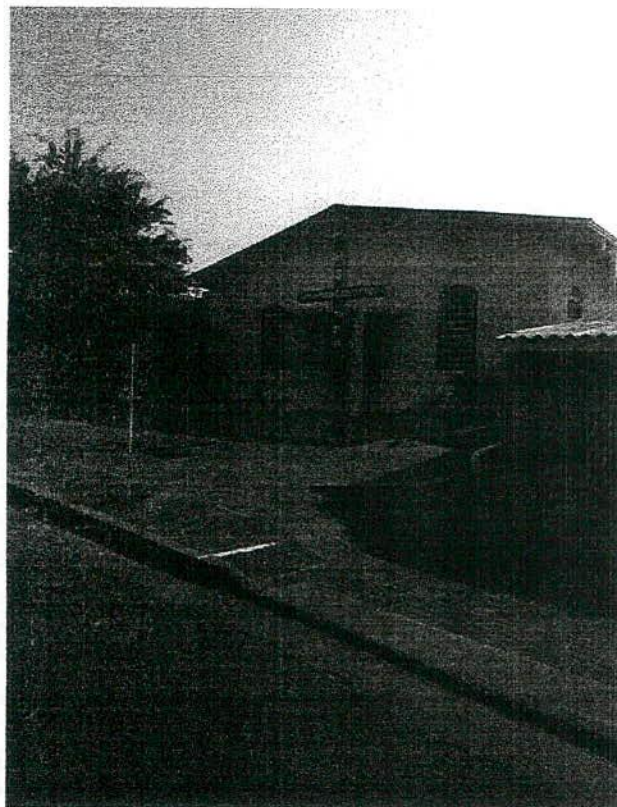
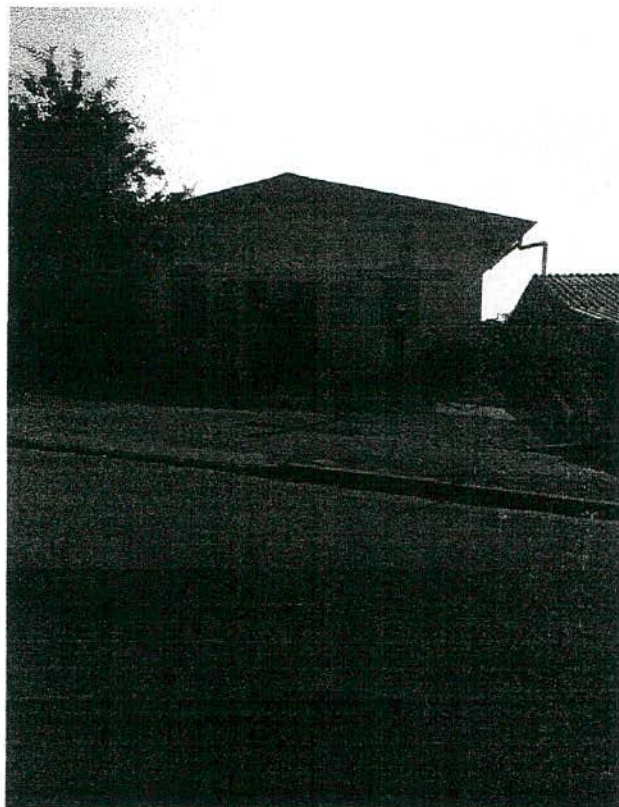
Atenciosamente.



Ricardo Brzezinski
Engenheiro Agrônomo
CREA 15758-D - 7ª REGIÃO PR
CPF: 455.661.439-20

LAUDO DE AVALIAÇÃO

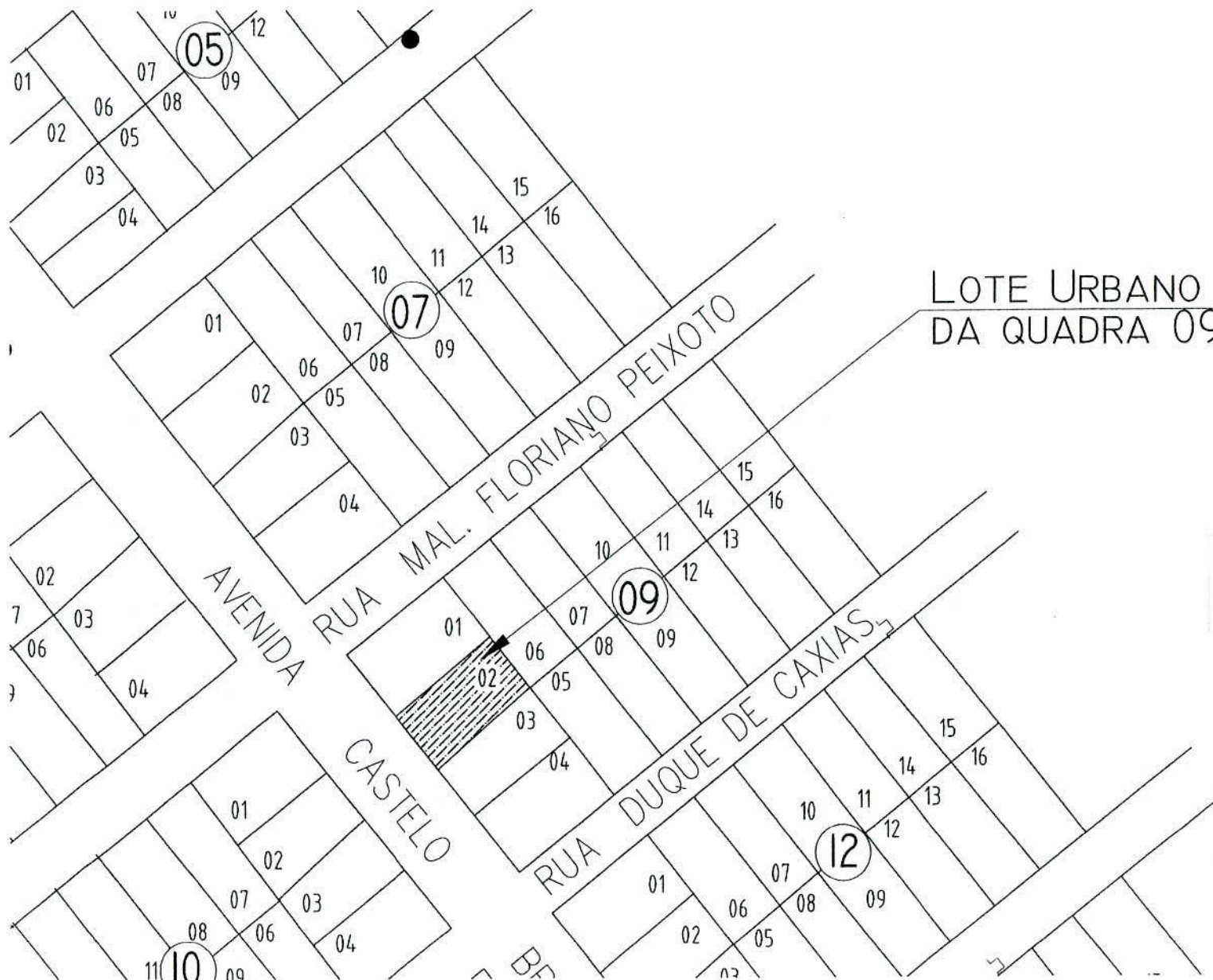
Relatório Fotográfico



**FOTOS 01 e 02 – Lote urbano n.º 02, visto da Rua Castelo Branco
Benfeitoria não avaliada**

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Ricardo Brzezinski". The signature is written over a horizontal line.

Ricardo Brzezinski
Crea: 15.758-D
CPF: 455.661.439-20



LOTE URBANO N.º 02
DA QUADRA 09 - JARDIM VERA LUCIA


Ricardo Brzezinski
Engenheiro Agrônomo
CREA 15758-D - 7ª REGIÃO PR
CPF: 455.661.439-20

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL PARA VENDA

1- SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Corbélia - CNPJ: 76.208.826/0001-02
Com endereço na Rua Amor Perfeito, 1616 no Centro

2- FINALIDADE

Constitui objeto do presente parecer de mercado, a nível expedito, o imóvel com as descrições abaixo, na cidade de Cascavel-Pr, para fins particulares a pedido da parte interessada.

3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terras urbano nº 02 da quadra nº 09, do loteamento denominado Jardim Vera Lucia, nesta cidade e comarca de Corbélia, situado dentro do perímetro urbano de Corbélia com área de terreno de 300m² - matrícula 12.132 do CRI de Corbélia.
Com salão comunitário que hoje é uma Igreja com área construída de 166,25m².

4- LOCALIZAÇÃO

Lote de terras urbano nº 02 da quadra nº 09, Avenida Castelo Branco, do loteamento denominado Jardim Vera Lucia.

5- PARECER DE MERCADO

“Entende-se como valor de mercado o que o bem obterá numa transação normal de compra e venda, dentro de razoável prazo, e que tenha havido o emprego de meios de divulgação adequadas”.

6- METODO DE AVALIAÇÃO

Para obter o valor de mercado do imóvel para venda e locação, levamos em consideração sua localização, metragens, acabamento, estado do imóvel, pontos positivos e pontos negativos, além de nossa opinião, buscamos informações de empresas parceiras no mercado Imobiliário.



7- DATA DA PERICIA

27/07/2020.

8- AVALIADOR

Anna Claudia Botelho – Creci nº 16.980, curso de Avaliação e Perícia concluído em 03/06/2006 na Cidade de Foz do Iguaçu – Pr.
CNAI Nº 015117

9- VALOR AVALIADO

VALOR TOTAL AVALIADO PARA VENDAS R\$ 116.400,00 (CENTO E DEZESSEIS MIL E QUATROCENTOS REAIS).

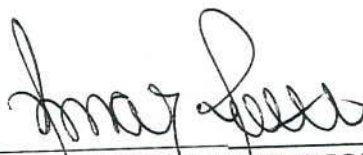
Limite inferior: -5%=R\$110.580,00

Limite superior: +5%=R\$122.220,00

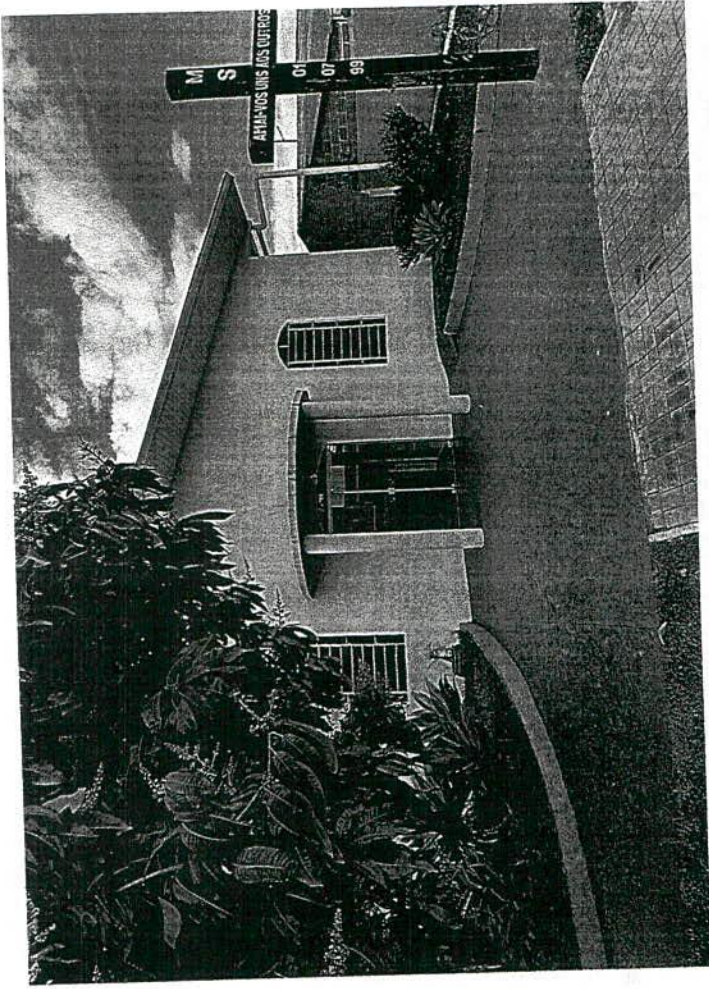
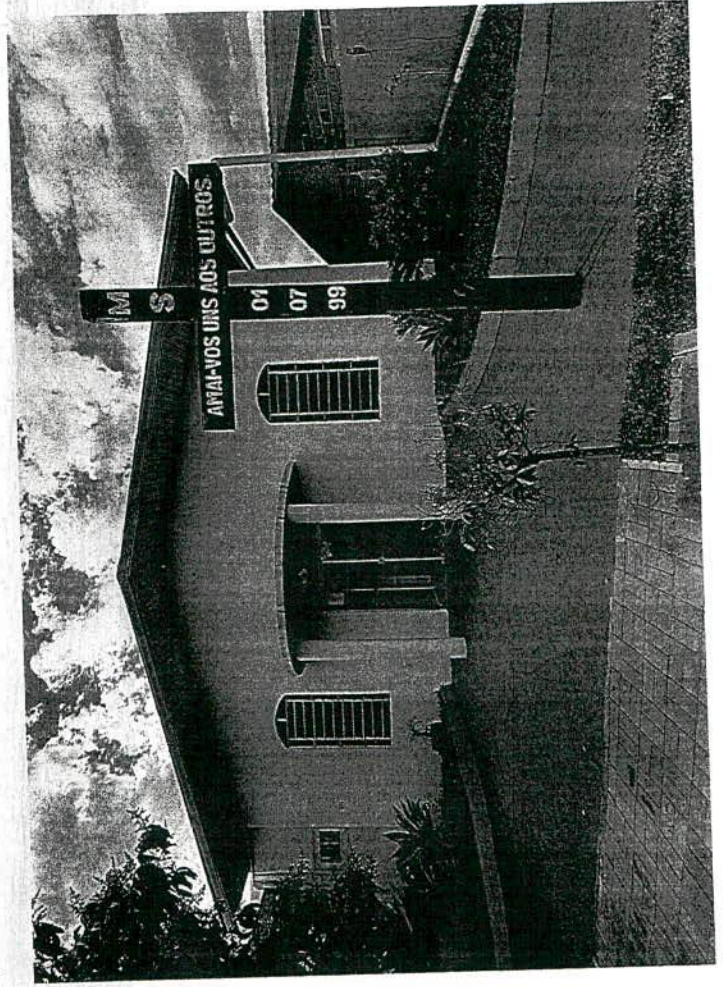
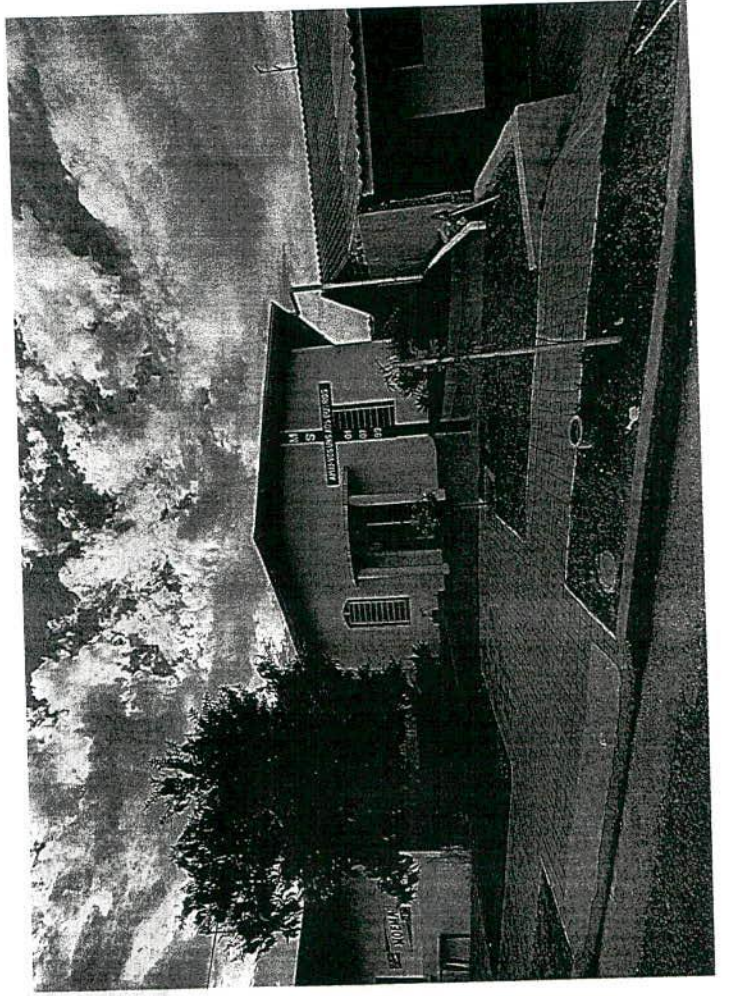
10- Prazo de Validade

180 dias a contar do dia avaliado.

Cascavel – Pr, 05 de agosto de 2020.



BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
IMOBILIÁRIA LOKATELL - CRECI 3248-J
ANNA CLAUDIA BOTELHO
CRECI 3248-J CNAI 015117



Registro de Imóveis

Livro Nº 2 — Registro Geral

Comarca de Corbélia

Paraná

Fone: (045) 242-1522

ALTAR COSTA

Oficial

CPF 432.255.158/53

MATRÍCULA

=12.132=

FOLHA

=01=

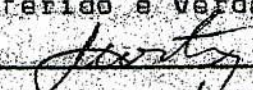


PROT.39.768:--IDENT.IMÓVEL:--Lote de terras urbano nº 02, da quadra nº 09, do loteamento denominado JARDIM VERA LÚCIA, situado nesta Cidade e Comarca de Corbélia-PR., contendo a área de 300,00m2., sem benfeitorias e com as seguintes confrontações:--SUDDOESTE:--com a Avenida Castelo Branco, numa distância de 12,50 metros; NOROESTE:--com a data nº 01, numa distância de 24,00 metros; NORDESTE:--com parte da data nº 06, numa distância de 12,50 metros; SUDESTE:--com a data nº 03, numa distância de 24,00 metros; Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro; REGISTRO ANTERIOR:--Matrícula nº 190, deste Ofício; PROPRIETÁRIA:--CONSTRUTORA VICKY LTDA., pessoa Jurídica de Direito privado, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 75.317.--206/0001-49; com sede à Avenida XV de Novembro, 678 na Cidade e Comarca de Maringá-PR.-C/Isentas.-O referido é verdade e dou fé.-Corbélia, 17 de março de 1995.--(a) *[Assinatura]* Oficial.--

CB.

R.1-12.132:--PROT.39.768:--Certifico que, conforme Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 10.03.1995, às fls.060, do livro 118, das notas do Tabelionato SANTOS, desta Cidade e Comarca de Corbélia-PR., A firma acima mencionada e qualificada, neste ato representada pelo seu procurador, Sr.-SILAS PEREIRA-DE SOUZA, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, portador da C.I.RG.nº 1.544.832-6-PR., e CPF sob nº 240.177.369-04; residente e domiciliado em Maringá-PR., através da procuração lavrada as fls.180, do livro 288-P, do 2º Ofício de Notas de Maringá-PR., vendeu à MITRA DIOCESANA DE CASCAVEL, entidade religiosa, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 77.847.929/0001-85, com sede a Rua Maranhão, 1383 na Cidade e Comarca de Casca- > vel-PR., neste ato representada pelo Bispo D.ARMANDO CIRIO, brasileiro, solteiro, religioso, portador da C.I.RG.nº 161.459-PR., e CPF sob nº 084.226.729-87; residente e domiciliado em Casca-

--segue verso--

vel-PR., e comparece ainda como INTERVENIENTE ANUENTE, concorrendo com a venda, NAIR CRISTANE, brasileira, do lar, solteira, emancipada, portadora da C.I.RG. nº 5.918.318-4-PR., e CPF sob nº 841.221.539-72; residente e domiciliado a Rua Leblon, 761 na Cidade de Cascavel-PR., o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço certo de R\$-0,01 (Hum centavo). - CONDIÇÕES: - As da escritura. - Apresentaram Certidão negativa nº 59/95 e talão do imposto inter-vivos guia nº 35/95, isente de valor, cfe. Lei nº 169/89 Art. 3º Inciso II; ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta Cidade. - Certidão negativa de dívida ativa de tributos Estaduais nº 89.00911/95, expedida pela agência de rendas de Maringá-PR. - Certidão de Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretária da Receita Federal de Maringá-PR., expedida em 21.02.1995. - Certidão negativa de débito-CND, expedida pelo INSS sob nº 410322, série F, agência de Maringá-PR. - As partes dispensam todos os demais documentos exigidos no Art. 1º da Lei nº 7.433 de 18.12.85, reg. pelo Dec. nº 93.240 de 09.09.86. - C/585, DOVRC. - O referido é verdade e dou fé. - Corbélia, 17 de março de 1995. - (a)  Oficial. -

(arg. nº-162/95) CB.

AV. 2/12.132: - PROT. Nº 48.562: - em 28/07/1995. -

Certifico que, conforme requerimento expedido pela Mitra Diocesana de Cascavel-PR., neste ato representada pelo Pe. Ovidio Natal Breda., em 24.07.1995; Carta de Habitação, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade., em 28.07.1995; Alvará de Licença nº 041/95 e Protocolo nº 194/95 de 28/03/1995., Consta que foi erigido uma Construção em Alvenaria para fins de Salão Comunitário, com a área de 166,25m²., sobre o imóvel da presente matrícula, e sendo cumpridas as exigências estabelecidas na legislação em vigor, declara-o em condições de ser habitado. Apresentaram Certidão negativa de débito-CND, expedida pelo --

-segue fls. 02-



MATRÍCULA

=12.132=

FOLHA

=02=

INSS sob nº 425433 série F, agência de Cascavel-PR.-C/60,00VRC
O referido é verdade e dou fé.-Corbélia, 28 de julho de 1995.-
(a) Altair Costa Oficial.-

(arq.nº-497/95) CB.

A PRESENTE FOTOCOPIA E CÓPIA
FIEL DO DOCUMENTO ARQUIVADO
NESTE CARTÓRIO.

Corbélia
PR 08 JUN. 2016

Altair Costa
OFICIAL
CPF 432.265.158-53