



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-970  
CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635-8136

<http://www.ls.pr.gov.br>

### GABINETE DO PREFEITO

Gestão 2017/2020

## PROJETO DE LEI Nº. 022/2019

04/10/2019

### **SÚMULA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR BEM IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 65, inciso XXVI e artigo 96 da Lei Orgânica do Município, submete a apreciação do Poder Legislativo Municipal o seguinte:

### **PROJETO DE LEI**

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a alienar por venda, mediante concorrência pública, cumpridas as exigências do artigo 17 da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1.993 e suas alterações, por preço não inferior ao da respectiva avaliação em apenso, a área a seguir descrita, proveniente da desafetação de bem público de uso comum para bem dominical através do Decreto 058/2019 de 13 de agosto de 2019, publicado em órgão oficial no dia 17 de agosto de 2019, tendo o imóvel objeto da alienação as seguintes características:

**Parágrafo Primeiro:** A área objeto do presente Laudo é aquela constituída por parte da Rua Rio Grande do Sul, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, mais precisamente um trecho de 30,00 (trinta) metros que faz divisa com os lotes 12 e 19 da Quadra 187 da Planta Oficial do Quadro Urbano da cidade de Laranjeiras do Sul, com a seguinte descrição:

### **MEMORIAL DESCRITIVO**

Área pertencente à Rua Rio Grande do Sul, a ser transformada de bem comum para bem dominical da Prefeitura de Laranjeiras do Sul-PR, através do Decreto Lei 058/2.019.

Área de: **582,00 m<sup>2</sup>**(Quinhentos e oitenta e dois metros quadrados)

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - CNPJ: 76.205.970/0001-95**

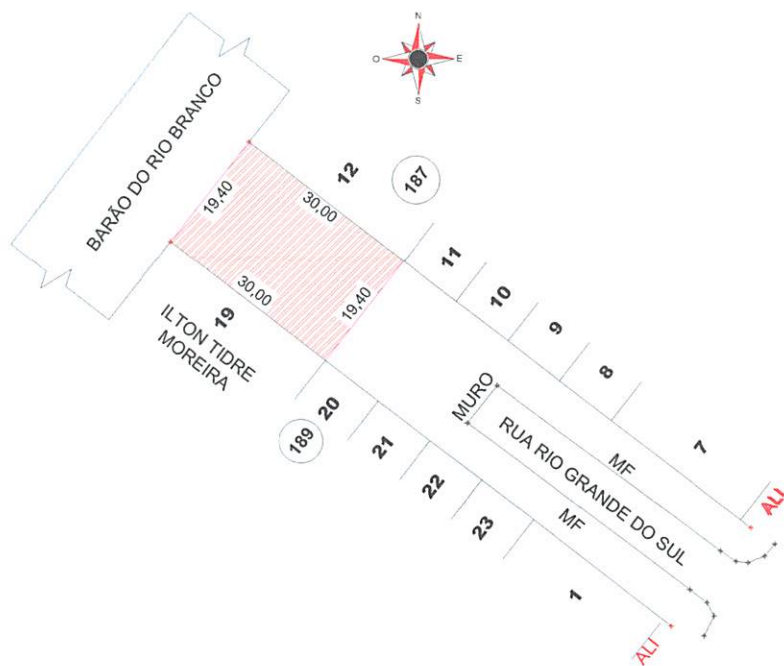
### **LIMITES E CONFRONTAÇÕES**

**FRENTE**= Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Barão do Rio Branco;

**LADO DIREITO**= De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 19 da Quadra nº 189, de propriedade de Ilton Tidre Moreira;

**LADO ESQUERDO**= De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 12 da Quadra nº 187.

FUNDOS= Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Rio Grande do Sul;



Laranjeiras do Sul, agosto/2019.

Leoni Luiz Meletti

Engenheiro Civil

CREA PR 9.990/D

## 02. - PROPRIETÁRIO:

A área é de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL/PR**, inscrita no CNPJ sob nº 76.205.970/0001-95, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça Rui Barbosa nº 01, CEP 85.301 070, Centro, fone 42 3635 8100, Laranjeiras do Sul/PR.

## 03. - CARACTERÍSTICAS:

A área em estudo possui superfície de 582,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e dois metros quadrados), localizado em parte da Rua Rio Grande do Sul, na quadra 187 da Planta oficial do quadro urbano da cidade de Laranjeiras do Sul, ainda sem matrícula imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjeiras do Sul/PR, e sem Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal BCIS, pois se trata de área pública (projeção de Rua ainda não aberta) com frente para a Rua Barão do Rio Branco s/nº entre as Ruas Nogueira do Amaral e Santa Catarina, n 1.398, Bairro Água Verde, CEP 85303-030, imóvel urbano definido pela Lei Municipal 42/2.014 e desafetado de bem comum para bem dominical através do Decreto Lei 058/2019 de 17/08/2019.

A área localiza-se em lugar de encosta íngreme, sendo apenas uma pequena parte plana e a outra inaproveitável e inadequada para os fins que foi projetada (via pública, estando a Rua Rio Grande do Sul, nesse trecho, interditada por muro de alvenaria de pedra argamassada, construído com o objetivo de contenção da encosta). Também não será possível a edificação de qualquer natureza em parte da mesma, exceto num trecho de 15 metros a contar da Rua Barão do Rio Branco.

A região não é muito valorizada por se situar em área de encosta, inapropriada para edificações, em área de expansão urbana determinada pelo Plano Diretor Municipal, tendo um potencial construtivo de apenas 40% (quarenta por cento da área total) existente.

**Art. 2º** - Para a venda da área referida no artigo anterior o Poder Executivo do Município de Laranjeiras do Sul - Estado do Paraná, deverá utilizar o valor mínimo estipulado pela Comissão Permanente Municipal de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do município de Laranjeiras do Sul, no Laudo de Avaliação apenso ao presente.

**Art. 3º** - A alienação objeto desta Lei, será realizada de acordo com a seção VI, das Alienações, Capítulo I, das Disposições Gerais, da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1.993 (Lei de Licitações).

**§1º** - Para a venda do bem imóvel descrito no artigo 1º desta Lei, a fase de habilitação preliminar limitar-se-á à comprovação de recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação como prevê o artigo 18 da Lei nº 8.666/93, caução essa que será devolvida caso não seja vencedor da aquisição do objeto.


**§2º** - Para a participação efetiva no certame, os interessados deverão apresentar toda documentação exigida no Edital de Concorrência.

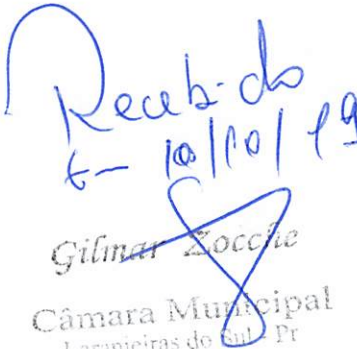
**Art. 4º** - As despesas de escrituração e registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, bem como demais documentos necessários para a efetivação da negociação correrão por conta do comprador.

**Art. 5º** - As despesas decorrentes da execução dessa Lei, exceto as descritas no artigo anterior, correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 6º** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, em 04 de outubro de 2019.

  
**JONATAS FELISBERTO DA SILVA**  
Prefeito Municipal

  
Recebido  
em 10/10/19  
Gilmar Zocche  
Câmara Municipal  
Laranjeiras do Sul - Pr

À  
**CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL**  
Palácio Território do Iguaçu  
Laranjeiras do Sul - PR

Senhor Presidente e Senhores Vereadores,

Ao cumprimentá-los, nesta oportunidade passo a esta Colenda Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei que autoriza o Executivo a alienar área do Município.

O projeto visa possibilitar a alienação, mediante processo licitatório regrado pela Lei nº. 8.666/93 de uma área da Rua Rio Grande do Sul que foi desafetada de bem de uso comum para bem de uso dominical, através do Decreto Lei nº 58/2019 em razão de que a mesma não apresenta condições de ser aberta, no trecho que ora está sendo alienado e no seu prosseguimento, até o muro de contenção do pé da encosta.

A propositura do presente projeto é o desinteresse do município naquela área, tendo em vista seu alto desnível topográfico (relevo muito íngreme) e por estar fora das normas de declividade permitida, não havendo nenhuma utilidade em manter essa área desocupada, sem qualquer proteção, sujeita a desmoronamentos ou depósitos de entulhos, após a devida avaliação, resolveu-se efetuar a venda desse pedaço de rua, já devidamente desafetada.

O critério de venda será o constante na Lei Federal 8.666/93, através de concorrência pública, ficando a critério dos interessados a aquisição ou não da área, bastando para isso fazer oferta maior, no dia da abertura da licitação.

Impende salientar, por relevante, que a alienação ora ventilada não compromete, em nada, a prestação dos serviços públicos destinados à população municipal, tendo em vista que é um imóvel que, por sua condição e peculiaridade, dispensável para o perfeito atendimento das necessidades públicas de responsabilidade da administração.

Outrossim, obedientes às responsabilidades típicas do Poder Público, impõe-se reconhecer que não se afigura razoável esperar que a Administração Municipal envide esforços na expectativa, incerta, de auferir vantajosa exploração econômica a partir da gestão deste bem, já que o mesmo não está gerando nenhum tipo de renda ao município.

De outro lado, é cediço que a alienação em tela poderá propiciar o cumprimento de obrigações que preocupam a administração pública pelo risco de medidas judiciais expropriatórias de recursos, em momentos totalmente inconvenientes.

A alocação de tais recursos no cumprimento de obrigações judiciais cumprirá com responsabilidades da administração pública e lançará no mercado, valores que reverterão em benefícios da própria comunidade, seja pelo aquecimento do mercado, seja pelo fato que passaram a ser objeto de estímulo ao investimento e a geração de emprego e renda, seja por sua utilização em atividades de interesse da nossa Cidade, ou por fim, no atendimento e colocação de mais uma família que terá um local para residir.

Salienta-se ainda que tal bem deixa de ser uma responsabilidade administrativa do município e passam a ser fonte de arrecadação de impostos municipais.

Esclarecemos, portanto, que os recursos provenientes da alienação do terreno serão investidos na satisfação de diversas outras necessidades municipais.

A importância do investimento dos recursos obtidos com a alienação do referido imóvel, apesar de seu pequeno valor, poderá ser utilizado na construção de dispositivos de controle de velocidade de tráfego em frente aos estabelecimentos escolares, sendo de abissal lógica e coerência, face à expansão populacional de nosso município e das carências de infraestrutura que tal crescimento gera.

Assim, Nobres Edis, permito-me deixar o assunto à análise de Vossas Excelências, esperando que pela necessidade já comprovada, mereça dessa Egrégia Casa a unânime aprovação.

No aguardo da análise e deliberação dos nobres vereadores do município de Laranjeiras do Sul, subscrevo-me firmando.

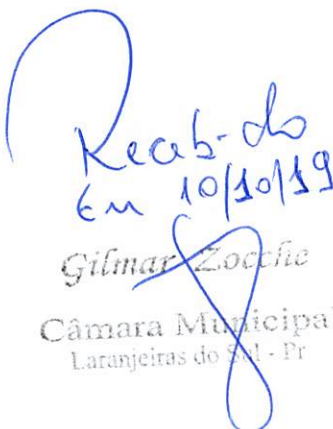
Gabinete do Prefeito Municipal de Laranjeiras do Sul, em 04 de outubro de 2019.



**JONATAS FELISBERTO DA SILVA**  
Prefeito Municipal

Anexos:

Avaliações mercadológicas de imobiliárias locais;  
Laudo de Avaliação;  
Memoriais descritivos;  
Croqui da área objeto do presente projeto;  
Fotos do local.



Recab-do  
em 10/10/19  
Gilmar Zocche  
Câmara Municipal  
Laranjeiras do Sul - PR



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2019 PMLS

A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL - PR, nomeada pelo Decreto n.º 043/2017, de 05/06/2017, de conformidade com suas atribuições legais e atendendo assunto de interesse público, conforme solicitação do Poder Executivo Municipal, baseado em justificativa da necessidade de se efetuar proteção de trecho de Rua localizada em encosta com declividade superior à permitida, constituindo perigo de desabamento, resolvendo fechar o trecho da Rua Rio Grande do Sul, desafetando parte da mesma de domínio público de uso comum para domínio dominical, com vistas à alienação em hasta pública, emite o presente Laudo de Avaliação, como segue:

### ÁREA A SER AVALIADA

A área objeto do presente Laudo é aquela constituída por parte da Rua Rio Grande do Sul, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, mais precisamente um trecho de 30,00 (trinta) metros que faz divisa com os lotes 12 e 19 da Quadra 187 da Planta Oficial do Quadro Urbano da cidade de Laranjeiras do Sul, com a seguinte descrição:



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



### MEMORIAL DESCRITIVO

Área pertencente à Rua Rio Grande do Sul, a ser transformada em bem dominical da Prefeitura de Laranjeiras do Sul-PR.

Área de: **582,00 m<sup>2</sup>**(Quinhentos e oitenta e dois metros quadrados)

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul** - **CNPJ:**

**76.205.970/0001-95**

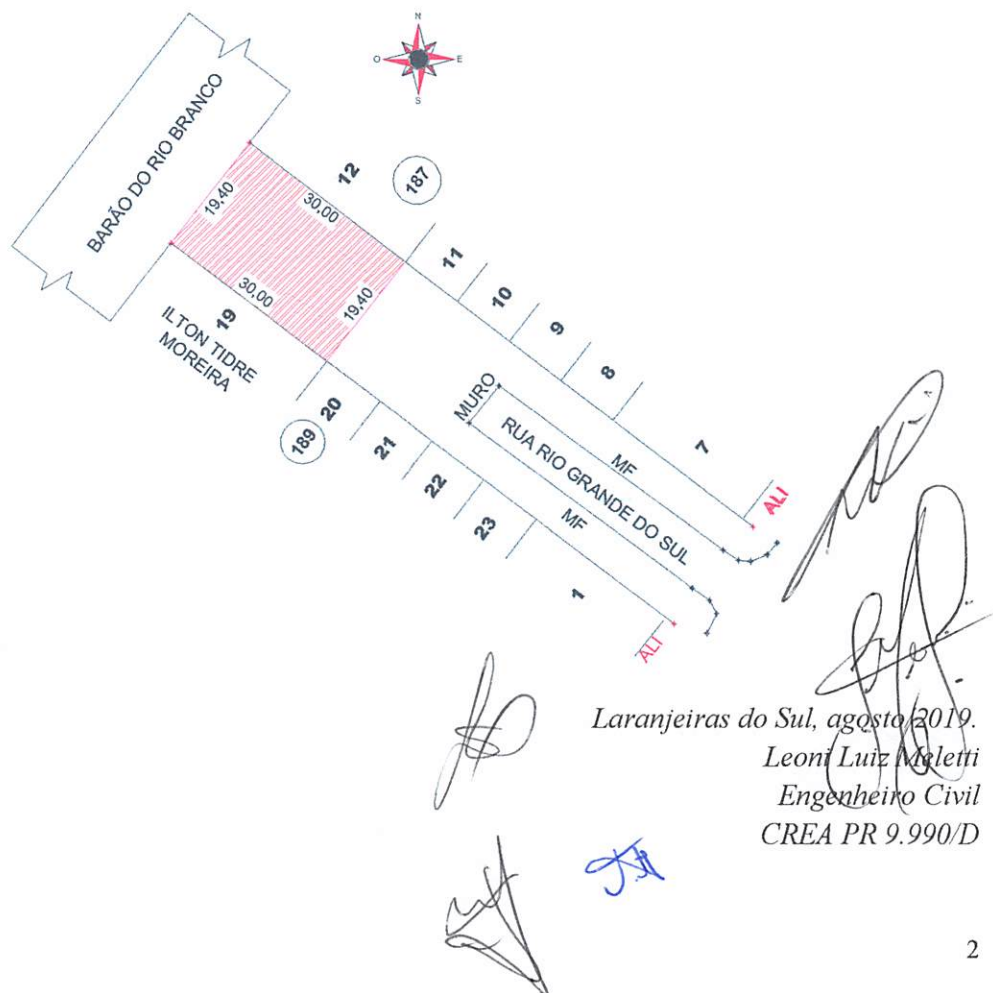
### LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**FRENTE**= Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Barão do Rio Branco;

**LADO DIREITO**= De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 19 da Quadra nº 189, de propriedade de Ilton Tide Moreira;

**LADO ESQUERDO**= De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 12 da Quadra nº 187.

**FUNDOS**= Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Rio Grande do Sul;





# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



### 02. - PROPRIETÁRIO:

A área é de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL/PR, inscrita no CNPJ sob n° 76.205.970/0001-95, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça Rui Barbosa n° 01, CEP 85.301 070, Centro, fone 42 3635 8100, Laranjeiras do Sul/PR.

### 03. - CARACTERÍSTICAS:

A área avaliada possui superfície de 582,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e dois metros quadrados), localizado em parte da Rua Rio Grande do Sul, na quadra 187 da Planta oficial do quadro urbano da cidade de Laranjeiras do Sul, ainda sem matrícula imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjeiras do Sul/PR, e sem Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal BCIS, pois se trata de área pública (projeção de Rua ainda não aberta) com frente para a Rua Barão do Rio Branco s/n° entre as Ruas Nogueira do Amaral e Santa Catarina, n 1.398, Bairro Água Verde, CEP 85 303 030, imóvel urbano definido pela Lei Municipal 42/2.014.

A área localiza-se em lugar de encosta íngreme, sendo apenas uma pequena parte plana e a outra inaproveitável e inadequada para os fins que foi projetada (via pública). Também não será possível a edificação de qualquer natureza em parte da mesma, exceto num trecho de 15 metros a contar da Rua Barão do Rio Branco. Essa área faz divisa com os lotes 12 e 19 da Quadra 187, havendo manifesto interesse dos lindeiros na aquisição da mesma o que vem de encontro como o interesse público que necessita evitar as erosão da área que pode vir a causar desabamento da encosta, como já foi verificado em região próxima.

A região não é muito valorizada por se situar em área de encosta, inapropriada para edificações, em área de expansão urbana determinada pelo Plano Diretor Municipal.





MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



04. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi elaborada, levando-se em consideração os procedimentos básicos necessários para uma correta avaliação do objeto que compreende os seguintes passos:

**1. Pesquisa de Mercado:** Primeiramente a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com características semelhantes aos do imóvel avaliando.

**2. Homogeneização dos Valores:** Efetuar a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando (quando necessário).

**3. Análise Estatística:** Após a homogeneização dos valores pesquisados, fazer a análise estatística para encontrar os prováveis valores, ou melhor, os intervalos de valores, para poder anunciar um valor ou um leque de valores prováveis ao imóvel avaliando.

Para tanto, tomou-se por base a média dos valores estimados e indicados, obtido junto às imobiliárias conceituadas na cidade de Laranjeiras do Sul, através de pesquisa mercadológica nos dias que antecederam a presente avaliação, tendo-se consciência plena de que as mesmas não possuem habilitação para avaliação de imóveis e sim apenas para indicação de valores, cabendo a avaliação aos profissionais de engenharia e arquitetura inscritos junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme NBR 14653-1: Avaliação de bens - Procedimentos gerais, Avaliação de

Bens Imóveis ABNT  
- NBR 14653-2: Avaliação de imóveis urbanos



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



- NBR 14653-3: Avaliação de imóveis rurais  
- NBR 14653-4: Avaliação de empreendimentos,  
profissionais estes que fazem parte da presente  
comissão de avaliação mais precisamente as indicações  
de valores da KASARRÔ CORRESPONDENTE CAIXA, sob-  
responsabilidade técnica de Rosana Bárbara Stum  
Volkman, corretora de imóveis, CRECI nº F 20.030, com  
sede na Avenida Santana, s/n, centro, Laranjeiras do  
Sul/PR, fone 3635 6588, CEP 85.301200, e-mail:  
[robarbara@hotmail.com](mailto:robarbara@hotmail.com) e site <http://www.kasarro.com.br>,  
(amostra A<sub>1</sub>), W.W. CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI Nº F  
11.667 E CNAI 005757, sob a responsabilidade de Waldir  
Wessler, RUA Barão do Rio Branco 3069, CEP 85 301 130,  
fone 3635 4382, e-mail:  
[cntato@agendamnegocios2000.com.br](mailto:cntato@agendamnegocios2000.com.br) considerada como  
(amostra A<sub>2</sub>) e IMOBILIÁRIA CRISTO REI LTDA, sob-  
responsabilidade técnica de Maria Andreлина Fausto,  
CRECI nº 16678 e J 1979, com sede na Avenida Manoel  
Ribas, nº 2891, CEP 85 301 020, Fone 3635 1624 e 42  
9934 3410, e-mail: [faustoimoveis2009@hotmail.com](mailto:faustoimoveis2009@hotmail.com)  
Laranjeiras do Sul/PR, considerada como (amostra A<sub>3</sub>), e o  
valor constante na Planta Genérica de Valores da  
Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul, valor este  
que classifica e avalia o valor dos imóveis pela região  
em que se localizam e suas outras características que  
contribuem para o lançamento dos impostos municipais  
(IPTU e ITBI principalmente) fornecido pela Secretaria  
de Fazenda Municipal através do Departamento de  
Tributação (Amostra A<sub>4</sub>), bem como o valor estimado pelos  
membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e  
Imóveis do município de Laranjeiras do Sul, no uso de  
suas prerrogativas legais e técnicas, conferidas pelo  
Conselho De Engenharia e Agronomia-CREA, chamada de  
(Amostra A<sub>5</sub>).

A avaliação feita pela presente Comissão  
levou em consideração a metodologia denominada Método  
Comparativo Direto de Dados de Mercado Para Valores  
Imobiliários, sendo este o método mais apropriado e  
recomendado para avaliações da natureza ora praticada.  
Neste método são consideradas as características de  
imóveis de natureza e características semelhantes,



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



principalmente dentro da mesma região geográfica e estudando-se diversos dados do mercado imobiliário com médias ponderadas, excluindo-se as amostras altamente conflitantes ou divergentes (homogeneização normatizada de amostras) Com a utilização deste método, ou seja, com metodologia padrão normatizada, tem-se a plena convicção de que o valor final encontrado para os imóveis, resultante de pesquisa de amostras da mesma região geográfica, reflete a obtenção de um resultado altamente confiável, pois foram observadas as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. Salienta-se que também se atendeu as exigências das Normas Técnicas de Perícias e Avaliações contando com a assessoria dos engenheiros Civil Leoni Luiz Meletti, CREA n° 9.990/D-PR e Engenheiro Lucas Kyioshi Yamazaki CREA 81.408-D/PR, além dos outros ilibados membros da Comissão de Avaliação que possuem notória experiência no assunto.

Notou-se que as indicações imobiliárias, demonstraram que a indicação do valor de mercado para a comercialização dos imóveis, já que as mesmas não tem competência legal para avaliação de imóveis, apontaram um valor mercadológico homogêneo não havendo nenhum ponto fora da curva que necessitasse ser desconsiderado.

Por esse motivo é que a NBR 14.653 utiliza vários outros critérios para a obtenção das amostragens, possibilitando então o uso de média de valores, não somente a média aritmética das indicações mercadológicas. Daí então a necessidade da avaliação ser feita por profissionais da área de engenharia e arquitetura, devidamente respaldada pela emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia- CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

A amostra A<sub>6</sub>, fornecida pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Fazenda, reflete o valor venal dos imóveis, para fins de taxação do IPTU na região;



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



4.1.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL  
AVALIANDO

4.1.1 - Cálculo do valor da avaliação para a área  
destinada à permuta;

**Amostra A<sub>1</sub>** = Valor médio de mercado de R\$ 45,50/m<sup>2</sup> -  
(KASSARÔ CORRESPONDENTE CAIXA - CRECI F-20.030/PR);  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 26.481,00;

**Amostra A<sub>2</sub>** = Valor mínimo de R\$ 27.600,00 e máximo de R\$  
30,500,00 m<sup>2</sup> - Valor médio de R\$ 50,00/m<sup>2</sup> (W.W. CORRETOR  
DE IMÓVEIS - CRECI N° F 11.667 E CNAI 005757).  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 29.100,00;

**Amostra A<sub>3</sub>** = Valor de R\$ 48,00/m<sup>2</sup> (IMOBILIÁRIA CRISTO  
REI LTDA - CRECI N° J 1979 E 16678). Preço com variação  
de 5% para cima ou para baixo.  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 27.936,00;

**Amostra A<sub>4</sub>** = Valor médio de R\$ 125,00/m<sup>2</sup> - PLANTA DE  
VALORES GENÉRICOS- DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO DA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL.  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 72.750,00;

**Amostra A<sub>5</sub>** = Valor de R\$ 62,50/m<sup>2</sup> (Comissão Permanente  
de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis de Laranjeiras do  
Sul, segundo critérios técnicos).  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 36.375,00;

Considerada somente a área aproveitável e parcialmente,  
a área non aedificandi.

**Amostra A<sub>6</sub>** = Valor de R\$ 76,24/m<sup>2</sup> - BOLETIM DE CADASTRO  
IMOBILIÁRIO DO DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO DA PREFEITURA  
MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL - BCI - Valor informado  
pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal  
de Laranjeiras do Sul/PR - SECRETARIA MUNICIPAL DE  
FAZENDA;  
VALOR MÉDIO DE MERCADO = R\$ 44.371,68;



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



### 4.1.2 - Cálculo do valor da avaliação para as amostras

$V_{a_{pat}}$  = Valor de avaliação para as amostras totais

$V_{a_{pat}}$  (Área de 582,00m<sup>2</sup>) =

$$V_{a_{pat}} = \frac{(a_1+a_2+a_3+a_4+a_5+a_6)}{6}$$

Como o valor da avaliação do imóvel obtida pela Comissão junto às imobiliárias conforme amostras  $a_1$ ,  $a_2$ ,  $a_3$ , consideram o imóvel como imóvel urbanizado com parte de infraestrutura e os valores são bastante próximos, obedecendo-se o contido nas Normas Técnicas da ABNT não é necessário proceder-se a uma homogeneização das amostras que estão fora da curva, pois não há amostras da avaliação mercadológica feita pelas imobiliárias fora da curva ( $a_1$ ,  $a_2$ , e  $a_3$ ) que é o valor de mercado declarado pelas imobiliárias.

A amostra  $A_4$  proveniente da Planta de Valores Genéricos é um ponto fora da curva pela sua discrepância frente às demais amostras e deve ser descartada. Essa Planta Genérica refere-se a áreas totalmente urbanizadas e aproveitáveis o que não é o caso da presente avaliação, pois a área é área situada em encosta com parte da área considerada "non aedificandi" dentro do perímetro urbano, somente com percentual de aproveitamento que não ultrapassa os 50% (cinquenta por cento) da área total.

Já a amostra  $A_5$  proveniente da avaliação feita pela Comissão Permanente de Bens Móveis e Imóveis da Prefeitura Municipal, está dentro da curva, no preço médio aproximado dos valores de mercado imobiliário, avaliados pelas empresas do ramo imobiliário de nossa cidade e, portanto, deve ser mantida.

A amostra  $A_6$ , proveniente da indicação do Departamento de Tributação da Secretaria Municipal de Fazenda, oriunda do BCIS Boletim de Cadastro Imobiliário Simplificado, considera a área também com todos os benefícios da Lei específica que trata de área totalmente urbanizada e, sendo oficial, não pode ser



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



descartada, até porque considera apenas um percentual sobre o valor da Planta Genérica de Valores, algo em torno de 61% (sessenta e um por cento) do estipulado pela PGV, o que é aceitável, considerando-se o percentual de área aproveitável.

05. - HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS

Tendo em vista as amostras coletadas que são as abaixo descritas na tabela, com seus respectivos valores, é possível, facilmente, através de rápida observação e observando exemplos de alguns fatores físicos (por exemplo: frente, área, formato), localização (por exemplo: bairro, distância do centro, esquina), econômicas (por exemplo: oferta, época, forma de pagamento) e outros atributos que se revelem importantes dependendo de como será utilizado o imóvel e que determinam o valor de avaliação de imóvel, analisando os seguintes critérios:

Fator oferta: Adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura;

Fator localização: Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

Fator topografia: imóvel localizado em topografia acidentada ou passível de alagamento pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado.

Fator frente x fundos: Terrenos com pouca profundidade formato não retangular ou quadrada, pode sofrer desvalorização, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprida. Testadas em



# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



esquina tem acréscimo em relação ao lote comum, o mesmo acontecendo com frente maior do que a usual.

□ Fator padrão construtivo: para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando..

### AMOSTRAS COLETADAS

AMOSTRAS PRIMITIVAS COLETADAS		
FONTE	TIPO DA AMOSTRA	VALOR RS/M <sup>2</sup>
KASSARÓ CORRESPONDENTE CAIXA	A <sub>1</sub>	45,50
W.W. CORRETOR DE IMÓVEIS	A <sub>2</sub>	50,00
IMOBILIÁRIA CRISTO REI LTDA	A <sub>3</sub>	48,00
PLANTA DE VALORES GENÉRICOS	A <sub>4</sub>	125,00
COMISSÃO AVALIAÇÃO MUNICIPAL	A <sub>5</sub>	62,50
BOLETIM CADASTRO IMOBILIÁRIO	A <sub>6</sub>	76,24

Na análise da tabela verifica-se que a amostras A<sub>4</sub> é um ponto fora da curva ideal e deve ser desprezada, passando-se a ter as seguintes amostras válidas, pois a Planta Genérica de Valores (amostra A<sub>4</sub>), estipula o valor dos imóveis totalmente urbanizados e 100% aproveitáveis da região, com o fim único de estipular o valor para taxaço do IPTU, não refletindo o valor real do imóvel. Com a homogeneização dos valores ou o saneamento das amostras, passamos a ter a seguinte situação:

### AMOSTRAS SANEADAS



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



FONTE	TIPO DA AMOSTRA	VALOR RS/M <sup>2</sup>
KASSARÔ CORRESPONDENTE CAIXA	a <sub>1</sub>	45,50
W.W. CORRETOR DE IMÓVEIS	a <sub>2</sub>	50,00
IMOBILIÁRIA CRISTO REI LTDA	a <sub>3</sub>	48,00
COMISSÃO AVALIAÇÃO MUNICIPAL	a <sub>5</sub>	62,50
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	a <sub>7</sub>	76,24

06. - CÁLCULO DO VALOR POR M<sup>2</sup> APÓS HOMOGENEIZAÇÃO

V<sub>a<sub>pah</sub></sub> = Valor de avaliação para as amostras homogeneizadas

$$V_{a_{pah}} \text{ (Área de } 582 \text{ m}^2) = V_{a_{pah}} = \frac{(a_1+a_2+a_3+a_5+a_6)}{5}$$

$$V_{a_{pah}} = \frac{(45,50 + 50,00 + 48,00 + 62,50 + 76,24)}{5}$$

$$V_{a_{pah}} = \text{R\$ } 56,448/\text{m}^2 \text{ (Média aritmética)}$$

06. - CÁLCULO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

V<sub>mai</sub> = Valor médio da avaliação do imóvel.

V<sub>mai</sub> = valor/m<sup>2</sup> x área do imóvel

$$V_{mai} = \text{R\$ } 56,448/\text{m}^2 \times 582,00 \text{ m}^2$$

$$V_{mai} = \text{R\$ } 32.852,74$$

V<sub>mai</sub> = R\$ 32.852,74 (TRINTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).





# MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

## Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



### Intervalo de avaliação:

A avaliação admite um intervalo entre o valor mínimo e o valor máximo, fruto da própria flutuação do mercado. Geralmente, utiliza-se a variação de 10% (dez por cento), contudo, pela estabilização da moeda nacional, com a inflação em patamares baixíssimos, aconselhamos a não utilização da variação, o que nos dará o seguinte valor final da avaliação, considerando-se o mesmo, como valor mínimo:

$M_{\text{mínimo}} =$  R\$ 32.852,74 (TRINTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).

Esta comissão por consenso de seus membros houve por bem avaliar o referido imóvel através dos critérios acima descritos, sem benfeitorias, conforme suas peculiaridades, principalmente com relação à sua localização dentro do perímetro urbano, na área de encosta, com aproveitamento parcial para fins de edificação e com área non aedificandi, na Rua Barão do Rio Branco, esquina com a Rua Rio Grande do Sul, com parte dessa Rua desafetada da condição de bens de uso comum para bens dominicais, através do Decreto Lei 058/2019 de 13 de agosto de 2.019, publicado em 17 de agosto de 2,019 - suas possibilidades e limitações construtivas (espaço construtivo), a desnecessidade de execução de obras de infraestrutura já existentes, porém com falta de rede de esgoto, no seguinte valor, sendo que qualquer pagamento a maior será benéfico ao município:



*[Handwritten signatures and initials]*



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná

Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 32.852,74 (TRINTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS).**

A presente avaliação para o objeto em estudo alcançou o valor final de R\$ R\$ 32.852,74 (TRINTA E DOIS MIL, OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS) o que representa um valor médio de R\$ 56,4488/m<sup>2</sup>, valor este perfeitamente dentro do preço de mercado atual, pelas características da área avaliada, podendo ser considerado um preço justo em função das melhorias que se permitem e pretende realizar e do estado atual do imóvel.

Toda a documentação relativa ao fornecimento das amostras de avaliação mercadológica pelas imobiliárias, de cadastro imobiliário, de valores constantes na planta Genérica de Valores da Secretaria Municipal de Fazenda, decretos de nomeação da comissão e outros documentos pertinentes, encontram-se acostados no final do presente laudo.

Finalizamos reafirmando que todos os procedimentos técnicos tomados para a realização da presente avaliação foram criteriosamente observados, sendo a mesma revestida de todo o cuidado necessário para que resultado refletisse o valor mais aproximado possível da realidade e que isso se transformasse numa boa e correta avaliação.

Destarte, informamos que, caso o município deseje, conforme interesse público já demonstrado, alienar a área objeto da presente avaliação, os procedimentos devem ser os constantes na Lei 8.666/93, no seu artigo 17, parágrafo 6º com a alteração da Lei 8883 de 1994, que exige a modalidade de LEILÃO.

Por ser a expressão da verdade e, para que produzam os devidos e jurídicos efeitos, datamos e



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL  
Estado do Paraná


Praça Rui Barbosa, 01 – Centro – Cx. Postal 121 – 85.301-070

CNPJ: 76.205.970/0001-95 Fone: (42) 3635-8100 Fax: (42) 3635



assinamos o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, encaminhando cópia ao Senhor Prefeito Municipal para o conhecimento e providências.

Laranjeiras do Sul, 25 de junho de 2.019.

  
**LEONI LUIZ MELETTI**  
Eng.º Civil – CREA 9.990-D/PR  
Presidente

  
**MARCOS REINALDO COLETH**  
Membro

  
**SÉRGIO SLUSOVSKI**  
Membro

  
**LUCAS KIYOSHI YAMAZAKI**  
Eng. Civil – CREA PR 81.408/D  
Membro

  
**VALTER PINHEIRO CRISTO**  
Membro

## MEMORIAL DESCRITIVO

Área pertencente a Rua Rio Grande do Sul, à ser transformada em Lote de Utilidade Pública Laranjeiras do Sul-Pr.

Área de: **582,00** m<sup>2</sup>(Quinhentos e oitenta e dois metros quadrados)

Requerente: Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - CNPJ: 76.205.970/0001-95

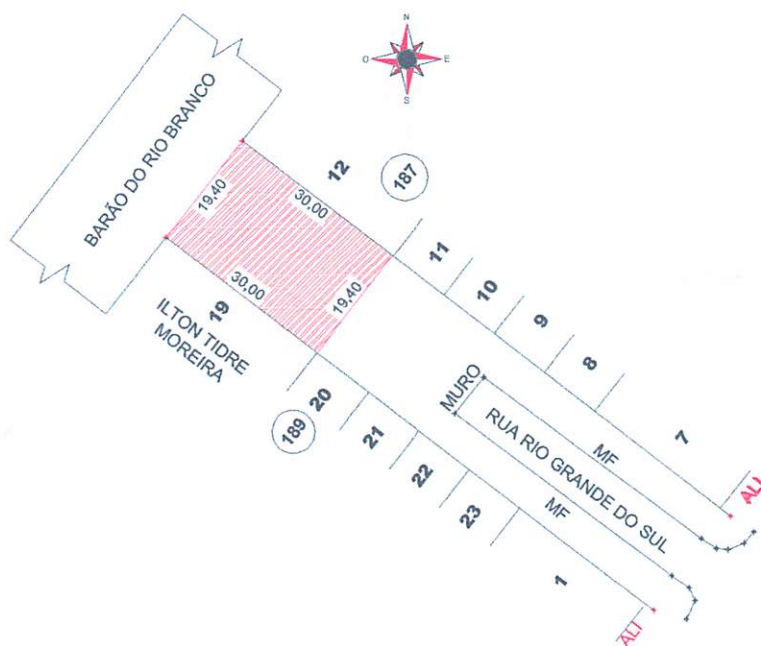
## LIMITES E CONFRONTAÇÕES


**FRENTE** = Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Barão do Rio Branco;

**LADO DIREITO** = De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 19 da Quadra nº 189, de propriedade de Inton Tidre Moreira;

**LADO ESQUERDO** = De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 12 da Quadra nº 187.

**FUNDOS** = Mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Rio Grande do Sul;



  
Leonir Luiz Meletti  
Engenheiro Civil  
CREA - 9890 D / PR

Laranjeiras do Sul, Maio/2019.

# APROVAÇÃO DE ÁREA

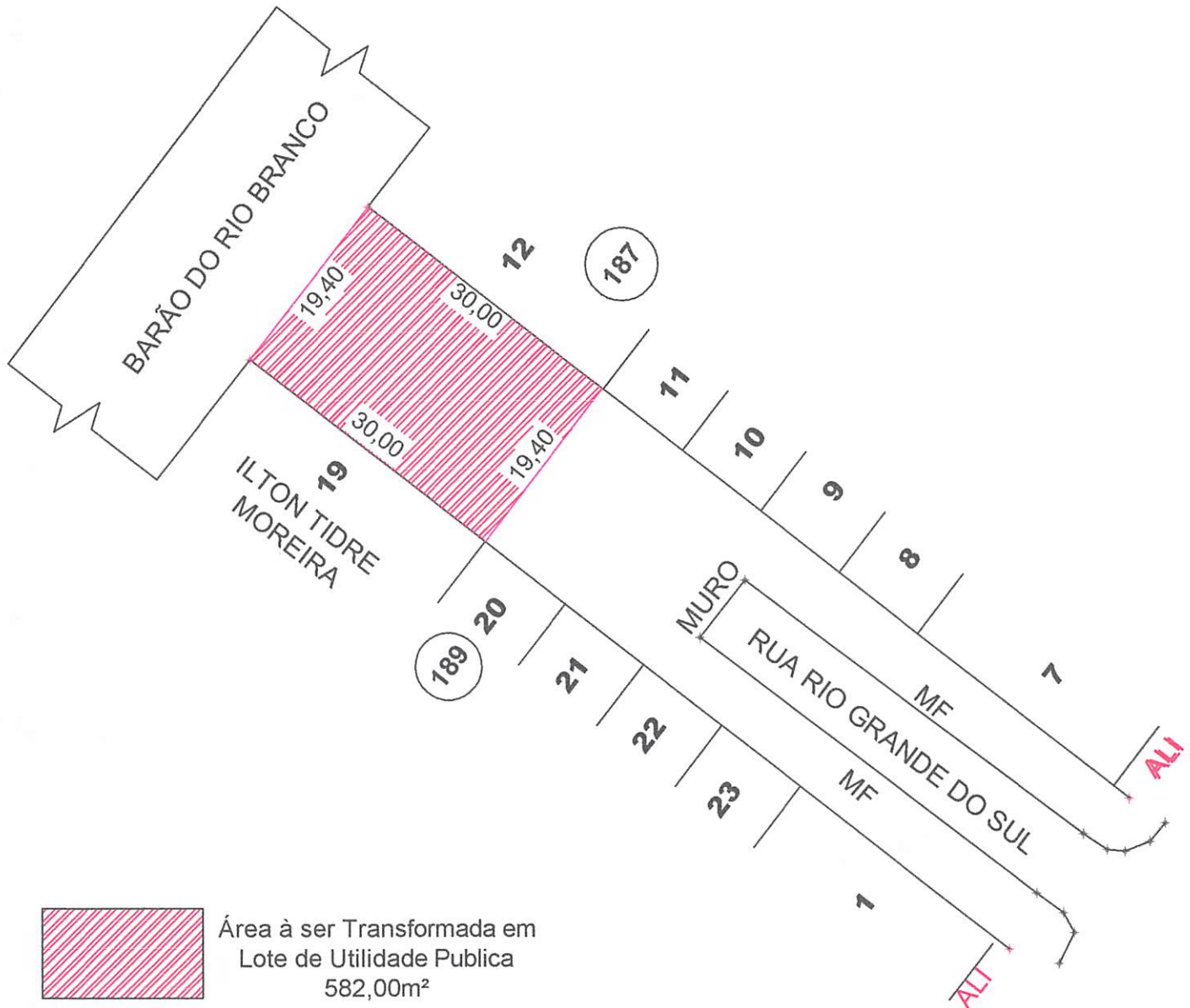
# PLANTA DE TERRENO URBANO

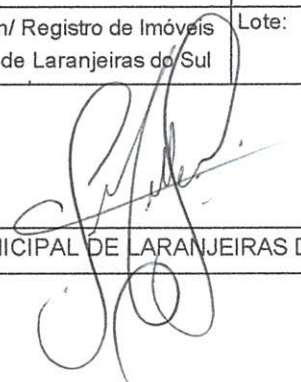
Proprietário:  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL

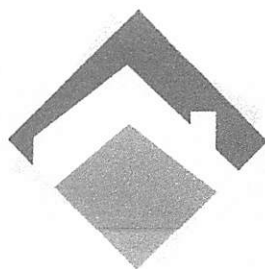
Processo / Protocolo:



Assunto:  
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO RUA RIO GRANDE DO SUL



Distrito: <b>SEDE</b>	Bairro: <b>ÁGUA VERDE</b>	Contrôle:(CTU)	Setor:(CTU)	Quadra:(CTU)	Área total: 582,00M²
Documentos/ Origem/ Registro de Imóveis CRI de Laranjeiras do Sul		Lote:	Quadra:	Lote:(Origem)	Lote:
Proprietário:   PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL			Aprovação:		
Responsável Técnico:					
Desenho: <b>LÍDER Topografia</b>	Data: MAIO/2019	Escala: INDICADA			



**KASARRÔ**

Correspondente Caixa

Rosana Barbara Volkmann  
Corretora de Imóveis  
Creci F 20.030

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Solicitante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL/PR

**Imóvel Avaliado:** Terreno Urbano com Área de 582,00m<sup>2</sup>

### **Finalidade do Parecer:**

#### **Determinação do valor de mercado do imóvel**

Em conformidade com o Art. 3º da Lei 6.530/78, que regulamente a profissão de Corretor de Imóveis, e as Resoluções 957/2006 e 1044/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, venho por meio desta conceder Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel.

A pesquisa aponta área de 582,00 m<sup>2</sup> (Quinhentos e oitenta e dois quadrados) de terreno Urbano sem benfeitorias, com limites e confrontações descritas em *Memorial Descritivo Fornecido pela Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul (em anexo)*.

O método utilizado na avaliação foi o *método comparativo* a imóveis negociados no entorno nos últimos 12 meses.

### FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL

#### **1 – Descrição da Finalidade:**

Área pertencente à Rua Rio Grande do Sul, a ser transformada em Lote de Utilidade Pública ao Município de Laranjeiras do Sul.

#### **2- Proprietário:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL – CNPJ 76.205.970/0001-95.

### **3 – Descrição, Localização e Análise Mercadológica:**

A área descrita de 582,00 m<sup>2</sup> (Quinhentos e oitenta e dois quadrados) é composta por terreno, situado no perímetro Urbano, localizado na Rua Rio Grande do Sul, com as seguintes descrições específicas:

- Frente: mede 19,40 m – Confrontando-se com a Rua Barão do Rio Branco;
- Lado Direito: De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00m, confrontando-se com o lote nº19 da quadra nº189, pertencente a Ilton Tidre Moreira;
- Lado Esquerdo: De quem olha da Rua Barão do Rio Branco, mede 30,00m, confrontando-se com o lote nº12 da quadra nº187;
- Fundos: Mede 19,40m – Confrontando-se com a Rua Rio Grande do Sul.

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro Urbano da Cidade de Laranjeiras do Sul/PR, o acesso imediato é composto por ruas sem qualquer pavimentação. Trata-se de uma área bastante íngreme, seu entorno não possui itens que favoreçam sua avaliação.

### **4- Área Total:**

582,00 m<sup>2</sup> (Quinhentos e oitenta e dois quadrados).

### **5- Vistoria:**

A vistoria do imóvel ocorreu na data de 21/06/2019.

### **6 – Valor de Mercado:**

É do entendimento desta perita avaliadora, que os valores para o imóvel avaliado, conforme suas características, localização e possibilidade de utilização futura são de:

#### **6.1 - Valor por m<sup>2</sup>:**

- Terreno Citado: R\$ 45,50 (quarenta e cinco reais e cinquenta centavos).

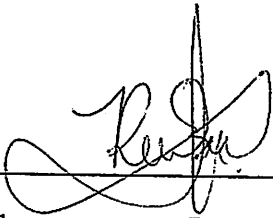
### **7 - Considerações da Avaliação:**

582,00m<sup>2</sup> x R\$ 45,50 = R\$ 26.481,00

**8 - Valor Total da Avaliação:**

R\$ 26,481,00 (vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais).

Laranjeiras do Sul, 25 de Junho de 2019.



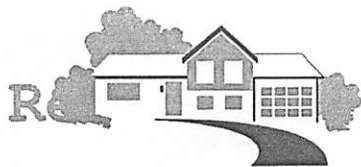
---

Avaliadora: Rosana Bárbara StumVolkmann

Qualificação: CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI: 20.030





# Imobiliária Cristo

CRECI nº J 1979 CNPJ: 80.574.072/0001-81  
Fone/ (42) 3635-1624 ou 99934-3410  
Av. Manoel Ribas, nº 2891 Centro  
85.301-020 - LARANJEIRAS DO SUL PR

## AVALIAÇÃO E PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

A PEDIDO DA: PREFEITURA MUNICIPAL DE LARAJEIRAS DO SUL

OU A QUEM INTERESSAR.

Fizemos nesta data a avaliação e pesquisa de mercado imobiliário. De acordo com a solicitação, apresentamos a conclusão, quanto ao valor de comercialização do Imóvel. Trata-se de um imóvel urbano, medindo a área de 582,00m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e dois metros quadrado) de terreno sem benfeitoria, área de utilidade pública, frente para a Rua Barão do Rio Branco, lado direito, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 19 da Quadra 189, lado esquerdo, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 12 da Quadra 187, fundos, mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Rio Grande Do Sul, no Bairro Bancário do quadro urbano desta cidade, Laranjeiras Do Sul . Cujo imóvel está sob Matrícula, nº ----- desta Comarca.

Tomando-se as considerações acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, comparamos com imóveis negociados neste Município nos últimos meses. Conclui-se que o valor de Mercado do Imóvel, objeto desta avaliação é de R\$ 27.936,00, (vinte e sete mil novecentos e trinta e seis reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo. O Imóvel foi avaliado no valor de comercialização.

Valor por metro quadrado é: R\$ 48,00

O valor total do Imóvel é: R\$ 27.936,00

Sem mais a declarar.

Laranjeiras do Sul 25/06/2019

IMOBILIÁRIA CRISTO REI  
CRECI J 1979 CNPJ 80.674.072/0001-81

me *Andréia Fourneto*  
CRECI Nº 16678



# Imobiliária Cristo

CRECI nº J 1979 CNPJ: 80.574.072/0001-81  
Fone/ (42) 3635-1624 ou 99934-3410  
Av. Manoel Ribas, nº 2891 Centro  
85.301-020 - LARANJEIRAS DO SUL PR

## AVALIAÇÃO E PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

A PEDIDO DA: PREFEITURA MUNICIPAL DE LARAJEIRAS DO SUL

OU A QUEM INTERESSAR.

Fizemos nesta data a avaliação e pesquisa de mercado imobiliário. De acordo com a solicitação, apresentamos a conclusão, quanto ao valor de comercialização do Imóvel. Trata-se de um imóvel urbano, medindo a área de 582,00m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e dois metros quadrado) de terreno sem benfeitoria, área de utilidade pública, frente para a Rua Barão do Rio Branco, lado direito, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 19 da Quadra 189, lado esquerdo, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 12 da Quadra 187, fundos, mede 19,40 metros, confrontando com a Rua Rio Grande Do Sul, no Bairro Bancário do quadro urbano desta cidade, Laranjeiras Do Sul . Cujo imóvel está sob Matrícula, nº ----- desta Comarca.

Tomando-se as considerações acima e tendo em vista quanto ao terreno, sua localização, comparamos com imóveis negociados neste Município nos últimos meses. Conclui-se que o valor de Mercado do Imóvel, objeto desta avaliação é de R\$ 27.936,00, (vinte e sete mil novecentos e trinta e seis reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo. O Imóvel foi avaliado no valor de comercialização.

Valor por metro quadrado é: R\$ 48,00

O valor total do Imóvel é: R\$ 27.936,00

Sem mais a declarar.

Laranjeiras do Sul 25/06/2019

IMOBILIÁRIA CRISTO REI  
CRECI J1979/CNPJ 80-674 072/0001-81

*Ne Anderson Jacinto*  
CRECI Nº16678



# W.W. Corretor de Imóveis

Compra e Venda de: Casas, Lotes, Chácaras e Fazendas



Rua Coronel Guilherme de Paula, 824  
CEP: 85.301-220 - Laranjeiras do Sul - PR

Waldir Wessler - Corretor  
CRECI F 11667



Telefone: (42) 3635-4382



Celular: (42) 98432-7422

Perito Avaliador Imobiliário  
CNAI 005757



www.agenciadenegocios2000.com.br



waldir.wessler@gmail.com

## 5) Vistoria

A vistoria no imóvel foi realizada em data de 25/06/2019.

## 6) Análise mercadológica

O Imóvel avaliado encontra-se localizado no perímetro Urbano de Laranjeiras do Sul, em bairro notadamente residencial, com a frente para a rua Barão do Rio branco em 19,40 metros, rua esta, pavimentada em pedras irregulares e servido por todos os serviços urbanos disponíveis na cidade, tendo sua área aproveitável em torno de 60%, com o restante em declive acentuado, tornando inviável sua utilização.

## 7) Conclusão:

È de entender deste Perito Avaliador, que o valor para o imóvel avaliado, por suas características, localização, e possibilidade de utilização, e considerando seu grau de aproveitamento, é de:

**TERRENO** – R\$ 50,00(Cincoenta reais) por metro quadrado, perfazendo um valor total de R\$ 29.100,00(Vinte e nove mil e cem reais)

**Valor médio de Mercado – R\$ 29.100,00(Vinte e nove mil e cem reais)**

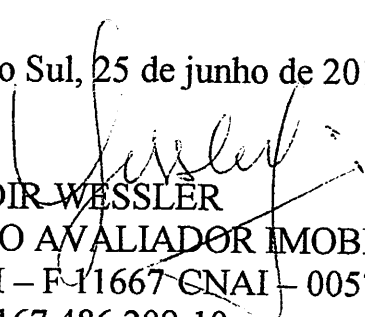
**Limite Inferior = R\$ 27.600,00(Vinte e sete mil e seiscentos reais)**

**Limite Superior = R\$ 30.500,00(Trinta mil e quinhentos reais)**

## 8) Encerramento:

O Corpo deste PARECER contém 02(Duas) páginas e 02(Dois) anexos/fotos, todas de um lado só e rubricados pelo avaliador que o presente subscreve.

Laranjeiras do Sul, 25 de junho de 2019.

  
WALDIR WESSLER  
PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO  
CRECI – F 11667 CNAI – 005757  
CPF - 167.486.209-10



# W.W. Corretor de Imóveis

Compra e Venda de: Casas, Lotes, Chácaras e Fazendas



Rua Coronel Guilherme de Paula, 824  
CEP: 85.301-220 - Laranjeiras do Sul - PR

Waldir Wessler - Corretor  
CRECI F 11667



Telefone: (42) 3635-4382



Celular: (42) 98432-7422

Perito Avaliador Imobiliário  
CMAI 005757



[www.agenciadenegocios2000.com.br](http://www.agenciadenegocios2000.com.br)



[waldir.wessler@gmail.com](mailto:waldir.wessler@gmail.com)

## PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA DE IMOVEL

### 1) Introdução

Visa o presente Parecer, atender a solicitação do **MUNICIPIO DE LARANJEIRAS DO SUL**

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

### 2) Objetivo

O objetivo deste parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário e tem a finalidade de **orientar para determinar valor de Mercado.**

### 3) Identificação do imóvel

Área urbana com 582,00m<sup>2</sup> na cidade de Laranjeiras do Sul, conforme consta do Memorial Descritivo e Croqui, assinados pelo Engenheiro Civil e Secretário Municipal de Obras e Urbanismo, Dr. Leoni Luiz Meletti.

### 4) Descrição do Imóvel

Com área de 582,00m<sup>2</sup> de terreno urbano, localizado no prolongamento da Rua Rio Grande do Sul, no loteamento Bancários, bairro Agua Verde, perímetro urbano de Laranjeiras do Sul, confrontando-se com a rua Barão do Rio Branco de um lado, com a Rua Rio Grande do Sul, de outro lado e ainda, com o lote 12(Doze) da Quadra 187(Cento e oitenta e sete) e de outro lado com o lote 19(Dezenove) da quadra 189(Cento e oitenta e nove) do referido loteamento, de propriedade do Município de Laranjeiras do Sul, sem matrícula definida, tendo em vista estar inserida em área destinada à via Pública. Área com desnível acentuado, inviabilizando a sequência da rua Rio Grande do Sul.



