



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Rua Expedicionário João Maria, 1020 – Centro – Cx. Postal 121 – 85301-410

CNPJ: 76.205.970/0001-95 - Fone: (42) 3635-8100 - Fax: (42) 3635-8136

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL – PR, nomeada pelo Decreto nº 309/2025, de 22/05/2025, em conformidade com suas atribuições legais, atendendo à solicitação do Poder Executivo Municipal para fins de desapropriação e indenização necessária à implantação do AME 3 – Ambulatório Médico de Especialidades, consorciado à ASSISCOP, apresenta o presente **Laudo Técnico de Avaliação** do imóvel descrito abaixo.

1. ÁREA A SER AVALIADA

1.1 Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando corresponde ao **Lote nº 10-A da Quadra nº 152**, localizado no **Distrito nº 01, Zona nº 05, Setor nº 03**, do quadro urbano de Laranjeiras do Sul – PR, com área total de **1.455,00 m²**, conforme Memorial Descritivo e planta aprovada (Croqui) anexados ao processo.

Segundo Matrícula nº **19.554** do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Laranjeiras do Sul, trata-se de **imóvel foreiro, sem benfeitorias**, atualmente de propriedade de **Ilton Franzoni**, CPF nº 212.227.709-20.

O imóvel localiza-se na **Rua Otaviano Amaral**, Bairro São Francisco, área urbana consolidada, com acessibilidade pavimentada e infraestrutura básica de água, energia elétrica e proximidade com equipamentos públicos.

1.2 Limites e Confrontações

Conforme Memorial Descritivo e planta (setembro/2025) anexos o terreno possui as seguintes confrontações:

• PP=00	→	E=01
Azimute	127°13'52''	62,80 m
Confronta com Estado do Paraná — Matrícula 31.467.		
• E=01	→	E=02
Azimute	217°37'40''	23,20 m
Confronta com Rua Otaviano Amaral.		
• E=02	→	E=03
Azimute	306°05'39''	62,65 m
Confronta com Lote 10-B (oriundo da mesma matrícula).		
• E=03	→	PP=00
Azimute	37°37'40''	23,20 m
Confronta com Matrícula nº 39.121 (Ilton Franzoni).		

A soma dos limites confirma a área total de **1.455,00 m²**.

Revisado
E-13/03/2026
Gilmar Zocche
Consultor Legislativo
Matrícula 69-1

[Handwritten signatures]



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Rua Expedicionário João Maria, 1020 – Centro – Cx. Postal 121 – 85301-410

CNPJ: 76.205.970/0001-95 - Fone: (42) 3635-8100 - Fax: (42) 3635-8136

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

1.3 Características da Área

- Terreno **urbano**, sem benfeitorias.
- Topografia **predominantemente plana**, favorável à implantação de edificação de grande porte.
- Acesso direto pela Rua Otaviano Amaral.
- Inserido em zona urbana dotada de infraestrutura básica instalada.
- Local estratégico para implantação do **AME 3**, atendendo diretrizes da SESA quanto às dimensões mínimas de implantação.

1.4 Proprietário

Conforme Matrícula nº 19.554:

ILTON FRANZONI, CPF nº 212.227.709-20.

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação segue as normas:

- **ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais**,
- **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**,
- Diretrizes COFECI Resoluções nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, adequado para avaliação de terrenos urbanos.

2.1 Pesquisa de Mercado

Foram considerados pareceres técnicos independentes:

Avaliador / Imobiliária	Valor Total (R\$)	Valor por m ² (R\$)	Observações
Conrado Imóveis	1.185.824,00	815,34	Parecer Técnico
Ambrosio Corretores	1.018.500,00	700,00	Parecer Técnico
F&R Corretores	1.105.800,00	760,00	Parecer Técnico

2.2 Homogeneização dos Valores

Os valores fornecidos serão ajustados considerando:

- localização (zona urbana consolidada);
- infraestrutura disponível;
- topografia plana;
- dimensões e formato regular;
- vocação de uso para equipamento público de grande circulação.



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Rua Expedicionário João Maria, 1020 – Centro – Cx. Postal 121 – 85301-410
CNPJ: 76.205.970/0001-95 - Fone: (42) 3635-8100 - Fax: (42) 3635-8136
<http://www.ls.pr.gov.br>

Será aplicada a média aritmética simples entre as amostras, após verificação de consistência.

2.3 Análise Estatística

Após inclusão dos valores das imobiliárias, será realizada:

- análise de dispersão;
- exclusão de outliers (se houver);
- cálculo do valor médio do m² aplicável ao imóvel avaliando.

3. DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS AVALIADORES

Ressalta-se expressamente que:

A responsabilidade técnica, metodológica, econômica e legal pelos valores apresentados é exclusiva dos profissionais e empresas signatárias dos respectivos pareceres.

A Comissão limitou-se à análise formal da documentação apresentada, não interferindo na formação dos valores.

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após preenchimento dos dados das imobiliárias, completar:

Área total: **1.455,00 m²**

Valor médio do m²:

$$(815,34 + 700,00 + 760,00) \div 3 = \text{R\$ } 758,45/\text{m}^2$$

Valor total médio:

$$1.455,00 \times 758,45 = \text{R\$ } 1.103.374,67$$

Valor estimado do imóvel:

R\$ 1.103.374,67 (um milhão, cento e três mil, trezentos e setenta e quatro reais e sessenta e sete centavos).

5. HOMOGENEIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA

As amostras serão avaliadas conforme metodologia ABNT, considerando:

- similaridade geográfica,
- vocação de uso urbano,
- acessibilidade pavimentada,
- topografia plana,
- entorno consolidado.



MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL

Estado do Paraná

Rua Expedicionário João Maria, 1020 – Centro – Cx. Postal 121 – 85301-410

CNPJ: 76.205.970/0001-95 - Fone: (42) 3635-8100 - Fax: (42) 3635-8136

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

A homogeneização assegura que o valor final represente adequadamente a realidade de mercado da região.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apresenta condições técnicas plenamente favoráveis à implantação do **AME 3 – Ambulatório Médico de Especialidades**, conforme diretrizes da Secretaria de Estado da Saúde.

Diante da regularidade técnica e documental, a Comissão considera válido o valor consolidado, sendo este de exclusiva responsabilidade dos avaliadores externos.

O presente laudo destina-se exclusivamente à instrução administrativa, não substituindo a atuação pericial dos profissionais habilitados.

Toda documentação comprobatória integra o processo:

- Matrícula nº 19.554;
- Memorial e Planta;
- Pareceres das imobiliárias;
- Documentos da Comissão.

Por ser expressão da verdade, lavra-se o presente laudo para os fins legais.

Laranjeiras do Sul, 25 de fevereiro de 2.026.

WANDER LUAN BLANK ZENTIL

Eng.º Civil – CREA 9.990-D/PR

Presidente

REINALDO HORST RINALDI

Membro

MARCOS REINALDO COLETH

Membro

SÉRGIO SLUSOVSKI

Membro

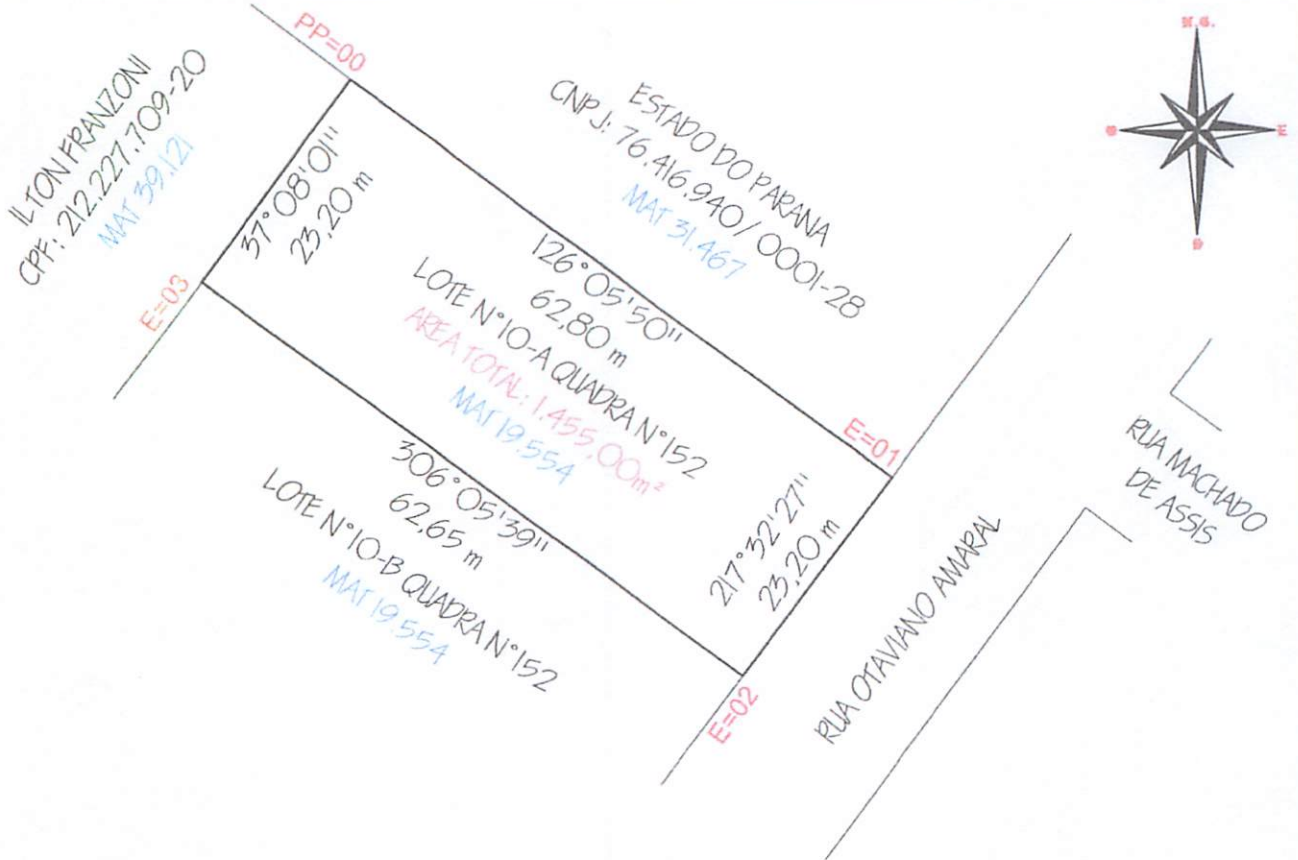
APROVAÇÃO DE ÁREA

PLANTA DE TERRENO URBANO

Proprietário:
ILTON FRANZONI

Processo / Protocolo:

Assunto:
APROVAÇÃO DE ÁREA / PLANTA DE TERRENO URBANO - REGULARIZAÇÃO



Obs. As medidas lineares são dadas em metros.
As medidas de superfície são dadas em metros quadrados.
A descrição da propriedade é como de quem da rua olha o lote e em sentido horário.

ESTACAS	UTM		MEDIDAS
PP=00 - E=01	358470.3442	7190285.9936	62,80 m
E=01 - E=02	358521.1097	7190248.9784	23,20 m
E=02 - E=03	358506.9733	7190230.5827	62,65 m
E=03 - PP=00	358456.3390	7190267.4979	23,20 m

ESTACAS	AZIMUTES MAGNÉTICOS	MEDIDAS
PP=00 - E=01	126°05'50"	62,80 m
E=01 - E=02	217°37'40"	23,20 m
E=02 - E=03	306°05'39"	62,65 m
E=03 - E=04	37°37'40"	23,20 m

Distrito: N°01	Bairro: CENTRO	ZONA: N°05	Sector:(CTU) N°03	Imóvel Urbano: Imóvel Urbano localizado no Distrito n°01, Zona n°05, Setor n°03, Quadra n°152, Lote n°10-A, do quadro urbano do município de Laranjeiras do Sul - PR.	
Documentos/ Origem/ Registro de Imóveis Matricula.19.554 CRI de Laranjeiras do Sul		Loteamento:	Quadra: N°152	Lote: LOTE N°10-A	ÁREA(total) 1.455,00 m²
Descrição do Terreno: LOTE N°10-A		FRENTE: 23,20 m	LAT. ESQUERDA: 62,65 m	FUNDOS: 23,20 m	LAT. DIREITA: 62,80 m
					ÁREA 1.455,00 m²

Proprietário:
ILTON FRANZONI
CPF: 212.227.709-20

Responsável Técnico:
Documento assinado digitalmente
PATRICIA DAMBROSKI
Data: 26/09/2025 14:16:38-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

Desenho: LIDER
Data: SETEMBRO/2025
Escala: INDICADA

Aprovação:

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel urbano, localizado no **Distrito nº01, Zona nº05, Setor nº03, Quadra nº152, Lote nº10-A**, do Quadro Urbano, no município de Laranjeiras do Sul – Pr. Com área de 1.455,00 m² (Mil e quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados)

Município de Laranjeiras do Sul.

—

Comarca de Laranjeiras do Sul.

Oriundo da Matrícula nº 19.554

Proprietário: ILTON FRANZONI

CPF nº 212.227.709-20

Limites e Confrontações

Partindo do ponto denominado de **PP=00**, deste segue, com azimuth magnético de **127°13'52"**, com a seguinte **UTM 358470.3442 e 7190285.9936**, medindo **62,80 metros**, confrontando com Lote pertencente à Estado do Paraná, Matriculado sob o nº31.467, até à estaca denominada **E=01**, deste segue, com azimuth magnético de **217°37'40"**, com a seguinte **UTM 358521.1097 e 7190248.9784**, medindo **23,20 metros**, confrontando com a Rua Otaviano Amaral, até à estaca denominada **E=02**, deste segue, com azimuth magnético de **306°05'39"**, com a seguinte **UTM 358506.9733 e 7190230.5827**, medindo **62,65 metros**, confrontando com Lote nº10-B, Oriundo da Matrícula sob nº19.554, na propriedade de Ilton Franzoni, até à estaca denominada **E=03**, deste segue, com azimuth magnético de **37°37'40"**, com a seguinte **UTM 358456.3390 e 7190267.4979**, medindo **23,20 metros**, confrontando com Ilton Franzoni, Matriculado sob nº39.121, até à estaca denominada **PP=00**, que deu início e agora encerra a presente descrição do imóvel em questão.



Documento assinado digitalmente
PATRICIA DAMBROSKI
Data: 26/09/2025 14:16:38-0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

Patricia Dambroski
Técnologa em Agrimensura
CREA/PR nº 211828/D

Laranjeiras do Sul-Pr, setembro/2025.



CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

Otto Ernesto Max Monich

OFICIAL

LIVRO Nº*-2-2-C-J-*

FOLHA Nº 029

MATRICULA Nº 19.554 Prot. 69.231 de 12 de Maio de 1994.

IMÓVEL FOREIRO, medindo a área de 3.219,83,5m2 (três mil, duzentos e dezenove metros e oitenta e oito centos e trinta e cinco milímetros quadrados), de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio Municipal desta cidade, registro sob nº 1-18.002 do Livro nº 2-2-CD de Registro Geral cadastrada no Incra sob nº 723.045.006.042-9, dentro de área maior, limita-se por linha reta de 135,78m com a Rua Otaviano Amaral, com o arroio Invernada, com 104,00metros com remanescentes da mesma área primitiva e com linha reta de 95,00 metros, com terras de Florindo Pelizzari. Reg. anterior Matr. n. 18.002 Lº 2-2-CD de Reg. Geral. PROPRIETARIA:- CLARISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, portadora do CPF sob nº 610.029.419/20, dou fe.

R-1-19.554 Prot. 69.232 de 12 de Maio de 1994

Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas desta cidade pelo Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 31 de março de 1992, às fls. 184 do Livro nº 225. Valor Cr\$650.000,00. Adquirente:- VILSON FONTANELLA, brasileiro, casado com Theresinha Valeria Camargo Fontanella, pelo regime de comunhão de bens, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade e portador da C.I. RG.nº 549.050-Pr e CPF sob nº 123.216.649/91. TRANSMITENTES:-CLARISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, sito à Rua Pa. Anchieta, 1721, ap. 61, ora de passagem por esta cidade, C.I. RG.nº 307.803-Pr e CPF sob nº 610.029.419/20. De um imóvel foreiro, medindo a área de 3.219,835 m2 de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio Municipal desta cidade, com as confrontações descritas na Matricula. Cadastrada no Incra sob nº 723.045.006.042-9. Pagou o ITR conforme guia sob nº 0297/92. Distr. nº 277/94. Custas de R\$10,00 VRC. Taxas Associações 4,00 VRC. Dou fe.

TRANSPORTADO AS 2 FLS. 200 DO LIVRO 2-F-N DE REGISTRO GERAL, em 17/02/2009.

PARA SAIR DO CARTÓRIO
NÃO VALE

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Rua Expedicionário João Maria, 1099 - Centro - Fone/Fax (42) 3635-2741 - CEP 85301-410

LIVRO Nº 2-F-N

FOLHA Nº 200

TRANSPORTE DA MATRÍCULA Nº 19.554 DO LIVRO 2-2-C-J FLS 029, pertencente à Vilson Fontanella.

R-2-19.554, Prot. nº 103.624 de 4/2/2009. **"INVENTÁRIO E PARTILHA"**.

Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada nas notas desta cidade, pelo Escrevente Juramentado Joelson Prestes Gomes, em data de 28/01/2009, às fls. 128/130 do Livro nº 298. Valor: R\$ 8.655,88. Dos bens deixados por falecimento de THEREZINHA VALERIA CAMARGO FONTANELLA, CPF nº 977.923.149-87, em que foi inventariante Vilson Fontanella.

Pelo qual coube em favor:

DO VIÚVO MEEIRO:- VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

PARA SEU PAGAMENTO: HAVERÁ: SOMENTE:

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados) de terrenos sem benfeitorias, **LOCALIZADO NO RÓCIO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL DESTA CIDADE**. Com as confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Transf. Municipal, Certidão Negativa da Prefeitura Municipal desta cidade emitida em 13/10/2008; Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal; CND de Tributos Estaduais, CND da Vara do Trabalho desta cidade, e GR-PR, guia nº 035/2008. Funrejus, guia nº 08095000100122872, no valor de R\$ 609,00, (junto com outros registros), quitado em 28/01/2009, no Banco do Brasil S/A. Documentos esses todos arquivados neste Ofício. Dou fé. Custas R\$ 203,17 = 1.935,00 VRC. Em 17 de fevereiro de 2009.

R-3-19.554, Prot. nº 107.081 de 31/05/2010. **"TÍTULO DE CONCESSÃO"**.

Conforme **TÍTULO DE CONCESSÃO Nº. 111** a Prefeitura Municipal através de seu prefeito: JONATAS FELISBERTO DA SILVA outorgou em data de 29/04/2010 em favor de: **VILSON FONTANELLA**, já qualificado, a transferência de **DOMÍNIO ÚTIL**. Tendo o concessionário pago o Laudêmio na importância de **R\$1.411,77**, conforme guia nº. 032934, quitada no Banco do Brasil S/A, em data de 29/03/2010, relativo a concessão supra. Transformando-se dessa forma o imóvel de **DOMÍNIO ÚTIL PARA DOMÍNIO PLENO, COM A ÁREA DE 3.219,83m²**. Ficando os documentos arquivados neste Ofício em pasta própria.

CCIR 2006/2007/2008/2009 nº. 02310480090; Código do Imóvel 723.045.026.042-9; Detentor: Vilson Fontanella; Imóvel Denominado Sitio Viveiro, Localizado na Vila São Francisco, nesta Cidade de Laranjeiras do Sul.

Custas 4.312,00VRC=R\$452,76; Protocolo 10,00VRC=R\$1,05; Arquivamento 7,00VRC= R\$0,73; Selo R\$2,00. Dou fé. Em 31 de maio de 2010. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº.DHG19189.

R-4-19.554, Prot. nº 111.508 de 25/10/2011. **COMPRA E VENDA**.

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas desta cidade, pelo Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 26/9/2011, às fls. 117 do Livro nº 314. Valor: R\$49.414,70 (quarenta e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos).

ADQUIRENTE: ILTON FRANZONI, CPF nº 212.227.709-20, CI/RG nº 894.742-SSP-PR, brasileiro, divorciado, médico, natural de Irati - Pr, nascido em 01/11/1953, filho de Antonio Franzoni e Luiza Franzoni, residente e domiciliado na Rua Capitão Antonio Joaquim de Camargo, 1303, centro, nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

TRANSMITENTE:-VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-

PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

OBJETO DA COMPRA: -

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), de terrenos, sem benfeitorias, "localizados no Sítio São Francisco, Bairro São Francisco, CEP nº85.301-970", **NO ROCIO DO PATRIMONIO MUNICIPAL DESTA CIDADE E COMARCA DE LARANJEIRAS DO SUL - PR**, e confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

INCRA sob nº 723.045.026.042-9. CCIR, 2006/2007/2008/2009, sob nº 06225200090; GR-Funrejus sob nº 11041018900122871, no valor global de R\$360,00, no Banco do Brasil S/A, em 26/09/2011; GR-ITBI sob nº 040655/2011, no valor de R\$3.600,00, na agência do Banco do Brasil S/A, em data de 03/10/2011 (VALOR FISCAL DE R\$180.000,00); Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, NIRE nº 0.996.321-9. Certidões negativas do Cartório Distribuidor em nome dos vendedores, data de 08/09/2011 e Certidão Conjunta Negativa da SRE, emitida em 06/09/2011 via internet. Certidão Negativa da Vara do Trabalho de Laranjeiras do Sul - Pr, sob nº 3520/2011, datada de 06/09/2011; CND de Tributos Estaduais nº 8276593-34, datada de 06/09/2011. Custas de 4.312,00 VRC = R\$607,99; protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; arquivamento 07,00 VRC = R\$0,98; selo R\$2,69. EMITIDA A DOI, conforme declarado na escritura. Dou fé. Em 01 de novembro de 2011. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº DYE81493.

AV-5-19.554. Prot. nº 122.218 de 18/11/2014.

De conformidade com requerimento apresentado pelo proprietário do imóvel acima, Sr. Ilton Franzoni, datado de 17/11/2014, com firma devidamente reconhecida, **para constar o CANCELAMENTO DO CÓDIGO DO INCRA DE Nº723.045.026.042-9, com a área de 3,20000 ha**, conforme Ofício/SR(09)G/N nº6460 de 12/11/2014, Curitiba, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, datado de 12/11/2014 e assinado pelo Superintendente Substituto Cyro Fernandes Correa Junior, Portaria/INCRA/P/nº443/13-INCRA-PR de conformidade ainda, com a Declaração de Concordância do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013, assinada pela Prefeita Municipal Sirlene P. Ferreira Svartz, Declaração do Profissional Habilitado, datado de 22/08/2013, assinado pelo Eng. Agrícola Nelson José Souhier, CREA-PR21.322-D/PR, e ainda Declaração do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013 assinado pelo Engenheiro Agrônomo Henrique Bienias, CREA-PR nº3.197-D/PR, onde consta que de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano nº012/2003 de 07/05/2003, o imóvel da M:19.554 **ESTÁ SITUADO NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE.** Dou fé.

Emolumentos: 60,00 VRC = R\$9,42; Protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; Arquivamento 7,00 VRC = R\$0,99. Dou fé. Em 17 de dezembro de 2014. Eu, Jorge Lima de Oliveira, Agente Delegado, que digitei e assino

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Objeto:** Imóvel Urbano do Município de Laranjeiras do Sul-PR.
- Finalidade:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de desapropriação.
- Interessado:** Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul -PR
CNPJ 76.205.970/0001-95
- Avaliadores:**

João Vicente Conrado Filho,
Gestor Imobiliário.
CRECI 11.298/6ª REGIÃO/PR
Perito Avaliador – CNAI 00192/2007
Rua Sete de Setembro, 2394 – Centro – Laranjeiras do Sul/PR
Fone: 42-3635.5619 – 41-99695.1937
E-mail: joaoconrado@conradoimoveis.com.br

Suelen Cristina Pinto,
Corretora de Imóveis.
CRECI 49.166/6ª REGIÃO/PR
Rua Sete de Setembro, 2394 – Centro – Laranjeiras do Sul/PR
Fone: 42-3635.5619 – 42-999365283
E-mail: Suelen@conradoimoveis.com.br

Laranjeiras do Sul, 14 de Janeiro de 2026

Ilmo. Sr. Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul –PR.

João Vicente Conrado Filho, Gestor Imobiliário com registro no CRECI 11.298/6.^a Região/PR, CNAI 00192/2007, com Escritório Imobiliário à Rua Sete de Setembro 2394, Centro, Laranjeiras do Sul/PR, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de desapropriação.

METODOLOGIA UTILIZADA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o avaliador formula e emite parecer, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário,

normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

OBJETO DO LAUDO

Avaliação de imóvel urbano inserido na matrícula N° 19.554 medindo a área de 1.455,00 m² de terrenos de culturas sem benfeitorias, localizado no Rocio do Patrimônio Municipal de Laranjeiras do Sul – Pr. Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel em questão para garantia em execução.

O IMÓVEL – CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel URBANO, medindo a área de 1.455,00 m², de terreno sem benfeitorias, localizado no Rocio do Patrimônio Municipal de Laranjeiras do Sul – Pr, cuja matrícula sob N° 19.554 encontra-se devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Laranjeiras do Sul/PR, conforme cópia anexa.

"Analisando a matrícula acima citada, podemos observar que o imóvel avaliado contempla área de 3.219,83 m² total e está livre de qualquer ônus.

O imóvel em análise consiste em um terreno com área total de 1.455,00 m², conferindo-lhe elevada versatilidade de uso. Suas dimensões são compatíveis com a implantação de empreendimentos residenciais de médio a grande porte, bem como projetos comerciais ou institucionais que exijam ampla área de implantação. A viabilidade construtiva dependerá de análise técnica específica, contemplando estudos topográficos, planialtimétricos e demais características físicas do terreno. O imóvel apresenta potencial para abrigar condomínios residenciais, centros comerciais de bairro ou empreendimentos de uso misto, sendo imprescindível a elaboração de levantamentos técnicos precisos para maximizar o aproveitamento da área conforme as diretrizes urbanísticas e regulatórias vigentes.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A área em que se localiza apresenta características inequívocas de urbanização consolidada. A presença de infraestrutura urbana relevante, escolas, supermercados, Unidade Básica de Saúde, demonstra um nível elevado de adensamento demográfico e estruturação urbana.

O entorno imediato dispõe de acesso facilitado a serviços essenciais, comércio local e equipamentos públicos, indicando um tecido urbano funcional e em expansão. Tais elementos caracterizam a área como inserida em um contexto urbano consolidado, com infraestrutura instalada compatível com padrões urbanos definidos pelas diretrizes de planejamento territorial.

A existência de vias estruturantes e de equipamentos públicos no entorno são indicadores técnicos da urbanização efetiva da região, o que contribui diretamente para a valorização imobiliária e amplia a viabilidade para usos compatíveis com zonas urbanas segundo os parâmetros legais e normativos vigentes.

VISTORIA

A vistoria **in loco** foi realizada no dia **06/12/2025**, ocasião em que foram avaliadas as características da localização do imóvel e produzido material fotográfico da fração a ser avaliada e de outros aspectos relevantes. Durante a inspeção, também se verificou que o imóvel está situado em área estratégica, próxima a escolas, supermercados e posto de saúde, fatores que contribuem para sua valorização. O **Relatório Fotográfico** correspondente à vistoria encontra-se disponível no **Anexo 1**.

PESQUISA DE MERCADO

Considerando que a área avaliada possui classificação urbana, está inserida em uma região com expressivo grau de urbanização, a metodologia adotada para a avaliação mercadológica seguiu parâmetros do mercado urbano.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de amostras de semelhantes na mesma região, comercializados a menos de 1 ano, apresentando valores de R\$1.000,00 (mil reais) e R\$ 958,00 (novecentos e cinquenta e oito reais) o valor do m².

Com base na análise do imóvel urbano, que está inserido em perímetro urbano, e considerando sua valorização devido à localização privilegiada e à infraestrutura disponível na região, foi possível estabelecer um valor de mercado de R\$ 815,00 (oitocentos e quinze reais) por metro quadrado para o imóvel em questão refletindo as condições atuais de mercado e as características específicas do bem. Confiante nessas informações e na avaliação técnica realizada, aplicando esse valor à área avaliada de 1.455,00 m², que corresponde a uma fração da matrícula nº 19.554, obteve-se um valor total de R\$ 1.185.825,00 (um milhão cento e oitenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais) o que nos permite informar com certeza os valores abaixo para o lote avaliado:

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apresenta valor mercadológico diretamente relacionado à sua localização privilegiada dentro do perímetro urbano. Sua área significativa e a proximidade de equipamentos públicos relevantes justificam uma abordagem avaliativa alinhada ao seu potencial de desenvolvimento e valorização como ativo urbano.

Dessa forma, o avaliador conclui que o valor atribuído ao imóvel resulta de pesquisa comparativa com amostras disponíveis na mesma região geográfica e no mesmo período de análise, empregando metodologia consagrada, o que assegura a confiabilidade do resultado apurado.

CONCLUSÃO

A partir da análise de imóveis com características semelhantes, tanto em seus aspectos físicos (intrínsecos) quanto de localização e contexto urbano (extrínsecos), foi aplicado o Método

Comparativo Direto de Dados de Mercado. Utilizaram-se técnicas normatizadas de homogeneização de dados, as quais possibilitam a apuração de valor com base na ponderação dos atributos específicos de cada amostra, considerando ainda as variações e tendências próprias do mercado imobiliário — frequentemente distintas das oscilações observadas em outros setores da economia.

Dessa forma, conclui-se que:

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de:

ÁREA = R\$ R\$ 1.185.825,00 (um milhão cento e oitenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais)

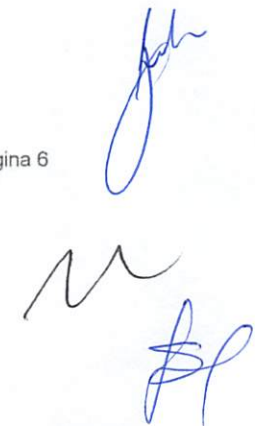
Admite-se uma margem de variação de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, situando o valor final entre **R\$ 1.126.533,75** e **R\$ 1.245.116,25**, conforme as condições e negociações específicas de mercado à época da avaliação.

Laranjeiras do Sul, 14 de Janeiro de 2026.

Avaliador:



João Vicente Conrado Filho,
Gestor Imobiliário.
CRECI 11.298 / 6.^a Região/PR
CNAI 00192/2007



Anexo 1

1 – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

2 – Matrícula

3 – Currículo do Avaliador

1- Imagens



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Matrícula:

República Federativa do Brasil

Comarca de Laranjeiras do Sul



Estado do Paraná

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

Otto Ernesto Max Monich

OFICIAL

LIVRO Nº 2-2-C-J-*

FOLHA Nº 029

MATRICULA Nº 19.554 Prot. 69.231 de 12 de Maio de 1994.

IMÓVEL FOREIRO, medindo a área de 3.219,83,5m2 (três mil, duzentos e dezenove metros e oitenta e oito milímetros quadrados), de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio Municipal desta cidade, registro sob nº 1-18.002 do Livro nº 2-2-CD de Registro Geral cadastrada no Incra sob nº 723.045.006.042-9, dentro de área maior, limita-se por linha reta de 135,78m com a Rua Otaviano Amaral, com o arroio Invernada, com 104,00 metros com remanescentes da mesma área primitiva e com linha reta de 95,00 metros, com terras de Floriano Pelizzari. Reg. anterior Matr. n. 18.002 LP 2-2-CD de Reg. Geral. PROPRIETARIA: CLARISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, portadora do CPF sob nº 610.029.419/28, dou fe.

R-1-19.554 Prot. 69.232 de 12 de Maio de 1994.

Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas desta cidade pelo Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 11 de março de 1992, av. fls. 184 do Livro nº 225. Valor Cr\$650.000,00. Adquirente: VILSON FONTANELLA, brasileiro, casado com Theresinha Valéria Langago Fontanella, pelo regime de comunhão de bens, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade e portador da C.I. RG nº 549.050-4 e CPF sob nº 123.216.649/91. TRANSMITENTES: CLARISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada em Curitiba-Pr, rica Rua Pa. Anchieta, 1721, ap. 61, ora de passagem por esta cidade, C.I. RG nº 207.803-Pr e CPF sob nº 610.029.419/20. De um imóvel foreiro, medindo a área de 3.219,835 m2 de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio Municipal desta cidade, com as confrontações descritas na Matrícula. Cadastrada no Incra sob nº 723.045.006.042-9. Paga o ITR conforme guia sob nº 0297/92. Distribuição nº 277/94. Custas de R\$10,00 VRC. Taxas Associações 4,00 VRC. Dou fe.

TRANSPORTADO À FOLHA 200 DO LIVRO 2-F-N DE REGISTRO GERAL, em 17/02/2009.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Laranjeiras do Sul



Estado do Paraná

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Rua Expedicionário João Maria, 1099 - Centro - Fone/Fax (42) 3635-2741 - CEP 85301-410

LIVRO Nº 2-F-N

FOLHA Nº 200

TRANSPORTE DA MATRÍCULA Nº 19.554 DO LIVRO 2-2-C-J FLS 029, pertencente à Vilson Fontanella.

R-2-19.554, Prot. nº 103.624 de 4/2/2009. **"INVENTÁRIO E PARTILHA"**.

Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada nas notas desta cidade, pelo Escrevente Juramentado Joelson Prestes Gomes, em data de 28/01/2009, às fls. 128/130 do Livro nº 298. Valor: R\$ 8.655,88. Dos bens deixados por falecimento de THEREZINHA VALERIA CAMARGO FONTANELLA, CPF nº 977.923.149-87, em que foi inventariante Vilson Fontanella.

Pelo qual coube em favor:

DO VIÚVO MEEIRO:- VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

PARA SEU PAGAMENTO: HAVERÁ: SOMENTE:

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três décimos quadrados), de terrenos sem benfeitorias, **LOCALIZADO NO RÓCIO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL DESTA CIDADE**. Com as confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Transf. Municipal, Certidão Negativa da Prefeitura Municipal desta cidade emitida em 13/10/2008; Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal; CND de Tributos Estaduais, CND da Vara do Trabalho desta cidade, e GR-PR, guia nº 0352/2008, Funrejus, guia nº 08095000100122872, no valor de R\$-609,00, (junto com outros registros), quitada em 28/01/2009, no Banco do Brasil S/A. Documentos esses todos arquivados neste Ofício. Dou fé. Custas R\$ 203,17 = 1.935,00 VRC. Em 17 de fevereiro de 2009.

R-3-19.554, Prot. nº 107.081 de 31/05/2010. **"TÍTULO DE CONCESSÃO"**.

Conforme **TÍTULO DE CONCESSÃO Nº. 111** a Prefeitura Municipal através de seu prefeito: **JONATAS FELISBERTO DA SILVA** outorgou em data de 29/04/2010 em favor de: **VILSON FONTANELLA**, já qualificado, a transferência de **DOMÍNIO ÚTIL**. Tendo o concessionário pago o Laudêmio na importância de **R\$1.411,77**, conforme guia nº. 032934, quitada no Banco do Brasil S/A, em data de 29/04/2010, relativo a concessão supra. Transformando-se dessa forma o imóvel de **DOMÍNIO ÚTIL PARA DOMÍNIO PLENO, COM A ÁREA DE 3.219,83m²**. Ficando os documentos arquivados neste Ofício em pasta própria.

CCIR 2006/2007/2008/2009 nº. 02310480090; Código do Imóvel 723.045.026.042-9; Detentor: Vilson Fontanella; Imóvel Denominado Sítio Viveiro, Localizado na Vila São Francisco, nesta Cidade de Laranjeiras do Sul.

Custas 4.312,00VRC=R\$452,76; Protocolo 10,00VRC=R\$1,05; Arquivamento 7,00VRC= R\$0,77; Selo R\$2,00. Dou fé. Em 31 de maio de 2010. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº.DHG19189.

R-4-19.554, Prot. nº 111.508 de 25/10/2011. **COMPRA E VENDA**.

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas desta cidade, pelo Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 26/9/2011, às fls. 117 do Livro nº 314. Valor: R\$49.414,70 (quarenta e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos).

ADQUIRENTE: ILTON FRANZONI, CPF nº 212.227.709-20, CI/RG nº 894.742-SSP-PR, brasileiro, divorciado, médico, natural de Irati - Pr, nascido em 01/11/1953, filho de Antonio Franzoni e Luiza Franzoni, residente e domiciliado na Rua Capitão Antonio Joaquim de Camargo, 1303, centro, nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

TRANSMITENTE:-VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-

PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

OBJETO DA COMPRA:

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), de terrenos, sem benfeitorias, "localizados no Sítio São Francisco, Bairro São Francisco, CEP nº85.301-970", **NO RÓCIO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL DESTA CIDADE E COMARCA DE LARANJEIRAS DO SUL - PR**, e confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

INCRA sob nº 723.045.026.042-9, CCIR, 2006/2007/2008/2009, sob nº 06225200090; GR-Funrejus sob nº 11041018900122871, no valor global de R\$360,00, no Banco do Brasil S/A, em 26/09/2011; GR-ITBI sob nº 040655/2011, no valor de R\$3.600,00, na agência do Banco do Brasil S/A, em data de 03/10/2011 (VALOR FISCAL DE R\$180.000,00); Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, NIRF nº 0.996.321-9, Certidões negativas do Cartório Distribuidor em nome dos vendedores, data de 08/09/2011 e Certidão Conjunta Negativa da SRF, emitida em 06/09/2011 via internet. Certidão Negativa da Vara do Trabalho de Laranjeiras do Sul - Pr, sob nº 3520/2011, datada de 06/09/2011; CND de Tributos Estaduais nº 8276593-34, datada de 06/09/2011. Custas de 4.312,00 VRC = R\$607,99; protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; arquivamento 07,00 VRC = R\$0,98; selo R\$2,69. EMITIDA A DOI, conforme declarado na escritura. Dou fé. Em 01 de novembro de 2011. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº D3E81493.

AV-5-19.554, Prot. nº 122.218 de 18/11/2014.

De conformidade com requerimento apresentado pelo proprietário do imóvel acima, Sr. Ilton Franzoni, datado de 17/11/2014, com firma devidamente reconhecida, **para constar o CANCELAMENTO DO CÓDIGO DO INCRA DE Nº723.045.026.042-9, com a área de 3,20000 ha**, conforme Ofício/SR(09)/G/N nº6460 de 12/11/2014, Curitiba, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, datado de 12/11/2014 e assinado pelo Superintendente Substituto Cyro Fernandes Correa Junior, Portaria/INCRA/P/nº443/13-INCRA-PR, de conformidade ainda, com a Declaração de Concordância do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013, assinada pela Prefeita Municipal Sirlene P. Ferreira, Declaração do Profissional Habilitado, datado de 22/08/2013, assinado pelo Eng. Agrícola, Nelson José Soumier, CREA-PR21.322-D/PR, e ainda Declaração do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013 assinado pelo Engenheiro Agrônomo Henrique Bienias, CREA-PR nº3.167-D/PR, onde consta que de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano nº012/2003 de 07/05/2003, o imóvel da M:19.554 **ESTÁ SITUADO NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE**. Dou fé.

Emolumentos: 60,00 VRC = R\$9,42; Protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; Arquivamento 7,00 VRC = R\$0,99. Dou fé. Em 17 de dezembro de 2014. Eu, Jorge Lima de Oliveira, Agente Delegado, que digitei e assino



Vendas Avaliações Loteamentos



BREVE CURRÍCULO IMOBILIÁRIO DO AVALIADOR

João Vicente Conrado Filho - Gestor Imobiliário - CRECI 11298/PR, atuando há 22 anos em compra, venda, administração, loteamentos e avaliações, com escritório imobiliário em Laranjeiras do Sul e Curitiba.

- REMAX, Diretor Franqueado - Nov/2010 - Nov/2013. A maior rede imobiliária em transações no mundo.
- Registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS sob o N.º 00192, de 17/04/2007, conforme Resolução COFECI 1.066 de 29/Nov./2007.
- 2007/Atual - Delegado Distrital do CRECI/PR por Laranjeiras do Sul/PR.
- PÓS-GRADUAÇÃO - MBA Executivo de Administração de Empresas e Negócios - ISAE/FGV - Instituto Superior de Administração e Economia da Fundação Getúlio Vargas, 436h, Guarapuava/PR, 2005/2006.
- 3º Grau - Gestão de Negócios Imobiliários - UNICENTRO - Universidade Estadual do Centro Oeste - Guarapuava PR - 2004.
- Técnico em Transações Imobiliárias - SED/DISU/GESUP - Florianópolis, SC - Jul./1996.
- Especialização em Marketing e Propaganda FAE/CDE - Faculdade Católica de Administração/Centro de Desenvolvimento Empresarial, Curitiba, 1993 - 345 h.
- 2º Grau Profissionalizante - Desenhista de Arquitetura - Colégio Estadual Regente Feijó - Ponta Grossa PR, 1979.
- Curso de AVALIAÇÃO E PERÍCIA, de acordo com a Resolução COFECI N.º 1.066 de 29/Novembro/2007, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária, durante o XXI CONACI, em Foz do Iguaçu, em maio/junho/2006, com 18h.
- XXI CONACI - Congresso Nacional dos Corretores de Imóveis, Foz do Iguaçu/PR, maio/junho/2006, com 18h.
- 1º CONSIM - Congresso Sul Imobiliário, Balneário Camboriú/SC, Julho/2005, 16 horas.
- Curso Comercialização de Imóveis para Profissionais da Área Imobiliária, Diário das Leis, Jan./2004.
- Curso de "Locação Imobiliária", Diário das Leis, 80 horas/aula, Janeiro/2004.
- Treinamento - "Mudanças do Código Civil" Associação Comercial de Laranjeiras do Sul/PR, Fevereiro/2003.
- 1.º Simpósio de Corretores de Imóveis do Paraná, Maringá, Mai/2001.
- Círculo de Palestras ALÔ NEGÓCIOS "Mercados em Expansão", c/ Luiz Nassif - Curitiba, Jun./1997.
- 1.ª Convenção dos Corretores de Imóveis do Paraná, Curitiba, Mai/1997.
- Avaliação de Imóveis com Estudo de Casos, Curitiba, SENAC / CRECI, Mar/1997 - 15 h.
- 1997/1998 - Em Curitiba como Corretor de Imóveis Autônomo, com escritório imobiliário na Rua Jacarezinho N.º 1.218, Bairro Mercês, atuando com vendas em São José dos Pinhais, Lapa, Bairros Mercês, Pilarzinho, Campo Comprido e Champagnat.
- 1998/Atual - Escritório Imobiliário em Laranjeiras do Sul, com atendimento em Rio Bonito do Iguaçu e Nova Laranjeiras, com ênfase em Implantação/Administração/Vendas de Loteamentos Urbanos com aproximadamente 800 lotes vendidos em oito etapas. Escritório em Curitiba.
- Mar./2018 - Avaliação Frigorífico Porco Belo. Laranjeiras do Sul/PR.
- Set./2017 - Avaliação Indústria Ibema de madeiras Ibema/PR.
- Mai./2010 - Avaliação Imobiliária do Hospital São Lucas de Laranjeiras do Sul/PR.
- Ago./2006 - Avaliação Imobiliária da Eletrocenter Móveis e Materiais de Construção, em Rio Bonito do Iguaçu.
- Mar./2006 - Avaliação Imobiliária do Hospital em Nova Laranjeiras.
- Nov./2006 - Avaliação Imobiliária do Hospital São Lucas/Laranjeiras do Sul.
- Mar./2007 - Avaliação Imobiliária Indústrias Becker de Madeira e Erva Mate.
- Abr./2007 - Avaliação Imobiliária Família Cunha.
- Mar./2011 - Atual - Diretor Extra Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ 13.682.458/0001-10.
- 2006/2008 - Vice presidente da ACIRBI - Associação Comercial e Empresarial de Rio Bonito do Iguaçu/PR.
- 2004/2006 - Presidente da ACIRBI - Associação Comercial e Empresarial de Rio Bonito do Iguaçu/PR.
- 2003/2009 - Membro Empresarial do Banco de Desenvolvimento Social de Rio Bonito do Iguaçu/PR.
- 1998/2008 - Sócio proprietário com 33,33% da Empresa Indústria de Mate Rio Bonito Ltda.
- 1995/1996 - Presidente do Conselho Fiscal da ACILS - Associação Comercial e Industrial de Lar. do Sul/PR.

www.conradoimoveis.com.br

Rua Pedro Viriato Parigot de Souza, 3901 - CIC - Curitiba - PR * 41-3045.2100
Rua Sete de Setembro, 2.394 - Centro - Laranjeiras do Sul - PR * 42-3635.5619
Av. Colombo Machado Sales N.º 575 - Balneário Perequê - Porto Belo - SC * 41-99695.1937

	SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI	
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO		
O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis		Nº 00192
Joao Vicente Conrado Filho		
inscrito em 06/12/1996 no CRECI 6ª Região/PR sob o nº 11.298 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir		
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA		
Habilitação Profissional: Gestor Imobiliário Certificado de Avaliação Expedido por: UF:IMÓVEIS/RS	Brasília (DF), 01 de agosto de 2024. JOAO VICENTE CONRADO FILHO:43516335904 Assinatura do Avaliador	 RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário
JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Registro válido por um ano a partir da data de emissão com a Chave de Autenticação: 4 931012131e 9871e9518532039654bc71d3fc3	



CORRETORES
Fernanda Rosa CRECI 44744
Romoaldo Rovani CRECI 46290

VENDAS LOCAÇÕES AVALIAÇÕES LOTEAMENTOS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Objeto: Imóvel URBANO do Município de Laranjeiras do Sul - Pr

Finalidade: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado com finalidade de desapropriação.

Interessado: Prefeitura Municipal de Laranjeiras do Sul - Pr
CNPJ: 76205970/000195

Avaliadora:

Fernanda Rosa,
CRECI 44744/6ª REGIÃO/PR
Perita Avaliadora – CNAI 43432
Rua Francisco Freitas, 126 – São Francisco – Laranjeiras do Sul/PR
Fone: 42-999549751
E-mail: femandarosaroani@hotmail.com

Ao Departamento de Planejamento e Projetos

Fernanda Rosa, Corretora e Perita Avaliadora CRECI 44744/6.^a Região/PR, CNAI 43432, com Escritório Imobiliário à Rua Francisco Freitas, 126, São Francisco, Laranjeiras do Sul/PR, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratado por V.S.^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de estimativa técnica.

METODOLOGIA UTILIZADA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) N.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o avaliador formula e emite parecer, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário,

normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

OBJETO DO LAUDO

Avaliação de imóvel urbano, matrícula N°19.554 medindo a área de 1.455,00m² (mil quatrocentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados) de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Rocio do Patrimônio municipal desta cidade de Laranjeiras do Sul – Pr.

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel em questão para fins de estimativa técnica.

O IMÓVEL – CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de um imóvel URBANO, medindo a área de 1.455,00m² (mil quatrocentos e cinquenta e cinco centímetros quadrados) de terrenos, sem benfeitorias, cuja matrícula sob N° 19.554 encontra-se devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Laranjeiras do Sul/PR, conforme cópia anexa.

Possui as seguintes medidas conforme planta de terreno urbano: 23,20 metros na Rua Otaviano Amaral, 62,80 metros à direita de quem olha da Rua Otaviano Amaral fazendo divisa com imóvel do ESTADO DO PARANÁ 62,65 metros a esquerda de quem olha da Rua Otaviano Amaral e, finalmente, 23,20 nos fundos do terreno. Possui topografia plana, ruas asfaltadas, iluminação pública, rede de esgoto e boa localização geográfica em relação ao centro da cidade.

Dada a sua localização, dimensão e características físicas, o terreno apresenta potencial comercial, de acordo com o plano diretor municipal e legislações aplicáveis.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta características urbana. Trata-se de um imóvel com fins comerciais.

A infraestrutura urbana na área é básica, com vias de acesso pavimentadas, iluminação pública, rede elétrica e abastecimento de água e rede de esgoto.

O desenvolvimento da região é progressivo, com potencial de valorização à medida que novas melhorias de infraestrutura são implementadas.

VISTORIA

A vistoria “in loco” no imóvel foi realizada no dia 08/01/2026, com fotos aéreas tiradas através de drone, mostrando relevo, direção da fração a ser avaliada, entre outros aspectos. O relatório fotográfico encontra-se no Anexo 1.

PESQUISA DE MERCADO

Com base em pesquisas de mercado, análise comparativa com imóveis similares na região e considerando suas características (dimensão, localização, acesso e topografia), estima-se que o valor de mercado do imóvel em questão esteja na faixa de: R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) o valor do metro quadrado, 1.455,00² que é parte da matrícula nº 19.554 o valor total de **R\$ 1.105.800,00 (um milhão cento e cinco mil e oitocentos reais)**.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliado = Área total do imóvel avaliado X Valor médio por m²

Valor do imóvel = 1.455,00m² X R\$ 760,00 = R\$ 1.105.800,00 (um milhão cento e cinco mil e oitocentos reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel avaliado apresenta-se como uma excelente oportunidade de investimento, principalmente para fins residenciais ou para atividades de pequeno porte relacionadas à agricultura familiar.

Apesar da ausência de benfeitorias, o terreno possui topografia plana, acesso facilitado e está inserido em um contexto de expansão urbana moderada, características que impactam positivamente sua valorização futura.

Diante da análise técnica e de mercado realizada, conclui-se que o imóvel possui bom potencial de aproveitamento, tanto para uso imediato quanto para valorização a médio e longo prazo.

Vale ressaltar que como base e parametro para o valor ajustado levamos em consideração a venda de lotes nas proximidades como exemplo Loteamento Bom Pastor aonde atualmente são comercializados na faixa de R\$ 1.000,00 o metro quadrado, pesquisa feita com Corretor Waldir Wesler na data de 13/01/2026.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de:

ÁREA = R\$ 1.105.800,00 (um milhão cento e cinco mil e oitocentos reais).

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 1.050.510,00 e o máximo de R\$ 1.161.090,00

Sendo o que se apresenta para o momento e para que surta seus devidos e legais efeitos, firmamos a presente.

Laranjeiras do Sul, 14 de Janeiro de 2026.

Fernanda Rosa
Corretora de Imóveis
CRECI 44744
Perita Imobiliária CNAI 43432

Fernanda Rosa,
Corretora e Perita Imobiliária.
CRECI F 44744
CNAI 43.432



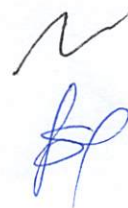
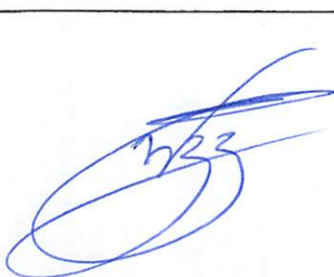
Anexo 1

1 – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

2 – Croqui

3 – Matrícula

4 – Currículo da Avaliadora



1- Imagens



[Handwritten signatures in blue ink]

2 - Croqui:

APROVAÇÃO DE ÁREA				PLANTA DE TERRENO URBANO	
Proprietário: ILTON FRANZONI			Processo / Protocolo:		
Assunto: APROVAÇÃO DE ÁREA / PLANTA DE TERRENO URBANO - REGULARIZAÇÃO					
Obs. As medidas lineares são dadas em metros. Os ângulos são dados em metros. A descrição da propriedade é como de quem da rua olha o lote e em sentido horário.					
ESTACAS		UTM		MEDIDAS	
PP=00 - E=01		358470.3442 7190285.9936		62,80 m	
E=01 - E=02		358521.1097 7190248.9784		23,20 m	
E=02 - E=03		358506.9733 7190230.5827		62,65 m	
E=03 - PP=00		358456.3390 7190267.4979		23,20 m	
ESTACAS		AZIMUTES MAGNÉTICOS		MEDIDAS	
PP=00 - E=01		126°05'50"		62,80 m	
E=01 - E=02		217°37'40"		23,20 m	
E=02 - E=03		306°05'39"		62,65 m	
E=03 - E=04		37°37'40"		23,20 m	
Distrito: N°01		Bairro: CENTRO		ZONA: N°05	
Setor: (CTU) N°03		Imóvel Urbano: Imóvel Urbano localizado no Distrito n°01, Zona n°05, Setor n°03, Quadra n°152, Lote n°10-A, do quadro urbano do município de Laranjeiras do Sul - PR.			
Documentos/ Origem/ Registro de Imóveis Matrícula 19.554 CRI de Laranjeiras do Sul		Loteamento: N°152		Lote: LOTE N°10-A	
Área (total): 1.455,00 m²					
Descrição do Terreno: FRENTE: 23,20 m		LAT. ESQUERDA: 62,65 m		FUNDOS: 23,20 m	
LAT. DIREITA: 62,80 m		ÁREA: 1.455,00 m²			
Proprietário: ILTON FRANZONI CPF: 212.227.799-25			Aprovação:		
Responsável Técnico: PATRICIA GAMBROSKI Data: 26/09/2025 14:36 Verifique em: https://carteira.trb.gov.br					
Desenho: PATRICIA GAMBROSKI Técnica em Agrimensura - CREA/PR 211625/0					
Data: 26/09/2025			Escala: 1:1000		

3 - Matrícula:

1 de 3

a Federativa do Brasil

Comarca de Maringá do Sul



Estado do Paraná

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

Otto Ernesto Max Monich

OFICIAL

LIVRO Nº 2-2-C-J-*

FOLHA Nº 029

MATRÍCULA Nº 19.554 Prot. 69.231 de 12 de Maio de 1994.

IMÓVEL FOREIRO, medindo a área de 3.219,83,5m² (três mil, duzentos e de-
zenove metros e oitenta e oito centos e trinta e cinco milímetros quadra-
dos), de terrenos, sem benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio
Municipal desta cidade, registro sob nº 1-18.002 do Livro nº 2-2-CD de Re-
gistro Geral cadastrada no Incra sob nº 723.045.006.042-9, dentro de área
maior, limita-se por linha reta de 135,78m com a Rua Otaviano Amaral, com
o arroio Invernada, com 104,00 metros com remanescentes da mesma área pri-
mitiva e com linha reta de 95,00 metros, com terras de Florindo Pelizzari.
Reg. anterior Matr. n. 18.002 Lº 2-2-CD de Reg. Geral. PROPRIETARIA: CLA-
RISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente e domi-
ciliada em Curitiba-Pr, portadora do CPF sob nº 610.029.419/20, dou fe.

R-1-19.554 Prot. 69.232 de 12 de Maio de 1994
Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas desta cidade pelo
Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 11 de março de 1992, as fls.
184 do Livro nº 225. Valor Cr\$650.000,00. Adquirente: VILSON FONTANELLA,
brasileiro, casado com Theresinha Valéria Damasceno Fontanella, pelo regime
de comunhão de bens, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade e
portador da C.I. RG.nº 549.050-Pr e CPF sob nº 123.216.649/91. TRANSMITEN-
TES: CLARISSE AMARAL FONTANELLA, brasileira, viúva, aposentada, residente
e domiciliada em Curitiba-Pr, rico à Rua Pa. Anchieta, 1721, ap. 61, ora-
da passagem por esta cidade, C.I. RG.nº 307.803-Pr e CPF sob nº 610.029.419
20. De um imóvel foreiro, medindo a área de 3.219,835 m² de terrenos, sem
benfeitorias, localizados no Rocio do Patrimônio Municipal desta cidade,
com as confrontações descritas na Matrícula. Cadastrada no Incra sob nº.
723.045.006.042-9. Pagou o ITR conforme guia sob n. 0297/92. Distr. nº.
277/94. Custas de R\$10,00 VRC. Taxas Associações 4,00 VRC. Dou fe.

TRANSPORTADO AS FLS 290 DO LIVRO 2-F-N DE REGISTRO GERAL, em 17/02/2009.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Laranjeiras do Sul



Estado do Paraná

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Rua Expedicionário João Maria, 1099 - Centro - Fone/Fax (42) 3635-2741 - CEP 85301-410

LIVRO Nº 2-F-N

FOLHA Nº 200

TRANSPORTE DA MATRÍCULA Nº 19.554 DO LIVRO 2-2-C-J FLS 029, pertencente à Vilson Fontanella.

R-2-19.554, Prot. nº 103.624 de 4/2/2009. **"INVENTÁRIO E PARTILHA"**.

Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada nas notas desta cidade, pelo Escrevente Juramentado Joelson Prestes Gomes, em data de 28/01/2009, às fls. 128/130 do Livro nº 298. Valor: R\$ 8.655,88. Dos bens deixados por falecimento de THEREZINHA VALERIA CAMARGO FONTANELLA, CPF nº 977.923.149-87, em que foi inventariante Vilson Fontanella.

Pelo qual coube em favor:

DO VIÚVO MEEIRO:- VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

PARA SEU PAGAMENTO: HAVERÁ: SOMENTE:

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), de terrenos sem benfeitorias, **LOCALIZADO NO ROCIO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL DESTA CIDADE**. Com as confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Transf. Municipal, Certidão Negativa da Prefeitura Municipal desta cidade emitida em 13/10/2008; Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal, CND de Tributos Estaduais, CND da Vara do Trabalho desta cidade, e GR-PR, guia nº 035/2008. Funrejus, guia nº 08095000100122872, no valor de R\$-609,00, (junto com outros registros), quitada em 28/01/2009, no Banco do Brasil S/A. Documentos esses todos arquivados neste Ofício. Dou fé. Custas R\$ 203,17 = 1.935,00 VRC. Em 17 de fevereiro de 2009.

R-3-19.554, Prot. nº 107.091 de 31/05/2010. **"TÍTULO DE CONCESSÃO"**.

Conforme **TÍTULO DE CONCESSÃO Nº. 111** a Prefeitura Municipal através de seu prefeito: **JONATAS FELISBERTO DA SILVA** outorgou em data de 29/04/2010 em favor de: **VILSON FONTANELLA**, já qualificado, a transferência de **DOMÍNIO ÚTIL**. Tendo o concessionário pago o Laudêmio na importância de **R\$1.411,77**, conforme guia nº. 032934, quitada no Banco do Brasil S/A, em data de 29/07/2010, relativo a concessão supra. Transformando-se dessa forma o imóvel de **DOMÍNIO ÚTIL PARA DOMÍNIO PLENO, COM A ÁREA DE 3.219,83m²**. Ficando os documentos arquivados neste Ofício em pasta própria.

CCIR 2006/2007/2008/2009 nº. 02310480090; Código do Imóvel 723.045.026.042-9; Detentor: Vilson Fontanella; Imóvel Denominado Sitio Viveiro, Localizado na Vila São Francisco, nesta Cidade de Laranjeiras do Sul.

Custas 4.312,00VRC=R\$452,76; Protocolo 10,00VRC=R\$1,05; Arquivamento 7,00VRC= R\$0,73; Selo R\$2,00. Dou fé. Em 31 de maio de 2010. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº.DHG19189.

R-4-19.554, Prot. nº 111.508 de 25/10/2011. **COMPRA E VENDA**.

Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas desta cidade, pelo Tabelião Joel Gomes de Andrade, em data de 26/9/2011, às fls. 117 do Livro nº 314. Valor: R\$49.414,70 (quarenta e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos).

ADQUIRENTE: ILTON FRANZONI, CPF nº 212.227.709-20, CI/RG nº 894.742-SSP-PR, brasileiro, divorciado, médico, natural de Irati - Pr, nascido em 01/11/1953, filho de Antonio Franzoni e Luiza Franzoni, residente e domiciliado na Rua Capitão Antonio Joaquim de Camargo, 1303, centro, nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

TRANSMITENTE: VILSON FONTANELLA, CPF nº 123.216.649-91, CI/RG nº 549.050-2-SSP-

PR, brasileiro, capaz, viúvo, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade de Laranjeiras do Sul, Estado do Paraná.

OBJETO DA COMPRA:

IMÓVEL FOREIRO: MEDINDO A ÁREA DE 3.219,83m² (três mil, duzentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados), de terrenos, sem benfeitorias, "localizados no Sítio São Francisco, Bairro São Francisco, CEP nº85.301-970", **NO ROCIO DO PATRIMONIO MUNICIPAL DESTA CIDADE E COMARCA DE LARANJEIRAS DO SUL - PR**, e confrontações descritas na Matrícula.

DOCUMENTOS APRESENTADOS:

INCRA sob nº 723.045.026.042-9. CCIR, 2006/2007/2008/2009, sob nº 06225200090; GR-Funrejus sob nº 11041018900122871, no valor global de R\$360,00, no Banco do Brasil S/A, em 26/09/2011; GR-ITBI sob nº 040655/2011, no valor de R\$3.600,00, na agência do Banco do Brasil S/A, em data de 03/10/2011 (VALOR FISCAL DE R\$180.000,00); Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, NIRF nº 0.996.321-9. Certidões negativas do Cartório Distribuidor em nome dos vendedores, data de 08/09/2011 e Certidão Conjunta Negativa da SRF, emitida em 06/09/2011 via internet. Certidão Negativa da Vara do Trabalho de Laranjeiras do Sul - Pr, sob nº 3520/2011, datada de 06/09/2011; CND de Tributos Estaduais nº 8276543-34, datada de 06/09/2011. Custas de 4.312,00 VRC = R\$607,99; protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; arquivamento 07,00 VRC = R\$0,98; selo R\$2,69. EMITIDA A DOI, conforme declarado na escritura. Dou fé. Em 01 de novembro de 2011. Selo de autenticidade apostado na 1ª via do documento sob nº DVE81493.

AV-5-19.554. Prot. nº 122.218 de 18/11/2014.

De conformidade com requerimento apresentado pelo proprietário do imóvel acima, Sr. Ilton Franzoni, datado de 17/11/2014, com firma devidamente reconhecida, **para constar o CANCELAMENTO DO CÓDIGO DO INCRA DE Nº723.045.026.042-9, com a área de 3,20000 ha**, conforme Ofício/SR(09)/G/N nº6460 de 12/11/2014, Curitiba, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, datado de 12/11/2014 e assinado pelo Superintendente Substituto Cyro Fernandes Correa Junior, Portaria/INCRA/P/nº433/13-INCRA-PR, de conformidade ainda, com a Declaração de Concordância do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013, assinada pela Prefeita Municipal Sirlene P. Ferreira Sampaio, Declaração do Profissional Habilitado, datado de 22/08/2013, assinado pelo Eng. Agrícola, Néstor José Souhier, CREA-PR21.322-D/PR, e ainda Declaração do Município de Laranjeiras do Sul, datada de 22/08/2013 assinado pelo Engenheiro Agrônomo Henrique Bienias, CREA-PR nº3.197-D/PR, onde consta que de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano nº012/2003 de 07/05/2003, o imóvel da M:19.554 **ESTÁ SITUADO NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE**. Dou fé.

Emolumentos: 60,00 VRC = R\$9,42; Protocolo 10,00 VRC = R\$1,41; Arquivamento 7,00 VRC = R\$0,99. Dou fé. Em 17 de dezembro de 2014. Eu, Jorge Lima de Oliveira, Agente Delegado, que digitei e assino

BREVE CURRICULUM IMOBILIÁRIO DA AVALIADORA

Fernanda da Rosa – Corretora e Perita Imobiliária – CRECI F 44744/PR e CNAI 43432, atuando há 4 anos, na Venda, Compra, Administração de loteamentos, Avaliações, e Administração de aluguéis.

- Graduada em Administração – Unicentro
- Assistente Administrativa – SICREDI
- MBA Auditoria Contábil e Controladoria – UNIVEL Cascavel
- Gerente SICOOB – Rio Bonito do Iguaçu
- MBA Gestão de Pessoas – Franklin Covey
- 2018/2019 – Presidente da ACERBI - Associação Comercial e Empresarial de Rio Bonito do Iguaçu/PR
- Assistente administrativa SEBRAE
- Gerente de Carteira Pessoa Jurídica CRESOL
- TTI – Técnico em Transações Imobiliárias CRECI F N° 44744– Democratas
- Registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS sob o N.º 43432
- 2025/2027 – Diretora de Integração Feminina CRECI/PR por Laranjeiras do Sul/PR.
- Curso de "Jornada Valorizar e Capacitar", 08/2023
- Curso de "Jornada Valorizar e Capacitar", 08/2024
- Curso de "Direito Imobiliário", 05/2025
- Curso de "Saber Imobiliário IV", 05/2025
- Formação da Cátedra de Empoderamento e Empreendedorismo Feminino Unicentro (Ceef Unicentro) 05/2025
- 1º Forum de Feminino de Integração – Creci Paraná 06/2025

<https://www.fercorretora.com.br/>

Rua Francisco Freitas, 126 – São Francisco – Laranjeiras do Sul – PR * 42-999549751





Contato: 42 99961-6710
R. Ver. José Ayres de Oliveira 1136

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO **IMOBILIARIA**

Imóvel: Imóvel RURAL 1.455,00m² sem benfeitorias

Interessado: Prefeitura Municipal De Laranjeiras Do Sul.

Alessandro Ambrosio

Corretor de Imóveis

R. Ver. José Ayres de Oliveira 1136

Creci nº 21.781 - 6ª Região

Fone: 42 9.9961-6710 - E-mail: ambrosioimoveislds@gmail.com

Laranjeiras do Sul - PR, 14 de Janeiro de 2026

CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 - CENTRO - LARANJEIRAS DO SUL - PR - CEP 85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365

www.ambrosioimoveis.com.br - alessandroambrosio@creci.org.br

Ilmo. Sr.

Alessandro Ambrosio, Corretor de Imóveis com registro no CRECI 21.781 da 6ª Região, domiciliado à R. Ver. José Ayres de Oliveira 1136, Laranjeiras do Sul – PR atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de obtenção de valor

IDENTIFICAÇÃO

IMÓVEL FOREIRO DE 1.455,00 m² (Hum mil quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), dentro da área maior de 3.219,83 m², **LOCALIZADO NO ROCIO DO PATRIMONIO MUNICIPAL DE LARANJEIRAS DO SUL - PARANÁ. MATRÍCULA nº 19.554.** DO CRI DESTA COMARCA, COM DEMAIS CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES CONSTANTES DAS MATRÍCULAS.

VISTORIA

Vistoria foi realizada na data de 13 de Janeiro de 2026 as 11:00 AM. O imóvel objeto desta avaliação é um **terreno** com área de 1455,00 m², que corresponde a uma fração de uma área maior de 3219,83 m².

O terreno avaliado apresenta formato, com as seguintes dimensões: **23,20 m de testada (frente) e 62,65 m de profundidade (fundos).**

Em relação à sua topografia, o lote é predominantemente plano, se situa em um ponto baixo da cidade.

CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 – CENTRO – LARANJEIRAS DO SUL – PR - CEP 85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365

www.ambrosioimoveis.com.br – alessandroambrosio@creci.org.br



O logradouro conta com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica e abastecimento de água.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que **O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DESTES PARECER É DE:**

R\$1.018.500,00 (Um milhão dezoito mil e quinhentos reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

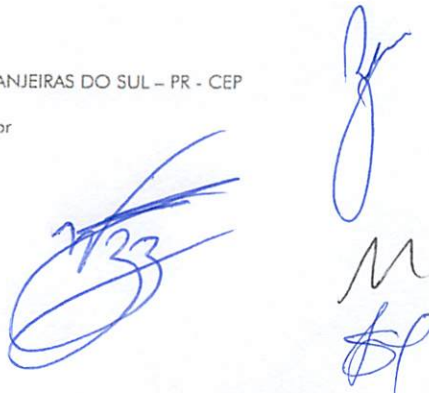
Laranjeiras do Sul – PR, 14 de Janeiro de 2026.

ALESSANDRO AMBROSIO Assinado de forma digital por
CORRETORA DE ALESSANDRO AMBROSIO
CORRETORA DE
IMOVEIS:27307033000135
5 Dados: 2026.01.14 14:15:50 -03'00'

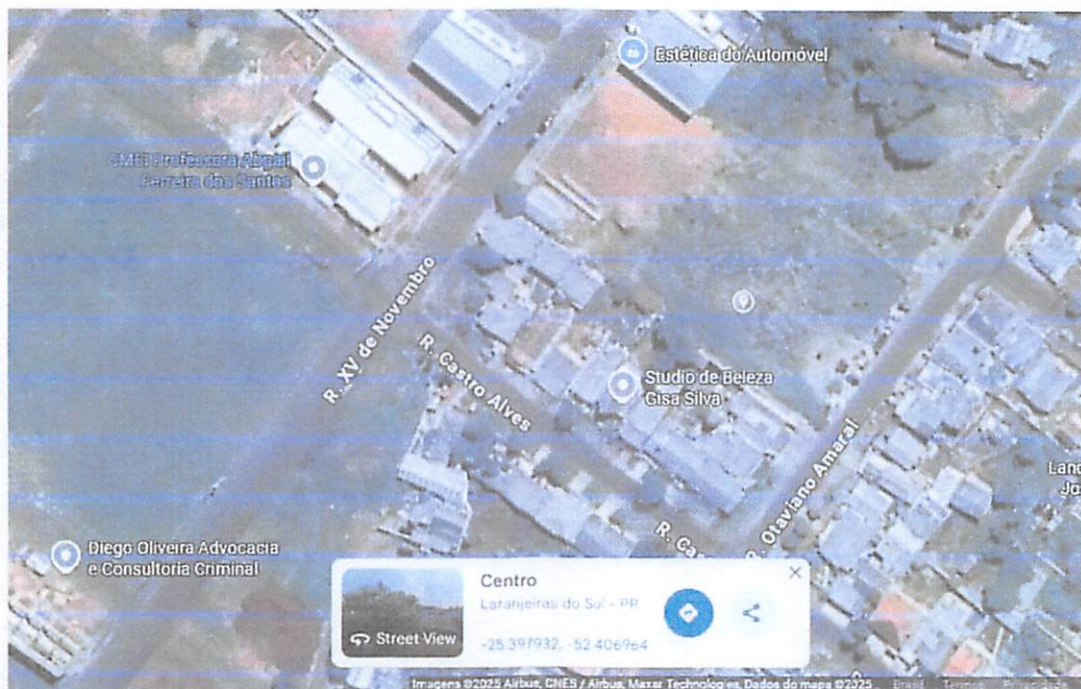
Alessandro Ambrosio
Corretor de Imóveis
Creci nº 21.781
Cnaí Nº 11.137

CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 – CENTRO – LARANJEIRAS DO SUL – PR - CEP 85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365

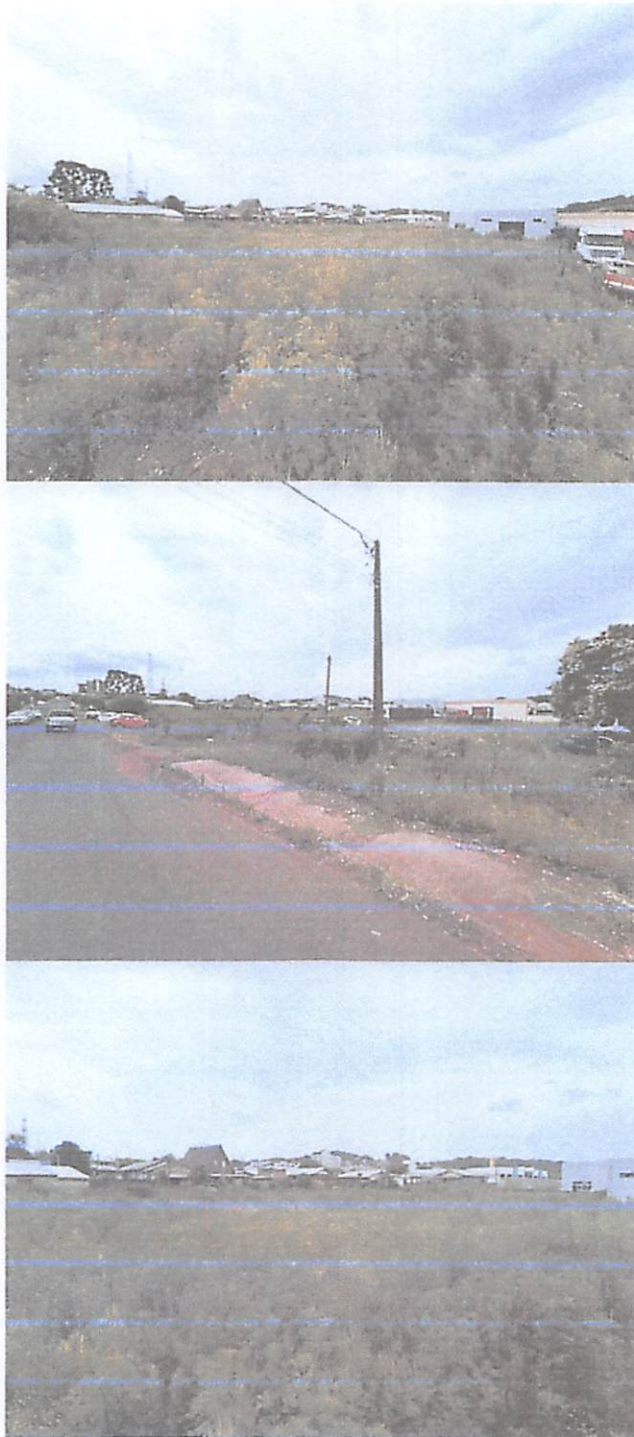
www.ambrosioimoveis.com.br – alessandroambrosio@creci.org.br



ANEXOS



CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 – CENTRO – LARANJEIRAS DO SUL – PR - CEP 85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365
www.ambrosioimoveis.com.br – alessandroambrosio@creci.org.br



CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 - CENTRO - LARANJEIRAS DO SUL - PR - CEP
85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365
www.ambrosioimoveis.com.br - alessandroambrosio@creci.org.br



CNPJ 27.307.033/0001-35 - RUA VER. JOSÉ AYRES DE OLIVEIRA, 1136 - CENTRO - LARANJEIRAS DO SUL - PR - CEP 85.301.240 - FONE: (42) 3635-1365
www.ambrosioimoveis.com.br - alessandroambrosio@creci.org.br

132

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]