



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná

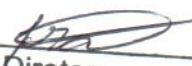


PROJETO DE LEI Nº. 19/2024

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

SÚMULA: Procede desafetação de bem imóvel do Município de Nova Esperança do Sudoeste, Estado do Paraná e autoriza permuta por bem imóvel de terceiro, no atendimento do interesse público, conforme especifica e dá outras providências.

CÂMARA DE VEREADORES
Av. Iguaçu, 98 - Centro
Nova Esperança do Sudoeste PR
Protocolo nº 1624/2024
Em: 24/06/2024


Diretor
FRANCISMARA NAZÁRIO
Diretora Geral
Portaria 05/2021

JUNHO/2024





MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



MENSAGEM Nº 19/2024

Senhor Presidente

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 19/2024 que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a permutar imóveis de área de propriedade do Município e dá outras providências".

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Vimos através do presente encaminhar para essa Egrégia Casa, apresentar o projeto de Lei visando a autorização para o Poder Executivo proceder a permuta das seguintes áreas:

Imóvel urbano medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados), situado no Loteamento Social Jardim Floresta, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 06 de quadra número 05, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 20.862.

Imóvel urbano medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados), situado no Loteamento Social Jardim Floresta, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 04 de quadra número 05, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 20.860.

Pelos lotes da Mitra Diocesana de Palmas:

Imóvel urbano medindo 3.440,00 m² (três mil quatrocentos e quarenta metros quadrados), situado na Avenida Iguaçu, centro, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 01 de quadra número 27, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 22.920, sendo desmembrado o presente imóvel para integrar ao patrimônio público, somente a parte frontal do terreno, com a área de 1.806 m² (mil oitocentos e seis metros quadrados).

JAIME DA SILVA
STANG/71824634900
Assinado de forma digital por
JAIME DA SILVA
STANG/71824634900
Data: 2024.06.24 15:13:13 -03'00'



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



Imóvel urbano medindo 30.812,55 m² (trinta mil oitocentos e doze vírgula cinquenta e cinco metros quadrados), situado na Colônia das Missões, Rua Severino Frizon Ruaro, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote rural nº 62, da gleba n 24-FB, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 29.885.

A permuta aqui realizada trata-se de **Interesse público** de todos os munícipes de Nova Esperança do Sudoeste, pois o terreno a que se recebe, trata-se de imóvel em que se localiza o cemitério.

Acontece que por diversas vezes a Mitra Diocesana de Palmas, Organização religiosa que realiza atendimentos neste Município entrou em contato com representantes do Poder Público local, para informar não possuir mais capacidades para a gestão do espaço físico do cemitério, assim, requerendo auxílio do Poder Público para a solução.

Diante da necessidade urgente de uma solução, este Poder Executivo, através de seu representante toma os primeiros passos para a construção de um Cemitério Municipal.

Assim, através do presente projeto de Lei, recebe-se os lotes que são partes pertencentes a frente da igreja, bem como o cemitério.

Como meio de compensação, permuta-se por dois terrenos, que pertencem ao acervo do patrimônio municipal.

Assim, com os fins de atender a ampla legalidade, apresenta-se este projeto de Lei, buscando a **autorização legislativa** prévia.

Destaca-se que, considerando a localização dos imóveis que estão sendo recebidos, que não existem outros imóveis públicos **vagos e disponíveis** que atendam a necessidade do interesse público.

A localização **justifica a singularidade** dos imóveis que estão sendo recebidos pela sua suma importância, diante da habitualidade cultural dos cidadãos deste Municípios, se deslocarem até o local para os enterros.

Ao se considerar os laudos de avaliação acostados neste projeto de Lei, existem uma discrepante **Vantagem** ao Poder Público, no recebimento dos bens, em relação ao valor daqueles que estão sendo permutados.



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



Acompanha ao presente projeto de Lei, **avaliação prévia** dos bens a serem permutados.

Quanto a inexorabilidade de realização de processo licitatório, o presente projeto de Lei encontra fundamento na consulta feita pelo Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão foi feita ao Tribunal de Contas da União.

"A dúvida surgiu em virtude de um possível conflito entre a lei geral de licitações (Lei 8.666/93) e lei específica sobre a permuta de imóveis (Lei 9.636/1998). O ministério queria saber, entre outros, se nas situações em que um órgão público deseja permutar um imóvel com outra entidade (pública ou não), é dispensável a licitação se houver mais de uma opção de imóvel que atenda a sua necessidade.

O TCU entende que sim, pois não há conflito nos dispositivos que regulam a matéria. Em outros termos, entende que é possível, havendo mais de uma opção de imóvel disponível no mercado, o órgão interessado licitar ou contratar diretamente, sempre observando a proposta mais vantajosa para o interesse público e com a adequada motivação para a opção escolhida".¹

Com a decisão supracitada, a jurisprudência do TCU se consolida frente, a Nova Lei de Licitações, 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

¹ TCU, Acórdão 1273/2018. Disponível em: <https://portal.tcu.gov.br/imprensa/noticias/para-tcu-nas-permutas-de-imoveis-da-uniao-a-licitacao-e-dispensavel.htm>



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, acompanha a presente mensagem todos os requisitos supracitados na Lei Federal.

Quanto ao período eleitoral, o presente projeto de Lei se adequa a Lei Federal Nº 14.435, DE 4 DE AGOSTO DE 2022

"Art. 81-A. A doação de bens, valores ou benefícios por parte da Administração Pública a entidades privadas e públicas, durante todo o ano, e desde que com encargo para o donatário, não se configura em descumprimento do § 10, do art. 73, da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997."²

2 Câmara dos Deputados. Acesso em 2024. Disponível em <https://www.camara.leg.br/noticias/902045-nova-lei-permite-doacoes-da-administracao-publica-em-periodo-eleitoral/>



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



Que permite A doação onerosa ocorre quando há encargo para o donatário.

O contrato de permuta é oneroso, por consistir em um pacto no qual ambas as partes recebem uma vantagem e suportam um ônus. Diante da natureza essencialmente onerosa do contrato de permuta, entende-se não incidir a vedação do art. 73, § 10, da Lei nº 9.504/1997, a proibir somente a distribuição **gratuita** de bens pela Administração Pública no ano eleitoral:

Assim sendo, contamos com a deliberação favorável e unânime da presente matéria, pelo que antecipamos agradecimentos.

Destaca-se que conforme avaliação, os bens particulares, estão avaliados em valor superior ao imóvel público, e que o proprietário daqueles, recusa o valor de retribuição pelo excedente.

Em observância aos requisitos necessários, foi realizada a avaliação prévia dos imóveis por uma comissão composta por quatro servidores efetivos, conforme laudos anexos, determinando o valor dos imóveis.

Esta proposta de permuta tem por objetivo ampliar e melhorar o atendimento de serviços funerários, bem como a aquisição de um terreno para a realização de eventos e demais proposições culturais no Município.

Anexo ao presente Projeto de Lei, encaminha-se Ofício 15/2024, da Mitra Diocesana de Palmas.

Concluindo, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dos nobres vereadores que integram esta Casa Legislativa, na expectativa de que, após regular tramitação, seja a final deliberação e aprovado na devida forma regimental.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Esperança do Sudoeste/PR.24 de junho de 2024

JAIME DA SILVA

STANG:71824634900

Assinado de forma digital por

JAIME DA SILVA

STANG:71824634900

Dados: 2024.06.24 15:14:11 -03'00'

Jaime da Silva Stang

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



PROJETO DE LEI Nº 19/2024

Procede desafetação de bem imóvel do Município de Nova Esperança do Sudoeste, Estado do Paraná e autoriza permuta por bem imóvel de terceiro, no atendimento do interesse público, conforme especifica e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Nova Esperança do Sudoeste, Estado do Paraná, aprovou e eu **JAIME DA SILVA STANG**, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º Fica desafetado, passando a integrar a categoria dos bens dominicais patrimoniais do Município, disponível para alienação, os seguintes imóveis:

- I- Imóvel urbano medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados), situado no Loteamento Social Jardim Floresta, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 06 de quadra número 05, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 20.862.
- II- Imóvel urbano medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados), situado no Loteamento Social Jardim Floresta, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 04 de quadra número 05, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 20.860.

JAIME DA SILVA Assinado de forma digital
STANG:718246 por JAIME DA SILVA
34900 STANG:7182464800
42107 Data: 2024.06.24 15:12:29



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



Art. 2º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a permutar os imóveis referidos no art. 1º desta Lei, pelos seguintes imóveis de propriedade Particular, da Mitra Diocesana de Palmas, inscrita no CNPJ/MF nº 75.661.264/0001-95:

- I- Parte frontal do Imóvel urbano que em sua matrícula mede 3.440,00 m² (três mil quatrocentos e quarenta metros quadrados), situado na Avenida Iguaçu, centro, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano nº 01 de quadra número 27, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 22.920.
- II- Imóvel rural medindo 30.812,55 m² (trinta mil oitocentos e doze vírgula cinquenta e cinco metros quadrados), situado na Colônia das Missões, Rua Severino Frizon Ruaro, no Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote rural nº 62, da gleba n 24-FB, na Comarca do Salto do Lontra, de matrícula 19.885.

Art. 3º A permuta de que trata esta Lei deverá ser realizada de igual para igual, levando-se em consideração as avaliações dos imóveis, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus.

Art. 4º O imóvel descrito no Artigo 2º, inciso I, será desmembrado, integrando o patrimônio público, somente a parte frontal do terreno, com a área de 1.634,00m² (um mil seiscentos e trinta e quatro metros quadrados), a área restante continuará pertencendo à Mitra Diocesana de Palmas.

Art. 5º A permuta objeto da presente Lei autorizativa é precedida de justificativa do interesse público decorrente da singularidade dos imóveis e avaliação prévia dos bens a serem



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



permutados, bem como, deverão se efetivar através de escritura pública de permuta de bens imóveis.

Art. 6º Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura de permuta, bem assim, de seu registro junto à Circunscrição imobiliária competente, averbações e demais atos necessários para a execução desta Lei, serão encargos do Município de Nova Esperança do Sudoeste, Paraná, por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessário.

Art. 7º A permuta de que trata esta Lei se dá em razão do interesse público, de conveniência administrativa, em razão da localização geográfica apresentada pelas áreas particulares.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL de Nova Esperança do Sudoeste, Estado do Paraná, 24 de junho de 2024.

JAIME DA SILVA

STANG:71824634900

Assinado de forma digital por JAIME
DA SILVA STANG:71824634900
Dados: 2024.06.24 15:13:00 -03'00'

Jaime da Silva Stang

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



ATA Nº. 01/2024- Neste dia vinte e quatro do mês de junho de dois mil e vinte quatro, às nove horas da manhã nas dependências da sala de reuniões da prefeitura municipal de Nova Esperança do Sudoeste, situada na Avenida Iguaçu nº 750, Centro desta cidade; Reuniram-se a comissão municipal de Avaliação Portaria nº 094, para avaliação de bens de patrimônio do Município de Nova Esperança do Sudoeste, para serem disponibilizado como permuta na troca por outros lotes dentro perímetro urbano do município, tendo como base avaliações feita por empresa especializada no ramo imobiliário, em anexo, avaliou-se que os Lotes nº 04 e nº 06 da quadra nº 05 do Loteamento Jardim Floresta sob matrícula 20.860 e 20.862 respectivamente do Registro de Imóveis de Salto do Lontra, ambos com 243m², sem nenhum tipo de construção ficaram avaliados em R\$ 71.750,61 (setenta e um mil setecentos e cinquenta reais com sessenta e um centavos) cada; O Lote nº 62 da Gleba 24-FB pertencente a Mitra Diocesana de Palmas, localizado na Rua Severina Frizon Ruaro, Centro de Nova Esperança do Sudoeste, sob Matrícula 19.885 do Registro de Imóveis de Salto do Lontra, com 30.812,55m², sendo ocupado 3.942,55m² com o Cemitério da cidade, 21.000,00m² de reserva Legal e 5.870,00 m² de área livre sendo avaliado em R\$ 939.000,00 (novecentos e trinta e nove mil reais) e parte do Lote nº 01 da Quadra nº 27, pertencente a Mitra Diocesana de Palmas com área total de 3.440,00m² sendo que avaliação se deu de apenas 1.634,00 m², este Localizado na Avenida Iguaçu Centro de Nova Esperança do Sudoeste, sob matrícula 22.920 do Registro de Imóveis de Salto do Lontra, sendo avaliado a área parcial de 1.634,00 m² no valor de R\$ 807.196,00(oitocentos e sete mil cento e noventa e seis reais). Eu Elcimar Augustinho Faust que lavrei a presente Ata e assino juntamente com todos os presentes.

Carla Koerich Ticianeli, Neiva L. Giordani Koerich, Maria Ines Rodrigues, Débora Bonetti da Silva.

Elcimar A. Faust
Debora Bonetti da Silva, *Carla K. Ticianeli*
Maria Ines Rodrigues



MUNICÍPIO DE NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE

Estado do Paraná



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

A Secretaria Municipal de Administração, **DECLARA**, sob as penas da lei, para fins da contratação almejada através do projeto de Lei nº 19/2024, que tem por objeto a permuta de imóveis, assim atesto a **inexistência** de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.

Nova Esperança do Sudoeste, Paraná em 18 de junho de 2024.

Ana Paula Bonetti
Secretaria Municipal De Administração
Matrícula 574783 / 1

MITRA DIOCESANA DE PALMAS



Ofício 15/2024

À
Prefeitura Municipal
Nova Esperança do Sudoeste/PR
Jaime da Silva Stang – Prefeito Municipal

Ref.: Resposta ofício 438/2023
Assunto: Doação de imóvel e Permuta

Ilmo. Sr. Jaime da Silva Stang, prefeito municipal

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, Organização religiosa, inscrita no CNPJ sob n. 75.661.264/0001-95, neste ato representada pelo Bispo Diocesano, D. **EDGAR XAVIER ERTL**, de nacionalidade brasileira, solteiro, religioso inscrito no CPF/MF sob nº 589.069.679-34, em resposta ao ofício 438/2023, vem manifestar e apresentar o quanto segue:

1 Pedido de doação parcial de imóvel para edificação de Praça Central na Igreja Matriz – Tendo o município manifestado interesse em recepcionar como doação parte do imóvel referente à Praça Central, considerando as justificativas e as melhorias propostas, a “MITRA” manifesta interesse em realizar a doação com o propósito de edificação de Praça em frente a Igreja Matriz, condicionadas às seguintes cláusulas:

- 1.1** A finalidade expressa de que a área seja usada exclusivamente para atividades voltadas à cultura, ao lazer e à convivência comunitária, mediante políticas públicas levadas adiante pelo Município;
- 1.2** Que não sejam admitidas edificações, estabelecimentos comerciais, industriais ou similares que possam alterar a finalidade a que foi destinado o objeto por meio de sua doação, ou seja, uma praça pública;
- 1.3** Que a doadora (MITRA) poderá usar livremente a área, especialmente a praça e o acesso à Igreja e ao pavilhão, promovendo também eventos de seu interesse;
- 1.4** Que o não cumprimento do estabelecido por parte do Município, especialmente o desvio de finalidade, implicará na devolução do imóvel à doadora (cláusula de reversão), sem qualquer direito a indenizações, independentemente de qualquer notificação quer seja judicial ou extrajudicial.

2. **Solicitação de Permuta de imóvel** – Tendo presente o compromisso público de cuidado funerário, solicitamos a “Permuta de Imóvel” entre a “MITRA”, legítima proprietária do imóvel Lote 62, n. 24-FB, com área de 30.812,55m², constante na Matrícula n. 19.885 no Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra/PR, polos imóveis de propriedade dessa municipalidade, a saber: Lote 1, da Quadra Q3 com área de 254,27m²; Lote 04 com área de 243m² e lote 06 com área de 243m², ambos na quadra Q5 do loteamento Jardim Primavera, neste município de Nova Esperança do Sudoeste.

Deste modo, solicitamos que, havendo interesse, o município realize os encaminhamentos de acordo com a legislação vigente.

No aguardo de vossa manifestação, com votos de elevada estima e consideração,

Francisco Beltrão/PR, 27 de fevereiro de 2024.

EDGAR XAVIER
Assinado de forma digital por
EDGAR XAVIER
ERTL:58906967934
Dados: 2024.02.27 11:22:49
-03'00'

Mitra Diocesana de Palmas

CNPJ: 75.661.264/0001-95

D. Edgar Xavier Ertl – Bispo Diocesano
Representante Legal

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO RURAL

**CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

MAIO/2024

NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR

SUMÁRIO

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
2-OBJETIVO.....	4
3-FINALIDADE.....	4
4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	4
5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO LOTE.....	4
b) QUANTO A BENFEITORIA.....	4
c) DATA DA VISTORIA.....	4
6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO USO.....	4
b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL.....	4
c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS.....	5
7-ACESSO AO IMÓVEL.....	5
8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO.....	5
b) QUANTO AOS ASPÉCTOS FÍSICOS.....	5
c) QUANTO A UTILIZAÇÃO.....	5
9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL.....	5
10-MÉTODO AVALIATIVO.....	5
a)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	5
b)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO POR METRO QUADRADO.....	7
11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL.....	7
12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7
13-ANEXOS.....	9

SUMÁRIO DE TABELAS

TABELA 1: Situação jurídica do imóvel.....	5
TABELA 2: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor.....	6

SUMÁRIO DE IMAGENS

IMAGEM 1: Imagem retratando o lote.....	9
IMAGEM 2: Imagem retratando o lote.....	9
IMAGEM 3: Imagem demonstrando a divisão do terreno aproximadamente.....	9

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS- ADROALDO PEDRO COGO

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

(ABNT- NBR 14.653-2)

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste-PR

a) CNPJ: 95.589.289/0001-32

2-OBJETIVO: O presente laudo de avaliação tem por objetivo a busca do valor de mercado do imóvel solicitado, segundo a data de pesquisa atual. Ressalta-se que apesar do terreno ser ainda classificado como terreno rural, a metodologia aplicada na avaliação será de imóveis urbanos, devido a sua posição próxima ao centro da cidade, e ser limite a propriedades urbanas.

3-FINALIDADE: Obtenção do valor final atualizado de mercado para atualização de preço e proposta de venda de parte do lote em questão.

4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS: Utilizou-se como referências normativas os seguintes documentos:

ABNT NBR 14653-1: 2001- Avaliação de bens: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-2:2011: Avaliação de bens: Imóveis urbanos

NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.

5-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- a. QUANTO AO LOTE: Trate-se de um imóvel rural medindo 30.812,55 m², situado na Colônia das Missões, Rua Severino Frizon Ruaro, no município de Nova Esperança do sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote rural 62 da gleba n 24-FB, na data 16/05/2018 registrado no protocolo nº 53.455, comarca de Salto do Lontra, de matrícula 29.885. Ressalta-se que 21.000 metros são referentes a reserva de mata nativa, 3.942,55 metros ocupados pelo cemitério e 5.870 metros de área livre.
- b. QUANTO A BENFEITORIA: Não se aplica.
- c. DATA DA VISTORIA: 15/05/2024

6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- a) QUANTO AO USO: Comercial.
- b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL: Lote rural.
- c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS: Gleba

7-ACESSO AO IMÓVEL: Levando em consideração a igreja matriz como ponto de referência, segue-se pela avenida por 20 metros, na rotatória pega a saída em direção ao Cemitério, na Rua Severino Frizon Ruaro, por cerca de 250 metros, o terreno está localizado anterior ao Cemitério.

8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

- a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO: Disposto no item 7.
- b) QUANTO AOS ASPÉCTOS FÍSICOS: NORDESTE: Confronta por linha seca com o lote nº. 63. SUDOESTE: Confronta por linha seca com a Rua Severino Frizon Ruaro e lotes nºs. 62-B e 62-A. SUDESTE: Confronta por linha seca com o lote nº 66. NOROESTE: Confronta por linha seca com a Rua Jucelino Kubichek e lotes nºs. 62-B e 62-A. O terreno possui topografia plana a plano ondulado.
- c) QUANTO A UTILIZAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA NO LOTE: não se aplica.

9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Conforme registros imobiliários do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra-Pr, a situação jurídica do imóvel assim se apresenta:

Tabela 1: Situação jurídica do imóvel

ÁREA(m ²)	REGISTRO	LIVRO	PAG	COMARCA	AQUISIÇÃO	ANO
30.812,55 m ²	M. 19.885	1	085	Salto do Lontra- Pr	aquisição	2018
Total	30.812,55 m ²					

10-MÉTODO AVALIATIVO: Para este laudo de avaliação utilizou-se o Método comparativo de dados de mercado, que visa buscar imóveis de características semelhantes para utilização do valor vendido e valor de oferta.

Utilizou-se outro método para determinação de valor por metro quadrado. Este se principia em utilizar imóveis com características semelhantes, posteriormente os valores destes imóveis são somados e divididos pela soma das suas metragens oficiais.

a) Descrição do método comparativo direto

Conforme a tabela a seguir, foram levantadas as seguintes informações, todas de áreas em Nova Esperança do Sudoeste-PR, na região do imóvel.

Tipo	Descrição	Valor total (R\$)	Benfeitorias	Valor Terra Nua	Informante
------	-----------	-------------------	--------------	-----------------	------------

Oferta	Imóvel Rural, ao lado loteamento Guedert, 15.271 m²-	600.000,00		600.000,00	Sr. Marcelo Koerich
Oferta	Imóvel Rural, Três Baliza, 15,271 m²-	650.000,00		650.000,00	Sra. Luana Koerich
Negócio Realizado	Imóvel Rural, Rio Gavião, 30.000 m²-	600.000,00		600.000,00	Sr. Jair Stang
Negócio Realizado	Imóvel Rural, 22.0000 m²-	1.100.000,00	500.000,00	600.000,00	Sr. Salézio Ferreira

Tabela 02: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor

Utilizando os valores acima para o método comparativo de valores diretos do mercado atual, observa-se valores de R\$ 600.000,00 à R\$ 650.000,00. Porém, por mais semelhantes que fossem as características, ainda há divergências sobre a disposição e tamanho dos terrenos, localização no loteamento, presença ou não de benfeitoria, dentre outros pontos. Por conta destes fatos, dividiu-se em valor de lote em negócios fechados e ofertas de venda.

Sendo assim, o valor médio dos imóveis ficou em R\$ 625.000,00 para imóveis em oferta. E R\$ 600.000,00 para negócios fechados.

Conclui-se que as divergências de valores entre os lotes dos negócios fechados e as ofertas se dão pela disposição de suas áreas e a localização de cada uma delas. Deve-se levar em consideração que os negócios fechados já são valores concretos, já os negócios em oferta podem variar por questões do mercado, podendo resultar em valorização ou desvalorização.

b) Descrição do método comparativo por metro quadrado

Neste método utiliza-se os mesmos valores da tabela 02, somando o valor de todos os imóveis e dividindo pela somatória dos tamanhos de todos os imóveis, sendo da terra nua somada a benfeitoria. Para melhor esclarecimento, dividiu-se entre: valor médio de metro quadrado do imóvel de negócios fechados e valor médio de metro quadrado dos imóveis em oferta.

Quanto a terra nua, os imóveis de negócios em oferta obtiveram-se o valor médio de R\$ 40,93 reais. Já os imóveis de negócio fechados obtiveram o valor médio de R\$ 23,08 reais. O valor pode divergir da média apresentada por questões de localização do terreno.

11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se encontra em boa localização, próximo ao centro da cidade, pronto e com boa capacidade para construção.

12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS: Com base nos dados apresentados anteriormente, como localização, experiência em avaliações recentes, preço de mercado atual, e a metodologia aplicada, tendo em vista as considerações sobre o estado do imóvel citado anteriormente e a ascensão do mercado imobiliário atual, avalio o imóvel rural da matrícula 19.885, a razão de R\$ 30,50 (trinta reais, e cinquenta centavos) o metro quadrado do terreno nu, que multiplicado ao tamanho do lote, resulta no valor de R\$ 939.782,77 (Novecentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e dois reais e setenta e sete centavos). Argumenta-se novamente, que o valor avaliado é acima do valor médio pesquisado, pelas características do local ser na cidade, elevando o preço final.

VALOR AVALIADO FINAL: R\$ 939.782,77
(Novecentos e trinta e nove mil, setecentos e oitenta e dois reais e setenta e sete centavos).

13-ANEXOS



Figura 1: Imagem retratando o lote



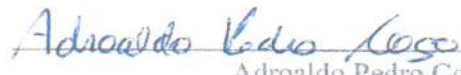
Figura 2: Imagem retratando o lote



Figura 3: Imagem demonstrando a divisão do terreno aproximadamente

21 de maio de 2024

Nova Esperança do Sudoeste- Paraná


Adroaldo Pedro Cogo

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANA

**CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

**MAIO/2024
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

SUMÁRIO

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
2-OBJETIVO.....	4
3-FINALIDADE.....	4
4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	4
5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO LOTE.....	4
b) QUANTO A BENFEITORIA.....	4
c) DATA DA VISTORIA.....	4
6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO USO.....	4
b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL.	4
c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS.....	5
7-ACESSO AO IMÓVEL.....	5
8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO.....	5
b) QUANTO AOS ASPÉCTOS FÍSICOS.....	5
c) QUANTO A UTILIZAÇÃO.....	5
9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL.....	5
10-MÉTODO AVALIATIVO.....	5
a)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	5
b)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO POR METRO QUADRADO.....	7
11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL.....	7
12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7
13-ANEXOS.....	9

SUMÁRIO DE TABELAS

TABELA 1: Situação jurídica do imóvel.....	5
TABELA 2: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor.....	6

SUMÁRIO DE IMAGENS

IMAGEM 1: Imagem retratando o lote.....	9
IMAGEM 2: Imagem retratando o lote.....	9

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS- ADROALDO PEDRO COGO

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

(ABNT- NBR 14.653-2)

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste-PR

a) CNPJ: 95.589.289/0001-32

2-OBJETIVO: O presente laudo de avaliação tem por objetivo a busca do valor de mercado do imóvel solicitado, segundo a data de pesquisa atual.

3-FINALIDADE: Obtenção do valor final atualizado de mercado para atualização de preço e proposta de venda de parte do lote em questão.

4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS: Utilizou-se como referências normativas os seguintes documentos:

ABNT NBR 14653-1: 2001- Avaliação de bens: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-2:2011: Avaliação de bens: Imóveis urbanos

NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.

5-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- a. QUANTO AO LOTE: Trate-se de um imóvel urbano medindo 243 m², situado Loteamento Social Jardim Floresta, no município de Nova Esperança do sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano número 04 da quadra número 05, na data 18/11/2019 registrado no protocolo nº 56.491, comarca de Salto do Lontra, de matrícula 20.860.
- b. QUANTO A BENFEITORIA: Não se aplica.
- c. DATA DA VISTORIA: 15/05/2024

6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- a) QUANTO AO USO: Comercial.
- b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL: Lote.
- c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS: Loteamento

7-ACESSO AO IMÓVEL: Levando em consideração a igreja matriz como ponto de referência, segue-se pela avenida Iguaçu por cerca de 1600 metros em direção a Enéas Marques-PR, vira a esquerda na

estrada da fuma, e segue por mais cerca de 500 metros até o loteamento, onde o lote será visualizado na rua Buriti.

8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

- a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO: Disposto no item 7.
- b) QUANTO AOS ASPECTOS FÍSICOS: LESTE: Por linha seca, medindo 13,50 metros, confronta-se com a Rua Buriti. SUL: Por linha seca, medindo 18,00 metros, confronta-se com o lote nº. 02 da mesma quadra. OESTE: Por linha seca, medindo 11,37 metros, confronta-se com o lote nº. 03 da mesma quadra e medindo 2,12 metros, confronta-se com o lote nº. 01 da mesma quadra. NORTE: Por linha seca, medindo 18,00 metros, confronta-se com o lote nº. 06 da mesma quadra. O terreno possui topografia plana.
- c) QUANTO A UTILIZAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA NO LOTE: não se aplica.

9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Conforme registros imobiliários do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra-Pr, a situação jurídica do imóvel assim se apresenta:

Tabela 1: Situação jurídica do imóvel

ÁREA(m ²)	REGISTRO	LIVRO	PAG	COMARCA	AQUISIÇÃO	ANO
243 m ²	M. 20.860	2	60	Salto do Lontra- Pr	aquisição	2019
Total	243 m ²					

10-MÉTODO AVALIATIVO: Para este laudo de avaliação utilizou-se o Método comparativo de dados de mercado, que visa buscar imóveis de características semelhantes para utilização do valor vendido e valor de oferta.

Utilizou-se outro método para determinação de valor por metro quadrado. Este se principia em utilizar imóveis com características semelhantes, posteriormente os valores destes imóveis são somados e divididos pela soma das suas metragens oficiais.

a) Descrição do método comparativo direto

Conforme a tabela a seguir, foram levantadas as seguintes informações, todas de áreas em Nova Esperança do Sudoeste-PR, na região do imóvel.

Tipo	Descrição	Valor total (R\$)	Benfeitorias	Valor Terra Nua	Informante
------	-----------	-------------------	--------------	-----------------	------------

Oferta	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	70.000,00		70.000,00	Sra. Aria dos Santos
Oferta	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	70.000,00		70.000,00	Sr. Tiago Somense
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	67.000,00		67.000,00	Sr. Marcelo Ferreira
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	75.000,00		75.000,00	Sr. Auri da Silva

Tabela 02: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor

Utilizando os valores acima para o método comparativo de valores diretos do mercado atual, observa-se valores de R\$ 67.000,00 à R\$ 70.000,00. Porém, por mais semelhantes que fossem as características, ainda há divergências sobre a disposição e tamanho dos terrenos, localização no loteamento, presença ou não de benfeitoria, dentre outros pontos. Por conta destes fatos, dividiu-se em valor de lote em negócios fechados e ofertas de venda.

Sendo assim, o valor médio dos imóveis ficou em R\$ 70.000,00 para imóveis em oferta. E R\$ 71.000,00 para negócios fechados.

Conclui-se que as divergências de valores entre os lotes dos negócios fechados e as ofertas se dão pela disposição de suas áreas e a localização de cada uma delas. Deve-se levar em consideração que os negócios fechados já são valores concretos, já os negócios em oferta podem variar por questões do mercado, podendo resultar em valorização ou desvalorização.

b) Descrição do método comparativo por metro quadrado

Neste método utiliza-se os mesmos valores da tabela 02, somando o valor de todos os imóveis e dividindo pela somatória dos tamanhos de todos os imóveis, sendo da terra nua somada a benfeitoria. Para melhor esclarecimento, dividiu-se entre: valor médio de metro quadrado do imóvel de negócios fechados e valor médio de metro quadrado dos imóveis em oferta.

Quanto a terra nua, os imóveis de negócios em oferta obtiveram-se o valor médio de R\$ 292,18 reais. Já os imóveis de negócio fechados obtiveram o valor médio de R\$ 288,06 reais. O valor pode divergir da média apresentada por questões de localização do terreno.

11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se encontra em boa localização, próximo ao centro da cidade, pronto e com boa capacidade para construção.

12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS: Com base nos dados apresentados anteriormente, como localização, experiência em avaliações recentes, preço de mercado atual, e a metodologia aplicada, tendo em vista as considerações sobre o estado do imóvel citado anteriormente e a ascensão do mercado imobiliário atual, avalio o imóvel urbano da matrícula 20.860, a razão de R\$ 295,27 (duzentos e noventa e cinco reais e vinte e sete centavos) o metro quadrado do terreno nu, que multiplicado ao tamanho do lote, resulta no valor de R\$ 71.750,61 (setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e um centavo).

VALOR AVALIADO FINAL: R\$ 71.750,61 (setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e um centavo).

13-ANEXOS



Figura 1: Imagem retratando o lote



Figura 2: Imagem retratando o lote



21 de maio de 2024

Nova Esperança do Sudoeste- Paraná


Adroaldo Pedro Cogo

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANA

**CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

**MAIO/2024
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

SUMÁRIO

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
2-OBJETIVO.....	4
3-FINALIDADE.....	4
4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	4
5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO LOTE.....	4
b) QUANTO A BENFEITORIA.....	4
c) DATA DA VISTORIA.....	4
6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO USO.....	4
b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL.....	4
c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS.....	5
7-ACESSO AO IMÓVEL.....	5
8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO.....	5
b) QUANTO AOS ASPÉCTOS FÍSICOS.....	5
c) QUANTO A UTILIZAÇÃO.....	5
9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL.....	5
10-MÉTODO AVALIATIVO.....	5
a)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	5
b)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO POR METRO QUADRADO.....	7
11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL.....	7
12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7
13-ANEXOS.....	9

SUMÁRIO DE TABELAS

TABELA 1: Situação jurídica do imóvel.....	5
TABELA 2: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor.....	6

SUMÁRIO DE IMAGENS

IMAGEM 1: Imagem retratando o lote.....	9
IMAGEM 2: Imagem retratando o lote.....	9

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS- ADROALDO PEDRO COGO

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967
Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

(ABNT- NBR 14.653-2)

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste-PR

a) CNPJ: 95.589.289/0001-32

2-OBJETIVO: O presente laudo de avaliação tem por objetivo a busca do valor de mercado do imóvel solicitado, segundo a data de pesquisa atual.

3-FINALIDADE: Obtenção do valor final atualizado de mercado para atualização de preço e proposta de venda de parte do lote em questão.

4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS: Utilizou-se como referências normativas os seguintes documentos:

ABNT NBR 14653-1: 2001- Avaliação de bens: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-2:2011: Avaliação de bens: Imóveis urbanos

NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.

5-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

a. QUANTO AO LOTE: Trate-se de um imóvel urbano medindo 243 m², situado Loteamento Social Jardim Floresta, no município de Nova Esperança do sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano número 06 da quadra número 05, na data 18/11/2019 registrado no protocolo nº 56.491, comarca de Salto do Lontra, de matrícula 20.862.

b. QUANTO A BENFEITORIA: Não se aplica.

c. DATA DA VISTORIA: 15/05/2024

6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

a) QUANTO AO USO: Comercial.

b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL: Lote.

c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMÓVEIS: Loteamento

7-ACESSO AO IMÓVEL: Levando em consideração a igreja matriz como ponto de referência, segue-se pela avenida Iguaçu por cerca de 1600 metros em direção a Enéas Marques-PR, vira a esquerda na

estrada da fuma, e segue por mais cerca de 500 metros até o loteamento, onde o lote será visualizado na rua Buriti.

8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

- a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO: Disposto no item 7.
- b) QUANTO AOS ASPECTOS FÍSICOS: LESTE: Por linha seca, medindo 13,50 metros, confronta-se com a Rua Buriti. SUL: Por linha seca, medindo 18,00 metros, confronta-se com o lote nº. 04 da mesma quadra. OESTE: Por linha seca, medindo 10,87 metros, confronta-se com o lote nº. 05 da mesma quadra e medindo 2,60 metros, confronta-se com o lote nº. 03 da mesma quadra NORTE: Por linha seca, medindo 18,00 metros, confronta-se com o lote nº. 08 da mesma quadra. O terreno possui topografia plana.
- c) QUANTO A UTILIZAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA NO LOTE: não se aplica.

9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Conforme registros imobiliários do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra-Pr, a situação jurídica do imóvel assim se apresenta:

Tabela 1: Situação jurídica do imóvel

ÁREA(m ²)	REGISTRO	LIVRO	PAG	COMARCA	AQUISIÇÃO	ANO
243 m ²	M. 20.862	2	62	Salto do Lontra- Pr	aquisição	2019
Total	243 m ²					

10-MÉTODO AVALIATIVO: Para este laudo de avaliação utilizou-se o Método comparativo de dados de mercado, que visa buscar imóveis de características semelhantes para utilização do valor vendido e valor de oferta.

Utilizou-se outro método para determinação de valor por metro quadrado. Este se principia em utilizar imóveis com características semelhantes, posteriormente os valores destes imóveis são somados e divididos pela soma das suas metragens oficiais.

a) Descrição do método comparativo direto

Conforme a tabela a seguir, foram levantadas as seguintes informações, todas de áreas em Nova Esperança do Sudoeste-PR, na região do imóvel.

Tipo	Descrição	Valor total (R\$)	Benfeitorias	Valor Terra Nua	Informante
------	-----------	-------------------	--------------	-----------------	------------



Oferta	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	70.000,00		70.000,00	Sra. Aria dos Santos
Oferta	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	70.000,00		70.000,00	Sr. Tiago Somense
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	67.000,00		67.000,00	Sr. Marcelo Ferreira
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Jardim Primavera, 243 m2-	75.000,00		75.000,00	Sr. Auri da Silva

Tabela 02: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor

Utilizando os valores acima para o método comparativo de valores diretos do mercado atual, observa-se valores de R\$ 67.000,00 à R\$ 70.000,00. Porém, por mais semelhantes que fossem as características, ainda há divergências sobre a disposição e tamanho dos terrenos, localização no loteamento, presença ou não de benfeitoria, dentre outros pontos. Por conta destes fatos, dividiu-se em valor de lote em negócios fechados e ofertas de venda.

Sendo assim, o valor médio dos imóveis ficou em R\$ 70.000,00 para imóveis em oferta. E R\$ 71.000,00 para negócios fechados.

Conclui-se que as divergências de valores entre os lotes dos negócios fechados e as ofertas se dão pela disposição de suas áreas e a localização de cada uma delas. Deve-se levar em consideração que os negócios fechados já são valores concretos, já os negócios em oferta podem variar por questões do mercado, podendo resultar em valorização ou desvalorização.

b) Descrição do método comparativo por metro quadrado

Neste método utiliza-se os mesmos valores da tabela 02, somando o valor de todos os imóveis e dividindo pela somatória dos tamanhos de todos os imóveis, sendo da terra nua somada a benfeitoria. Para melhor esclarecimento, dividiu-se entre: valor médio de metro quadrado do imóvel de negócios fechados e valor médio de metro quadrado dos imóveis em oferta.

Quanto a terra nua, os imóveis de negócios em oferta obtiveram-se o valor médio de R\$ 292,18 reais. Já os imóveis de negócio fechados obtiveram o valor médio de R\$ 288,06 reais. O valor pode divergir da média apresentada por questões de localização do terreno.

11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se encontra em boa localização, próximo ao centro da cidade, pronto e com boa capacidade para construção.

12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS: Com base nos dados apresentados anteriormente, como localização, experiência em avaliações recentes, preço de mercado atual, e a metodologia aplicada, tendo em vista as considerações sobre o estado do imóvel citado anteriormente e a ascensão do mercado imobiliário atual, avalio o imóvel urbano da matrícula 20.860, a razão de R\$ 295,27 (duzentos e noventa e cinco reais e vinte e sete centavos) o metro quadrado do terreno nu, que multiplicado ao tamanho do lote, resulta no valor de R\$ 71.750,61 (setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e um centavo).

VALOR AVALIADO FINAL: R\$ 71.750,61 (setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e um centavo).



13-ANEXOS



Figura 1: Imagem retratando o lote



Figura 2: Imagem retratando o lote

21 de maio de 2024

Nova Esperança do Sudoeste- Paraná


Adroaldo Pedro Cogo

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO URBANA

**CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR**

JUNHO/2024

NOVA ESPERANÇA DO SUDOESTE- PR

SUMÁRIO

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
2-OBJETIVO.....	4
3-FINALIDADE.....	4
4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	4
5- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO LOTE.....	4
b) QUANTO A BENFEITORIA	4
c) DATA DA VISTORIA.....	4
6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
a) QUANTO AO USO.....	4
b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL	4
c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMOVEIS.....	5
7-ACESSO AO IMÓVEL.....	5
8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	
a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO.....	5
b) QUANTO AOS ASPECTOS FÍSICOS.....	5
c) QUANTO A UTILIZAÇÃO.....	5
9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL.....	5
10-MÉTODO AVALIATIVO.....	5
a)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	5
b)DESCRIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO POR METRO QUADRADO.....	7
11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL.....	7
12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	7
13-ANEXOS.....	9

SUMÁRIO DE TABELAS

TABELA 1: Situação jurídica do imóvel.....	5
TABELA 2: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor.....	6



SUMÁRIO DE IMAGENS

IMAGEM 1: Imagem retratando o lote.....	9
IMAGEM 2: Imagem retratando o lote.....	9

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS- ADROALDO PEDRO COGO

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967
Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

(ABNT- NBR 14.653-2)

1-IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste-PR

a) CNPJ: 95.589.289/0001-32

2-OBJETIVO: O presente laudo de avaliação tem por objetivo a busca do valor de mercado do imóvel solicitado, segundo a data de pesquisa atual.

3-FINALIDADE: Obtenção do valor final atualizado de mercado para atualização de preço e proposta de venda de parte do lote em questão.

4-REFERÊNCIAS NORMATIVAS: Utilizou-se como referências normativas os seguintes documentos:

ABNT NBR 14653-1: 2001- Avaliação de bens: Procedimentos gerais.

ABNT NBR 14653-2:2011: Avaliação de bens: Imóveis urbanos

NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.

5-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- a. QUANTO AO LOTE: Trate-se de um imóvel urbano medindo 3.440,00 m², situado Avenida Iguaçu, centro, no município de Nova Esperança do sudoeste, Paraná, registrado no cartório de Registro de Imóveis de Salto do Lontra, lote urbano número 01 da quadra número 27, na data 30/06/2023 registrado no protocolo nº 64.817, comarca de Salto do Lontra, de matrícula 22.920. Atenta-se que a avaliação descrita será realizada sob a parte frontal do terreno, com a área de 1.634 m².
- b. QUANTO A BENFEITORIA: Não se aplica.
- c. DATA DA VISTORIA: 15/05/2024

6-CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- a) QUANTO AO USO: Comercial.
- b) QUANTO AO TIPO DE IMÓVEL: Lote.
- c) QUANTO AO AGRUPAMENTO DOS IMOVEIS: Loteamento

7-ACESSO AO IMÓVEL: O lote em questão é em frente de onde se localiza a Igreja Matriz de Nova Esperança do Sudoeste-PR

8-CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:

- a) QUANTO A LOCALIZAÇÃO: Disposto no item 7.
- b) QUANTO AOS ASPECTOS FÍSICOS: O lote tem dimensões dispostas em: NORDESTE: Confronta com a Rua B. SULESTE: Por uma linha seca, confronta com os lotes n^{os} 02 e 21 da mesma quadra. SUDOESTE: Confronta com a Rua C. NOROESTE: Confronta com a Rua J. . O terreno possui topografia plana.
- c) QUANTO A UTILIZAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA NO LOTE: não se aplica.

9-SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Conforme registros imobiliários do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Lontra-Pr, a situação jurídica do imóvel assim se apresenta:

Tabela 1: Situação jurídica do imóvel

ÁREA(m ²)	REGISTRO	LIVRO	PAG	COMARCA	AQUISIÇÃO	ANO
1.634 m ²	M. 22.920	1	120	Salto do Lontra- Pr	aquisição	2023
Total	1.634m ²					

10-MÉTODO AVALIATIVO: Para este laudo de avaliação utilizou-se o Método comparativo de dados de mercado, que visa buscar imóveis de características semelhantes para utilização do valor vendido e valor de oferta.

Utilizou-se outro método para determinação de valor por metro quadrado. Este se principia em utilizar imóveis com características semelhantes, posteriormente os valores destes imóveis são somados e divididos pela soma das suas metragens oficiais.

a) Descrição do método comparativo direto

Conforme a tabela a seguir, foram levantadas as seguintes informações, todas de áreas em Nova Esperança do Sudoeste-PR, na região do imóvel.

Tipo	Descrição	Valor (R\$)	total Benfeitorias	Valor Terra Nua	Informante
------	-----------	-------------	--------------------	-----------------	------------

Oferta	Imóvel Urbano, Avenida Iguaçu- 800 m²	600.000,00	600.000,00	Sra. Neide Ferrari Zeferino
Oferta	Imóvel Urbano, 510 m²	510.000,00	510.000,00	Sr. Vergílio Machado
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Av. Iguaçu, centro- 800 m²	750.000,00	750.000,00	Sr. Nilton Stang
Negócio Realizado	Imóvel Urbano, Av. Iguaçu- 380 m²	450.000,00	450.000,00	Sr. Edson Bonetti

Tabela 02: Negócios realizados e em ofertas de imóveis com características semelhantes para comparação primária de valor

Utilizando os valores acima para o método comparativo de valores diretos do mercado atual, observa-se valores de R\$ 450.000,00 à R\$ 750.000,00. Porém, por mais semelhantes que fossem as características, ainda há divergências sobre a disposição e tamanho dos terrenos, localização no loteamento, presença ou não de benfeitoria, dentre outros pontos. Por conta destes fatos, dividiu-se em valor de lote em negócios fechados e ofertas de venda.

Sendo assim, o valor médio dos imóveis ficou em R\$ 555.000 para imóveis em oferta. E R\$ 600.000,00 para negócios fechados.

Conclui-se que as divergências de valores entre os lotes dos negócios fechados e as ofertas se dão pela disposição de suas áreas e a localização de cada uma delas. Deve-se levar em consideração que os negócios fechados já são valores concretos, já os negócios em oferta podem variar por questões do mercado, podendo resultar em valorização ou desvalorização.

b) Descrição do método comparativo por metro quadrado

Neste método utiliza-se os mesmos valores da tabela 02, somando o valor de todos os imóveis e dividindo pela somatória dos tamanhos de todos os imóveis, sendo da terra nua somada a benfeitoria. Para melhor esclarecimento, dividiu-se entre: valor médio de metro quadrado do imóvel de negócios fechados e valor médio de metro quadrado dos imóveis em oferta.

Quanto a terra nua, os imóveis de negócios em oferta obtiveram-se o valor médio de R\$ 847,33 reais. Já os imóveis de negócio fechados obtiveram o valor médio de R\$ 983,33 reais. O valor pode divergir da média apresentada por questões de localização do terreno.

11-CONSIDERAÇÕES SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL: O imóvel se encontra em boa localização, próximo ao centro da cidade, pronto e com boa capacidade para construção.

12-VALOR DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES FINAIS: Com base nos dados apresentados anteriormente, como localização, experiência em avaliações recentes, preço de mercado atual, e a metodologia aplicada, tendo em vista as considerações sobre o estado do imóvel citado anteriormente e a ascensão do mercado imobiliário atual, avalio o imóvel urbano da matrícula 22.920, a razão de R\$ 494,00 (quatrocentos e noventa e quatro reais) o metro quadrado do terreno nu, que multiplicado ao tamanho do lote, resulta no valor de R\$ 807.196,00 (oitocentos e sete mil, cento e noventa e seis reais).

VALOR AVALIADO FINAL: R\$ 807.196,00
(oitocentos e sete mil, cento e noventa e seis reais).



13-ANEXOS



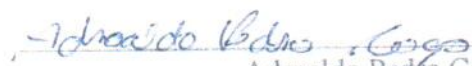
Figura 1: Imagem retratando o lote



Figura 2: Imagem retratando o lote

19 de junho de 2024

Nova Esperança do Sudoeste- Paraná


Adroaldo Pedro Cogo

Corretor de Imóveis- CRECI-PR: 34967

Avaliador de Imóveis- Registro: 4078 Folha: 14 Livro: A8