

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Adilmar M. de Souza

ASSINATURA

Mensagem Nº 052/2024

Missal - PR, 27 de setembro de 2024

**Senhor Presidente,
Senhora Vereadora e
Senhores Vereadores**

Encaminhamos o Projeto de Lei abaixo identificado, o qual submetemos à apreciação e deliberação dos nobres vereadores, em regime de urgência.

PROJETO DE LEI Nº 042 DE 27 DE SETEMBRO DE 2024 → AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

O Projeto de Lei solicita autorização para que o Município efetue a alienação (venda) de bem imóvel público de sua propriedade, sendo o Lote rural nº 624, da Gleba nº 11, com área de 2.916,00 m² (dois mil, novecentos e dezesseis metros quadrados), localizado na Linha Bandeirantes e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob matrícula nº 15.069.

O referido imóvel está localizado na Linha Bandeirantes e está "encravado" entre outros imóveis, mais precisamente aos fundos da Igreja, sem acesso direto a via pública. Ademais, não existe interesse do município em aproveitar o imóvel, motivo pelo qual se justifica a alienação pretendida.

Informamos que o imóvel foi devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, cuja avaliação foi homologada pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com o Decreto nº 6254 de 12 de setembro de 2024, tendo o valor venal de R\$ 25.261,80 (vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e oitenta centavos).

Ainda, a necessidade de autorização legislativa para venda de imóveis está prevista no Artigo 15 da Lei Orgânica do Município de Missal.

Na certeza de contarmos com o apoio dos nobres Edis, desde já agradecemos.

Cordialmente,

Adilmar M. de Souza
Adilmar Luis Ferrari
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Missal	
PROTOCOLO	
Projeto de Lei Nº	048 / 2024
Missal, Pr.	27 / 09 / 2024
Francieli H.	
VPE	

Município de Missal
ESTADO DO PARANÁ



PROJETO DE LEI Nº 042 DE 27 DE SETEMBRO DE 2024

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL A EFETUAR A
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL**

A CÂMARA MUNICIPAL DE MISSAL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a alienação do seguinte imóvel:

- Lote rural nº 624, da Gleba nº 11, com área de 2.916,00 m² (dois mil, novecentos e dezesseis metros quadrados), localizado na Linha Bandeirantes e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob matrícula nº 15.069.

Art. 2º - O imóvel foi devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, cuja avaliação foi homologada pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com o Decreto nº 6254 de 12 de setembro de 2024, tendo o seguinte valor venal:

- R\$ 25.261,80 (vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e oitenta centavos).

Art. 3º - A alienação autorizada através desta Lei deverá ser realizada através de procedimento licitatório, sendo que o Edital do mesmo definirá os critérios para participação no certame.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 27 DE SETEMBRO DE 2024


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei solicita autorização para que o Município efetue a alienação (venda) de bem imóvel público de sua propriedade, sendo o Lote rural nº 624, da Gleba nº 11, com área de 2.916,00 m² (dois mil, novecentos e dezesseis metros quadrados), localizado na Linha Bandeirantes e registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira sob matrícula nº 15.069.

O referido imóvel está localizado na Linha Bandeirantes e está "encravado" entre outros imóveis, mais precisamente aos fundos da Igreja, sem acesso direto a via pública. Ademais, não existe interesse do município em aproveitar o imóvel, motivo pelo qual se justifica a alienação pretendida.

Informamos que o imóvel foi devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, cuja avaliação foi homologada pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com o Decreto nº 6254 de 12 de setembro de 2024, tendo o valor venal de R\$ 25.261,80 (vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e oitenta centavos).

Ainda, a necessidade de autorização legislativa para venda de imóveis está prevista no Artigo 15 da Lei Orgânica do Município de Missal.

Na certeza de contarmos com o apoio dos nobres Edis, desde já agradecemos.
Cordialmente,


Adilto Luís Ferrari
Prefeito Municipal

Município de Missal
ESTADO DO PARANÁ



DECRETO Nº 6254 DE 12 DE SETEMBRO DE 2024

HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO

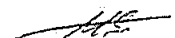
O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E

Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO emitido no dia 02 de setembro de 2024 pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Patrimoniais, que foi nomeada por meio da Portaria nº 137, de 23 de março de 2022, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 12 DE SETEMBRO DE 2024


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 1 de 32

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A COMISSÃO ESPECIAL DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO designada pela Portaria de n 137/2022, emite o presente laudo, para atender a manifesto Interesse Público, expresso pela Administração Municipal, que requereu desta comissão:

1-) o balizamento da presente Comissão de Avaliação, para estabelecimento de valor mínimo de lance em processo licitatório de alienação de bem imóvel dominial e disponível, ou seja, sem afetação pública gravada em sua matrícula de nº 15069, cujo tombamento do bem patrimonial se dá sob o nº "BP10342";

2-) que conduza os trabalhos, de forma a atender o Interesse Público e Justificado, pelo qual requer a Administração, se apresente Laudo de Avaliação do objeto de futura alienação (um lote rural, localizado junto a sede da Comunidade de Linha Bandeirantes)

3) atuação que assegure lisura e transparência dos Atos Administrativos, para que se de cumprimento eficaz ao Interesse Público.

Considerando:

- O disposto nos Art. 7º, I e X; Art. 13, Art 14, III, § 1º; Art 15, I; Art. 18; e Art. 20 da Lei Orgânica do Município de Missal;
- O mercado imobiliário do município.
- A necessidade de realização de diligências.
- A existência de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica de Imóveis.
- O objetivo primário da avaliação.

CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

É OBJETO DESTA AVALIAÇÃO: O Lote Rural Nº 624, da Gleba 11, com área de 0,2916 hectares, ou seja, 2.916,00m², do Imóvel Guairacá, matrícula nº 15.069.

MATRÍCULA: 15.069 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Medianeira-PR.

ENDEREÇO: Zona Rural da Comunidade de Linha Bandeirantes, Município de Missal-PR.

LOCALIZAÇÃO: Aos fundos das áreas da Igreja e do Clube da Comunidade de Linha Bandeirantes

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL DO BEM: Bem Público, Imóvel, Dominial e Disponível, ou seja, não possui afetação pública junto a sua matrícula ou quaisquer edificações de uso especial ou coletivo.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Encontra-se encravado entre outras áreas de terra, sem acesso direto a via pública. Há duas vias públicas que o permeiam sendo: A primeira via pública, encontra-se na orientação norte-sul, (norte segue em direção a Linha Catarina) (sul segue em direção a Jacutinga

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 2 de 32

e Portão Ocof. A segunda via pública intercepta em sua direção oeste, a 90ª a primeira via pública, e segue em direção leste por onde passa nesta sequência, em frente a igreja, escola, campo de futebol e clube sede da comunidade, passa pelo acesso a sede da comunidade de Linha bandeirantes e segue em direção a Jacutinga e Portão Ocoi, e a segunda as áreas do clube da comunidade

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Após a provocação inicial da Comissão, esta solicitou da Administração Municipal de Missal o balizamento através de Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica. Tendo-lhe sido apresentado 03 (três) laudos de avaliação.

Diante da significativa discrepância entre os valores apresentados pelos peritos avaliadores, especialmente o valor indicado pelo perito Lirio Luiz Liotto, que é notavelmente inferior aos demais, a comissão recomenda, de maneira cautelosa, a adoção do critério de valor médio, das médias de valores das avaliações.

JUSTIFICATIVA DO METODO DE AVALIAÇÃO

Essa medida tem como objetivo proteger o Patrimônio Público Municipal, garantindo a integridade e a segurança dos bens públicos, além de assegurar que o valor atribuído esteja de acordo com a cautela necessária a coisa pública.

Consideramos neste momento a abordagem mais equilibrada, visamos assegurar a Administração Municipal que a alienação do bem público objeto desta avaliação seja feita de maneira justa e transparente. Apresentamos a presente no sentido de assegurar a defesa dos interesses da coletividade, contudo, prezando pela eficiência e prezando pela responsabilidade, alertamos ao gestor que o posicionamento, neste caso em específico, traz certo risco passível de correção futura pelo que justificamos a seguir.

AVALIAÇÃO DE RISCOS

A comissão é unânime em reconhecer que a avaliação de menor valor, dada a realidade do imóvel em questão, pode representar uma aproximação mais precisa do valor real do bem. Dessa forma, embora tenhamos optado pelo uso da média das avaliações como critério, visando a proteção do patrimônio público, é importante considerar que "a avaliação de valor inferior" é provavelmente a que pode reproduzir de forma mais fiel as condições reais de mercado do imóvel.

Esta abordagem de valor imputa riscos ao Interesse Público do Município – há interesse na venda pois o imóvel não tem propósito, finalidade ou utilidade – por isso interessa ao município a alienação do imóvel.

O risco que abordamos é o "desinteresse" e a consequente não participação de interessados em Certame Licitatório ao qual esta avaliação servirá para balizar a indicação do mínimo valor de lance. A mitigação deste risco não é possível sem colocar em dúvida a preservação do valor

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 3 de 32

patrimonial do terreno, pelo menos não nesta primeira tentativa de alienação. Por suposto se esta possibilidade se materializar – a da não manifestação de interessados – há a possibilidade sempre de realização de nova praça de Leilão, ou Concorrência para este mesmo objeto, permitindo assim o reposicionamento da Administração em momento posterior.

AVALIAÇÕES DOS PERITOS

Apensamos a esta avaliação, pelo que fazemos constar na íntegra na sequência de folhas a seguir os laudos dos peritos avaliadores. O fazemos constar na íntegra de seu teor,

Município de Missal

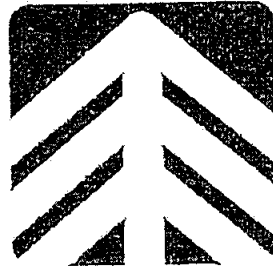
ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 4 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL RURAL**

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 5 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

Corretor de Imóveis

CRECI F34180

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

Por solicitação de Município de Missal, CNPJ 78.101.847/0001-50, endereço Rua Nossa Senhora da Conceição, nº 555, centro, cidade de Missal-PR, com a finalidade de levantamento de valor de mercado, para fins de financiamento bancário, emito o presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM, elaborado por corretores de imóveis, no qual é apresentado com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, em conformidade com as atribuições conferidas pelo artigo 16, Inciso XVII, da Lei nº 6.530/78, com os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor – CDC, que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelo órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, considerando os procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR-14653-1, das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e 14653-3 respectivamente.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel rural, a saber LOTE nº 624 da GLEBA nº 11, com área de 2.916m² (dois mil e novecentos e dezesseis metros quadrados), com limites e confrontações descritos na matrícula nº 15.069 do Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira – PR.

2. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel na Linha Bandeirantes, município de Missal-PR, próximo do clube, campo, escola e igreja da comunidade. Imóvel sem benfeitorias com utilização atual para pastagem.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 – Terreno

Com área total de 2.916m², possui topografia predominante plana, com formato retangular.

3.2 – Benfeitorias

A área avaliada não possui benfeitorias.



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 6 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

(45) 98618-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

3.3 – Fotografias do Imóvel

Foto 01 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE MAPS

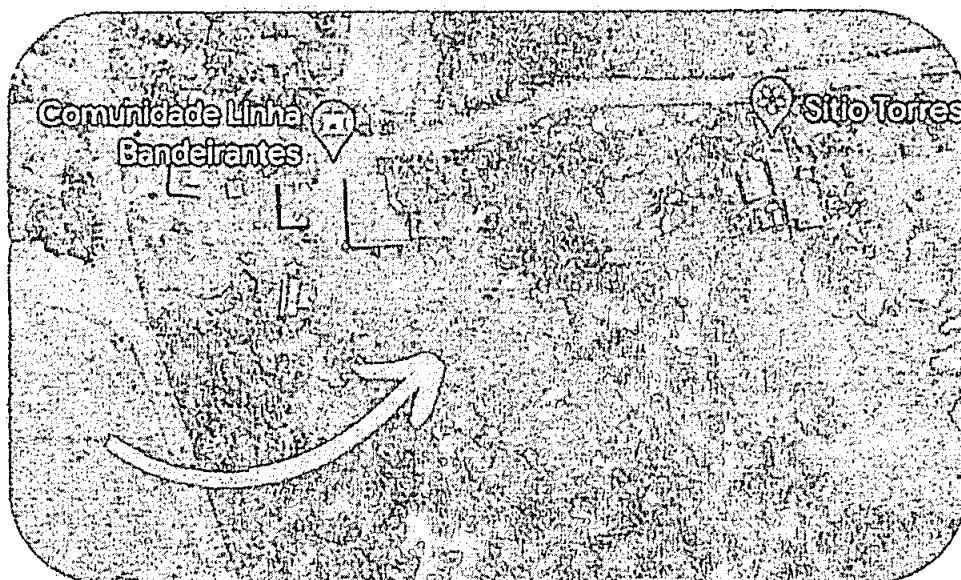
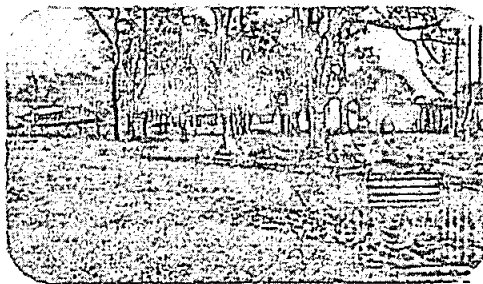


Foto 02 – IMAGENS GERAIS DO IMÓVEL



3

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 7 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

4. METODOLOGIA

O valor final do imóvel será obtido pelo *Método Comparativo De Dados De Mercado* mediante amostras coletadas na região do imóvel do presente objeto.

5. AMOSTRAS

5.1 AMOSTRA 01



Endereço: Linha Bandeirantes, zona rural, Missal-PR

Metragem: 2,3 hectares de área, finalidade pastagem

Valor de Oferta: R\$ 210.000,00

Fonte da Amostra: Elvis Ghissi Corretor de Imóveis

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 8 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

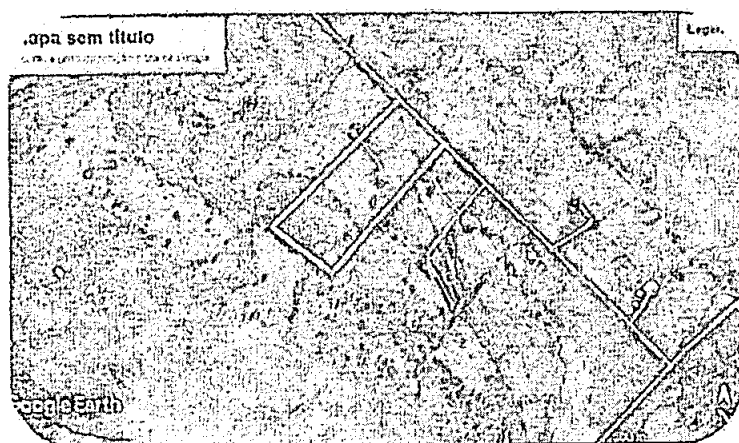
(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

5.2 AMOSTRA 02



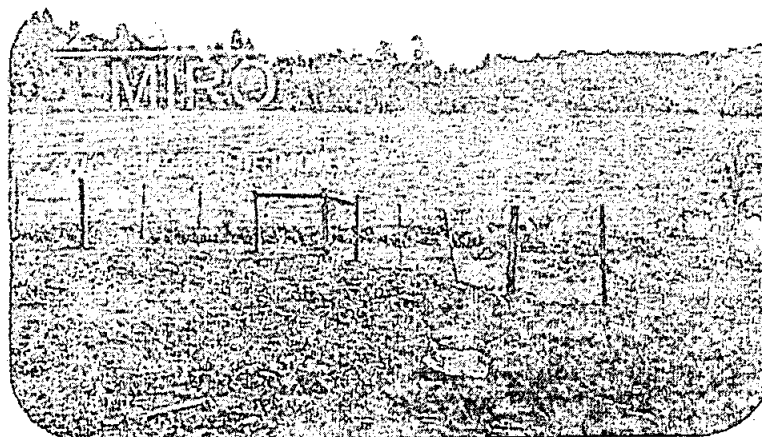
Endereço: Linha Bandeirantes, zona rural, Missal-PR

Metragem: 2,3 alqueires de área com benfeitorias

Valor de Oferta: R\$ 600.000,00

Fonte da Amostra: Liotto Gestor Imobiliário

5.3 AMOSTRA 03



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2576 pg3 e 4

Página 9 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34190

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

Endereço: Linha Bandeirantes, zona rural, Missal-PR

Metragem: 2 alqueires de área com benfeitorias

Valor de Oferta: R\$ 500.000,00

Fonte da Amostra: Miro Zang Corretor de Imóveis

6. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

6.1 FATOR OFERTA

Nem sempre o valor da amostra pode ser aplicado imediatamente visto que ao serem comercializadas podem sofrer alterações em função da negociação a ser realizada. Deve ser levado em consideração o poder de pedir desconto do comprador e o interesse de venda do vendedor. De acordo com as normas técnicas o valor do desconto gira em torno de 10%, além de eventualmente ser agregada a comissão de venda.

AMOSTRA	VALOR DO IMÓVEL	FATOR OFERTA 10,0%	VALOR FINAL
01	R\$ 210.000,00	R\$ 21.000,00	R\$ 189.000,00
02	R\$ 600.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 540.000,00
03	R\$ 500.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 603.000,00

6.2 CONVERSÃO DE METRAGEM

Considerando que as amostras possuem metragem em unidade de medida diferente do imóvel a ser avaliado, é necessário converter em mesma unidade para a precificação final.

AMOSTRA	ÁREA INICIAL	ÁREA CONVERTIDA
01	2,3 HECTARES	23.000,00m ²
02	2,3 ALQUEIRES	55.660,00m ²
03	2 ALQUEIRES	42.400,00m ²

7. QUADRO AMOSTRAL



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 10 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL m²	VALOR R\$	VALOR DO m² R\$
01	23.000,00	210.000,00	9,13
02	55.660,00	600.000,00	10,78
03	48.400,00	500.000,00	10,33

8. FORMAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

SOMATÓRIA VALORES M² IMÓVEIS AMOSTRAS / QUANTIDADE DE AMOSTRAS

$9,13 + 10,78 + 10,33 / 3$

R\$ 10,08/M²

ÁREA DO IMÓVEL: 2.916,00m²

VALOR/m² = R\$ 10,08

VALOR DO TERRENO = ÁREA X VALOR/m²

VT = 2,916m² x R\$ 10,08

VT = R\$ 29.393,28

9. DATA DA VISTORIA

08 de julho 2024

10. VALOR RESULTANTE

Em alguns casos o corretor avaliador pode estabelecer um intervalo de até 15% em relação ao valor encontrado. Embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliado está dentro do intervalo estabelecido. Neste ato, o intervalo adotado foi de 5%.

Valor Mínimo: R\$ 24.984,29

Valor Médio: R\$ 29.393,28

Valor Máximo: R\$ 33.802,27

Em função do atributo que a lei confere ao profissional Corretor de Imóveis, em atenção às determinações da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI, análise sobre a situação do mercado vigente e todas as considerações apresentadas, considerando que

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 11 de 32



**CLEVERSON
PINHEIRO**

corretor de imóveis

CRECI F34180

(45) 98818-2764

cleversonpinheiro@creci.org.br

www.cleversonpinheiro.com.br

Rua do Imigrante, 501, sala 02, centro, Missal-PR

a norma permite o arredondamento do valor em até 1%, concluímos que o valor do referido imóvel para o Mercado atual é de:

R\$ 34.150,00 (trinta e quatro mil e cento e cinquenta reais)

11. DATA DE REFERÊNCIA

08 de julho de 2024

12. IDENTIFICAÇÃO DO CORRETOR E AVALIADOR

Cleverson dos Santos Pinheiro, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº 10.240.793-8 e inscrito no CPF nº 093.832.779-80, com escritório de atendimento no endereço descrito no cabeçalho desse instrumento;

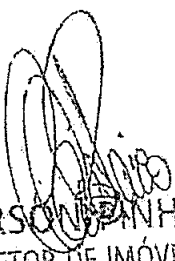
Inscrito no CRECI da 6ª Região sob nº F34180 mediante certificação em agosto de 2019, no curso de Técnico em Transações Imobiliárias (TTI), pelo Instituto Brasileiro de Educação Profissional LTDA - IBREP;

Inscrito no CNAI 38380 mediante certificação em maio de 2019, no curso Avaliação de Imóveis pelo Instituto Brasileiro de Educação Profissional LTDA - IBREP;

13. CONCLUSÃO

O presente laudo é composto de 8 (oito) páginas, todas de um lado, documento rubricado pelo avaliador.

Missal-PR, 09 de julho de 2024


CLEVERSON PINHEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI F34180
CLEVERSON DOS SANTOS PINHEIRO

CPF - 093.832.779-80

CRECI - F34180

CNAI - 38380



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 12 de 32



PERITO AVALIADOR: TIAGO DANIEL REIS

CRECI: F26719

CNAI:18964

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

LOTE RURAL Nº 624 DA GLEBA Nº 11 COM AREA TOTAL DE 2.916,00 M²

SITUADO NA LINHA BANDEIRANTES, ZONA RURAL DESTA MUNICIPIO DE MISSAL/PR

MATRICULA Nº 15.069 CRI- MEDIANEIRA/PR

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL, CNPJ: 78.101.847/0001-50

FINALIDADE: LEVANTAMENTO DE VALOR ATUAL DE MERCADO, PARA VALOR ATUAL DO IMÓVEL.

CORRETOR DE IMOVEIS E PERITO AVALIADOR: TIAGO DANIEL REIS
AVENIDA DOM GERALDO SIGAUD 208, SALA02, CENTRO DE MISSAL/PR
FONE: 45 98825-4095

Município de Missal

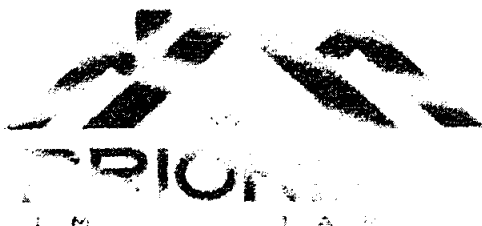
ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 13 de 32



Avenida Dom Geraldo Sigaud nº208
Sala 02 - anexo ao Posto Sony
Email- srprioriza@hotmail.com
www.srpriorizaimobiliaria.com.br
Fones: 45-98825-4095 ou 45-99119-7319

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM – o documento elaborado por corretor de imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, em conformidade com as atribuições conferidas pelo artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530/78, com os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor – CDC, que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competente sou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas –ABNT, considerando os procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR-14653-1, das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2e14653-3 respectivamente.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Visa o presente parecer, atender à solicitação de **PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ n.º 78.101.847/0001-50, com sede no município de Missal - Paraná.

2. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

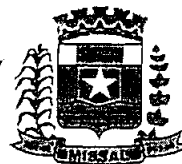
O objetivo de o Presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos valores de comercialização do mercado imobiliário, para se chegar ao real valor deste referido imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se do Lote Rural n.º 624 Da Gleba n.º 11, situado na comunidade de Linha Bandeirantes, zona rural deste município de missal - PR, com área total de 2.916,00m² (dois mil novecentos e dezesseis metros quadrados), ou seja, 0,2916 hectares, divisas e confrontações descritas na Matrícula n.º 15.069, do Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR, imóvel em nome de **PREFEITURA MUNICIPAL DE MISSAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ n.º 78.101.847/0001-50, com sede no município de Missal - Paraná.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

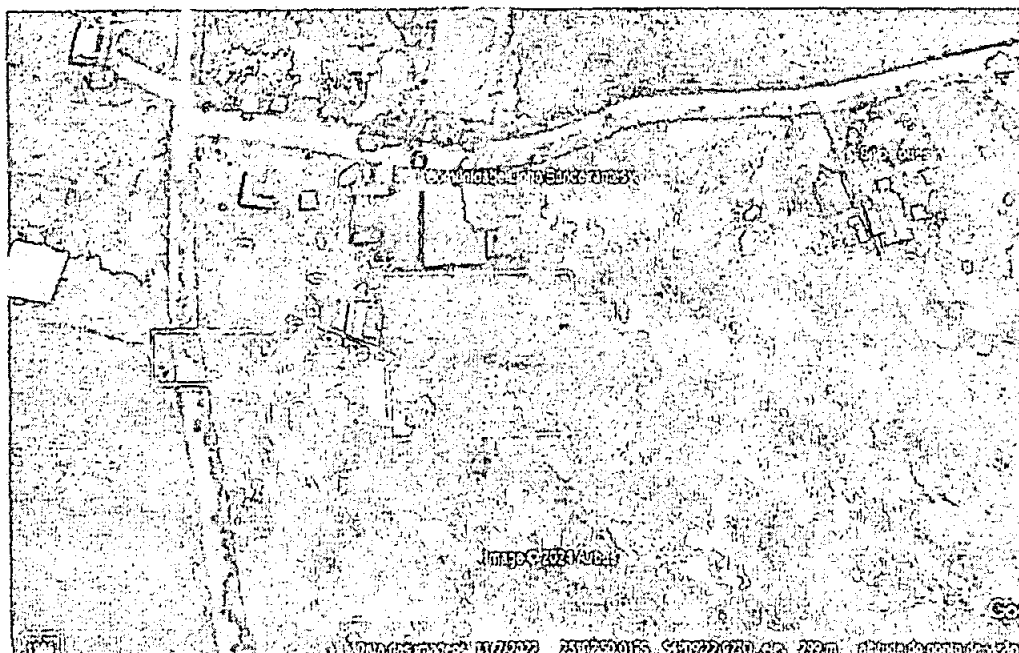


COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 14 de 32

4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH E GOOGLE MAPS



MAPS



5. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

5.1 FOTOS DA AREA AVALIADA

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 15 de 32



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 16 de 32

5.2 FOTO PARTE DA FRENTE PROPRIEDADE



Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 17 de 32

5.3 VISTA ÁREA FUNDOS DA PROPRIEDADE



6 CONTEXTUALIZAÇÃO DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na comunidade de Linha Bandeirantes, interior do município de Missal – Pr, a aproximadamente 20,0 km da Prefeitura Municipal de Missal- Pr, sendo considerado o centro do município a qual o imóvel pertence.

Região abastecida por rede de energia elétrica, água de poço artesiano comunitário, rede de telefonia móvel, internet via rádio, estrada cascalhada, área de fácil acesso e localização muito boa.

7 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Entende-se por método comparativo de dados de mercado a identificação do valor do bem por meio do tratamento dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis que são admitidos com os representantes da referida tendência.

A pesquisa para as coletas das amostras concentrou-se em imóveis (terrenos), similares e nas intermediações e com as características parecidas ao imóvel avaliando, para uma melhor exatidão do valor de mercado.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

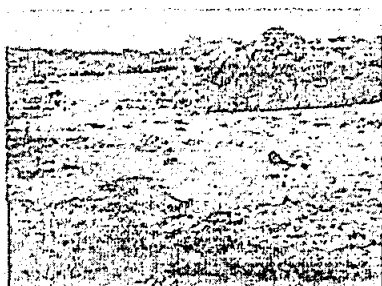
Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 18 de 32

8. AMOSTRAS

8.1 AMOSTRA 01

ENDEREÇO	Linha Bandeirantes
ÁREA DO TERRENO	5,3450 hectares
VALOR R\$	400.000,00
INFORMANTE/SITE	Liotto corretor imobiliário 45 3244-1620 Liotto Corretor - Sítio Linha Bandeirantes



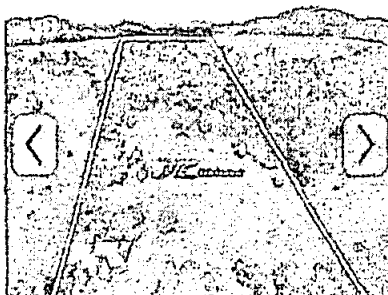
Sítio Linha Bandeirantes

Ver mais
Liotto Corretor Imobiliário
Liotto Corretor Imobiliário
Liotto Corretor Imobiliário
MISSAL
CONTATE-NOS

8.2 AMOSTRA 02

ENDEREÇO	Portão Do Ocoy
ÁREA DO TERRENO	2,42 hectares
VALOR R\$	280.000,00
INFORMANTE/SITE	Imobiliária JC IMOVEIS 45 3244-1878 2,42 hectares no Portão Ocoy - Missal, em pasto, com casa MISSAL PR - JC Imóveis (imobiliariajcmoveis.com.br)

R\$ 280.000,00



8.3 AMOSTRA 03

ENDEREÇO	Linha São Pedro
ÁREA DO TERRENO	2,40 hectares
VALOR R\$	250.000,00

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

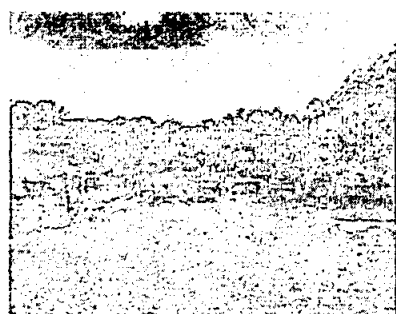
Página 19 de 32

INFORMANTE	Imobiliária SR PRIORIZA 45 98825-4095 Chácara medindo 24.000 m², Linha São Pedro - Missal SR Prioriza Imobiliária (srpriorizaimobiliaria.com.br)
------------	--



8.4 AMOSTRA 04

ENDEREÇO	Linha Gloria
ÁREA DO TERRENO	8,95 hectares
VALOR R\$	750.000,00
INFORMANTE/SITE	Liotto corretor imobiliário 45 3244-1620 Liotto Corretor - Sítio em Linha Gloria



Sítio em Linha Gloria

Venda

2.500 m²

LOCALIZAÇÃO

Imobiliária Liotto

MISSAL

2024-11-14

8.5 AMOSTRA 05

ENDEREÇO	Linha Gloria
ÁREA DO TERRENO	4,9824 hectares
VALOR R\$	490.000,00
INFORMANTE	Imobiliária JC IMOVEIS 45 3244-1878 Área rural medindo 49.824,00m² à venda, L. Gloria MISSAL - PR 81260-000 - JC Imóveis (imobiliariajcmoveis.com.br)

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

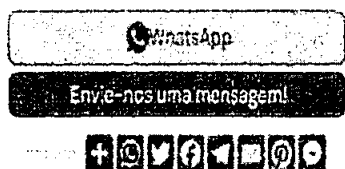


COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 20 de 32

RS 490.000,00



9 QUADRO AMOSTRAL

Nem sempre o valor da amostra pode ser aplicado imediatamente visto que ao serem comercializados os imóveis podem sofrer alterações em função da negociação a ser realizada. Deve ser levado em consideração o poder de pedir desconto do comprador e o interesse de venda do vendedor. A pesquisa se concentrou em imóveis à venda e vendidos e em sites de imobiliárias e corretores de Missal, imóveis similares ao imóvel avaliando, para uma melhor qualidade do quadro amostral.

9.1 QUADRO AMOSTRAL – PESQUISA DE MERCADO – TERRENOS

AMOSTRA	VALOR R\$	TAMANHO HECTARES	LOCALIZAÇÃO
01	400.000,00	2,34	Linha Bandeirantes
02	280.000,00	2,42	Portão do Ocoy
03	250.000,00	2,40	Linha São Pedro
04	750.000,00	8,95	Linha Gloria
05	490.000,00	4,98	Linha Gloria

9.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO HECTARES

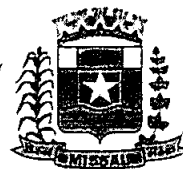
AMOSTRA	AREA DO IMÓVEL	VALOR R\$	VALOR DO HECT.
01	2,34	400.000,00	170.940,17 *
02	2,42	280.000,00	115.702,47
03	2,40	250.000,00	104.166,66
04	8,95	750.000,00	83.798,88 *
05	4,98	490.000,00	98.393,57
			R\$ 573.001,75

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4



Página 21 de 32

9.3 CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO HECTARE

MA = Total R\$/hect. das (5) amostras, dividido por (5) amostras

MA = R\$ 573.001,75 / (5) amostras

MA = R\$ 114.600,35

Média Final = Média Aritmética

+ 20% - R\$ 137.520,42 Lim. Superior

- 20% - R\$ 91.680,28 Lim. Inferior

Obs.: A amostra com (*) no quadro amostral (01) fica excluída do cálculo por estar acima do limite superior que é de (137.520,42) e a amostra com (*) no quadro amostral (04) fica excluída do cálculo por estar abaixo do limite inferior que é de (91.680,28).

Quadro Amostral – Pesquisa de Mercado

03 Amostras determinadas no Intervalo aceitável da metodologia

AMOSTRA	AREA DO IMÓVEL	VALOR R\$	VALOR DO HECT.
01	2,42	280.000,00	115.702,47
02	2,40	250.000,00	104.166,66
03	4,98	490.000,00	98.393,57
			R\$ 318.262,70

MA = Total R\$/M2 das (3) amostras/, dividido por (3) amostras

MA = R\$ 318.262,70 / (3) amostras

MA = R\$ 106.087,56

Média Final = R\$ 106.087,56 M²

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AREA

- Valor da terra = Área do imóvel/hect X Média Final

- VT = 0,2916 hect X R\$ 106.087,56

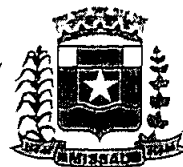
- Valor da Terra = R\$ 30.935,13

VALOR FINAL DA AREA DE TERRA

- Valor da Terra = R\$ 30.935,13

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 22 de 32

11. DATA DA VISTORIA

06/07/2024, (parte da manhã), foi feito a visita ao imóvel e relatório fotográfico.

12. VALOR RESULTANTE

Valor mínimo: R\$ 27.841,61

Valor Médio: R\$ 30.935,13

Valor Máximo: R\$ 34.028,64

Em função do atributo que a lei confere ao profissional Corretor de Imóveis, em atenção às determinações da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI, análise sobre a situação do mercado vigente e todas as considerações apresentadas, concluímos que o valor VENAL para o Mercado atual é de:

A Norma permite o arredondamento do valor em até 1% (um por cento), portanto podemos dizer em números redondos que o valor atual do imóvel hoje é de:

R\$31.000,00 (trinta e um mil reais).

13 DIAGNÓSTICOS DE MERCADO

De acordo com informações colhidas junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário no município do imóvel avaliando, em diligências no local, tem boa liquidez de mercado. "Liquidez média (normal)", quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 3 meses a um ano da data de disponibilização para venda.

Neste contexto, assume relevância preponderante o capítulo do laudo de avaliação que descreve o diagnóstico do mercado, sem perder de vista o fato de que os valores dos imóveis são reduzidos quando se leva em conta um prazo menor para venda.

14. DATA DE REFERÊNCIA

10 de julho de 2024

15. IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 23 de 32

15.1 TIAGO DANIEL REIS

- Certificado Avaliador Imobiliário em 06 de setembro de 2016, regulamentado pelas RESOLUÇÕES 957/2006 e 1.044/2007 e ato Normativo 001/2006 e Portaria 007/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis;
- Diplomado em 24 de setembro de 2014, no curso de Técnico em Transações Imobiliárias, regulamentado pela Lei 6.530 de 12 de maio 1978;
- Certificado Técnico em refrigeração em 2012;
- Proprietário SR PRIORIZA imobiliária;
- Conclusão de curso de técnicas de vendas e fechamento adequadas as necessidades dos clientes em mês de junho 2019;
- Certificado conclusão de curso VENDAS COM PNL em 03 de fevereiro de 2020.

16 CONCLUSÃO

O presente parecer de avaliação e composto por 11 (onze) pagina todas de um lado só, que segue devidamente firmado pelo profissional responsável que subscreve a última.

Missal 10 de julho De 2024.

Diogo Daniel Reis
Corretor de Imóveis
CRECI F26719 CNAI 18964

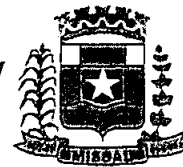
CNPJ 48.235.802/0001-54
SR PRIORIZA EMP IMOB LTDA
CRECI 18470

AV. GENERALDO SIGAUD, 208 SALA 02 CENTRO
CONE 14519825-0034 MISSAL, PR

TIAGO DANIEL REIS AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI - F26719 CNAI-18964

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 24 de 32



Lirio Luiz Liotto - CRECI - F022527-CNAI 31748

Rua Sete de Setembro, 715 - Centro - Missal - PR - (45) 3244 1620 / WhatsApp 988397445

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Por Solicitação da Prefeitura do Município de Missal Pr, inscrito (a) no CNPJ nº.78.101.847/0001-50, e com finalidade de conhecimento do valor de mercado do imóvel avaliado, emito o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Conhecimento de valor de mercado.

2 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel rural, Lote nº: 624(seiscentos e vinte e quatro), gleba 11(onze) do Imóvel Guairaca, com área total de 291m² (0,2916) hectares, localizado na Localidade de Linha Bandeirantes, Município de Missal, estado do Paraná.

3 - METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14653.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de áreas de terras em situações equivalentes e com mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3 - ORIGEM

O imóvel foi adquirido pelo (a) Prefeitura do Município de Missal Pr através de doação tendo como Doador o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) na data de 12 de junho de 1985, conforme escritura pública lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - Paraná, sob matrícula nº 15.069 o qual se encontra em anexo.

4 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o Imóvel na Localidade de Linha Bandeirantes, no Município de Missal, Comarca de Medianeira, Estado do Paraná, tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade. Latitude 25° 7'49.99"S Longitude 54° 9'24.22"O

4.1. - Condições de Infraestrutura Rural

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via com parte com calcamento de pedra irregular e parte com asfalto até a PR 495 distâncias de 12 km até o centro da Cidade de Missal Pr.

- Transporte coletivo • Rede de energia elétrica; rede de telefone, rede de água

Lirio Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 322527
CNAI 31748

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 – Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 25 de 32

4.2. – Ressalvas Importantes

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT – Norma Brasileira de Avaliação de Bens ABNT NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais ABNT NBR 14.653-2/2011.

Imóvel avaliando baseia-se em:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula de nº15.069 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Medianeira PR, com data de 12 de junho de 1985, atualizada em 03 de julho de 2014.
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 01 de julho de 2024.
- Em informações obtidas junto ao mercado imobiliário local.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado, observando-se que não existem hipotecas que em caso de comercialização do imóvel, deverão ser quitadas para baixa das mesmas. Não foram efetuadas investigações quanto à correção de documentos fornecidos.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES: Imóvel sem benfeitorias.

As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

4.3. – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário nesta região são estáveis, tendo mais ofertas que procura, sendo as perspectivas de comercialização a longo prazo. Quanto a liquidez do mesmo, enquadra-se como liquidez baixa, por se tratar de uma área pequena e sem acesso a estrada principal.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 15.069

5.1- TOPOGRAFIA: O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada em 0,0% da área, plano a levemente ondulado de chapadão em 100% da área, e relevo acidentado com média a alta declividade 0,0%.

5.2- COBERTURA VEGETAL:

Coberturas vegetais existentes:

Reserva florestal nativa com 0,0 ha.

Reflorestamento com Eucalipto em aproximadamente 0,0 ha.

Reflorestamento com florestas exóticas, 0,0 ha.

Lavoura 0,0 ha.

Lavoura permanente 0,0 ha.

Área de pastagem 0,0 ha.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 26 de 32

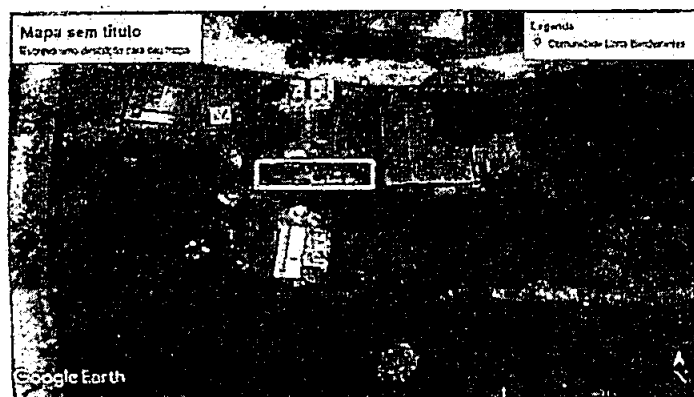
5.3 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

100% do Imóvel impróprio para lavoura.

5.4- Fotografias do Imóvel avaliando.



Localização do Imóvel Avaliando



Eric Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
AVALIADOR CHS137722

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ

COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4



Página 27 de 32

6 – VALOR DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliado, encontramos os seguintes elementos de amostra:

6.1. – Homogeneização das Amostras

#	Descrição	Área m ²	Valor
1	Lote Rural 472, gleba 11	72.600m ² (7.2) hectares	48.611,00 por hectare
2	Lote Rural 14, gleba 11	53.240m ² (5.3) hectares	75.471,00 por hectare
3	Lote Rural 216A, gleba 12	76.230 m ² (7.6) hectares	52.631,00 por hectare

Assim, os valores unitários das amostras são:

#	Valor total unitário por área
1	R\$48.611,00/7,2ha = R\$ 350.000,00
2	R\$ 75.471,00/5.3ha = R\$ 400.000,00
3	R\$ 52.631,00/7.6ha = R\$ 400.000,00

Consideramos um deságio de 10%, nas amostras encontradas por serem ofertas a venda.

#	Amostras Homogeneizadas por hectare
1	R\$ 48.611,00 – 10% = R\$ 43.739,00
2	R\$ 75.471,00 – 10% = R\$ 67.923,00
3	R\$ 52.631,00 – 10% = R\$ 47.367,00

Média dos Valores p/hectares homogeneizados = $\frac{\text{Valores Unitários/hectares das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$MVH = \frac{R\$ 43.739,00 + R\$ 67.923,00 + R\$ 47.367,00}{3}$$

Média dos Valores p/hectares homogeneizados = R\$ 53.009,00 p/hectare

Assim, para o Valor do Imóvel Avaliado = Área do Imóvel Avaliado em hectares x Valor Médio Unitário Homogeneizado p/hectare

Valor do Imóvel Avaliando: 0,2916 ha x R\$ 53.009,00 p/ha = R\$ 15.457,00

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 – Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 28 de 32

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer em números redondos o valor do imóvel é de R\$ 15.000,00

O avaliador segundo a Norma pode estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação do valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor do mercado encontrado para o imóvel avaliado está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado nessa avaliação foi de 10%.

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 15.000,00.

Límite Inferior = R\$ 13.500,00

Límite Superior = R\$ 16.500,00

Este é o parecer.

Missal, 02 de julho de 2024.


Lirio Luiz Liotto
Corretor de imóveis
CRECI F 022527
CNAI 31748
Lirio Luiz Liotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR CNAI 31748

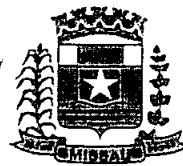
IDENTIFICAÇÃO E BREVE CURRÍCULO

LIRIO LUIZ LIOTTO

- CORRETOR IMOBILIARIO INSCRITO NO CRECI 022527 6ª REGIONAL-CNAI 31748
- FORMAÇÃO EM PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS-ACADEMIA DO PERITO
- FORMAÇÃO EM AVALIAÇÃO DE IMOVEIS – TREINE INGA CURSOS IMOBILIARIOS
- FORMAÇÃO EM LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS-TREINE INGA CURSOS IMOBILIARIOS
- FORMAÇÃO EM TRAMITES JURIDICOS E PETIÇÕES PARA PERITOS JUDICIAIS-ACADEMIA DO PERITO JUDICIAL
- FORMAÇÃO EM TECNICAS EFICAZES EM PERCIA JUDICIAL-ACADEMIA DO PERITO
- FORMAÇÃO EM DOCUMENTAÇÃO IMOBILIARIA-CRCI

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

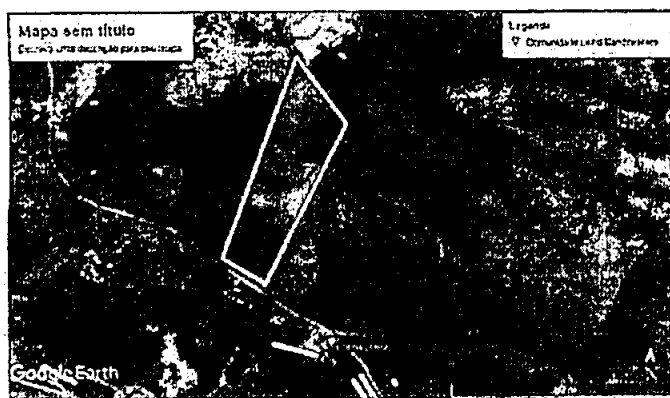
Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 29 de 32

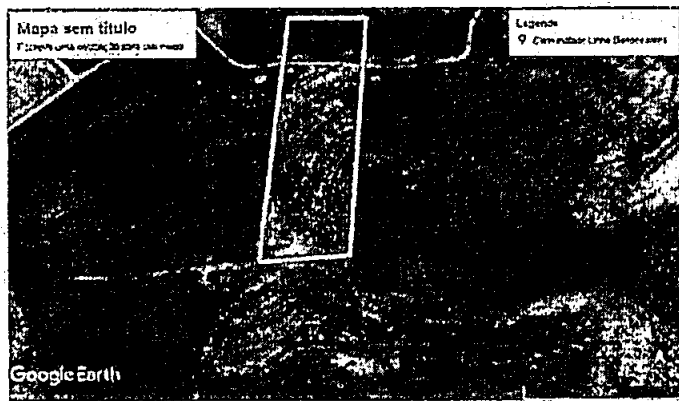
ANEXOS

1. Fotos das Amostras

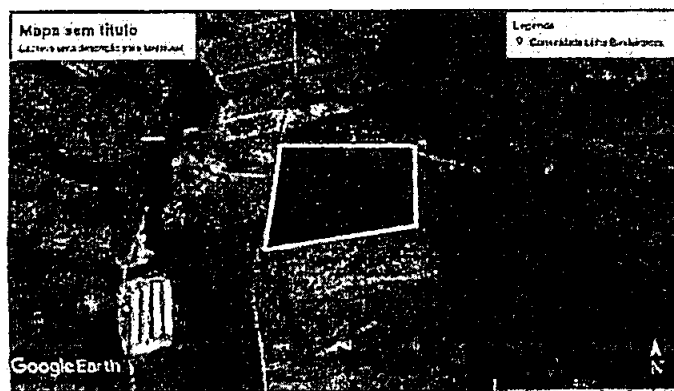
AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



Liurio Luiz Elotto
Gestor Imobiliário
CRECI 022527
PERITO AVALIADOR - AM 131748

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



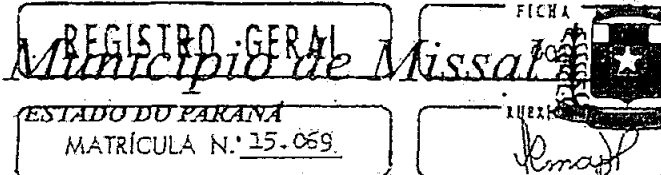
COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

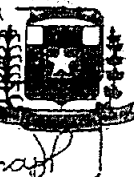
Página 30 de 32

BP 10342 - LINHA TANQUEANES

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MEDIANEIRA - PR,
Rua Paraguai, 2025
TITULAR: NADIR MARIA R.
DELLA PASQUA
CPF 255 474 619-20



FICHA



DATA: 12 de junho de 1985.

2.916 m²

IMÓVEL: LOTE Nº 624, da Gleba nº11, com a área de 0,2916 hectares, do Imóvel Guairacá, situado neste Município e Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: ao Norte, com o lote 623; ao Este, com os lotes nºs 623 e 625; ao Sul, com o lote 625 e ao Oeste, com os lotes nºs 625 e 623.

PROPRIETÁRIA: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-INORA, neste ato representado por seu Presidente sr. Paulo Yokota, nos termos da Letra "g" do art. 25 do regulamento Geral, aprovado pelo Decreto nº68.153 de 12 de fevereiro de 1971 e devidamente amparado pela Lei 5.954 de 03 de dezembro de 1983.

REGISTRO ANTERIOR: nº 4.837 do livro 3-G, deste ofício. Dou fé.

RI-15.069. Protocolo nº40.315. 12 de junho de 1985.

DOADOR: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA- INORA, supra mencionado.

DONATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA, neste ato representada pelo sr. Prefeito Municipal sr. Ivo Antônio Da' Rolt, brasileiro, casado, residente nesta cidade, CPF nº125.765.739-91, nomeado pelo Decreto Estadual nº 5.085 de 12 de maio de 1982.

TÍTULO: Termo de Doação, com força de Escritura Pública, lavrado nos termos de Resolução nº221, à teor do artigo 51, do regulamento Geral aprovado pelo Decreto 68.153/71, de 15 de setembro de 1982, na sede do Incra- Brasília-DF, pelo sr. João da Silva Queiroz.

VALOR: Sem valor declarado. Sendo que, os imóveis da presente Doação destinam-se a cemitérios e edificações de escolas. Obrigam-se as partes pelas demais condições. Doc. 602/85. Dou fé.

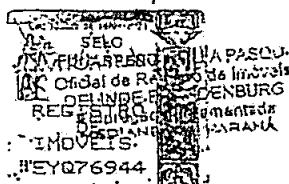
AV2-15.069. Protocolo nº41.557. 21 de novembro de 1985. Conforme requerimento endereçado à este Cartório de Registro de Imóveis, da Prefeitura Municipal de Missal, neste ato representada por seu Prefeito sr. Luciano Kreutz, brasileiro, casado, do comércio, residente em Missal, portador do CPF sob nº137.687.359-15, o imóvel da presente matrícula fica transferido para o Município de Missal e não de Medianeira como constou anteriormente. Doc. 669/85. Dou fé.

REGISTRO DE IMOVEIS
MEDIANEIRA - PARANÁ

Certifico e dou fé, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 15.069
Livro nº 02.

Medianeira, 03 de Junho de 2014

Oficial



IMOVEIS:
NºEQ76944

SEGUIR NO VERSO

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



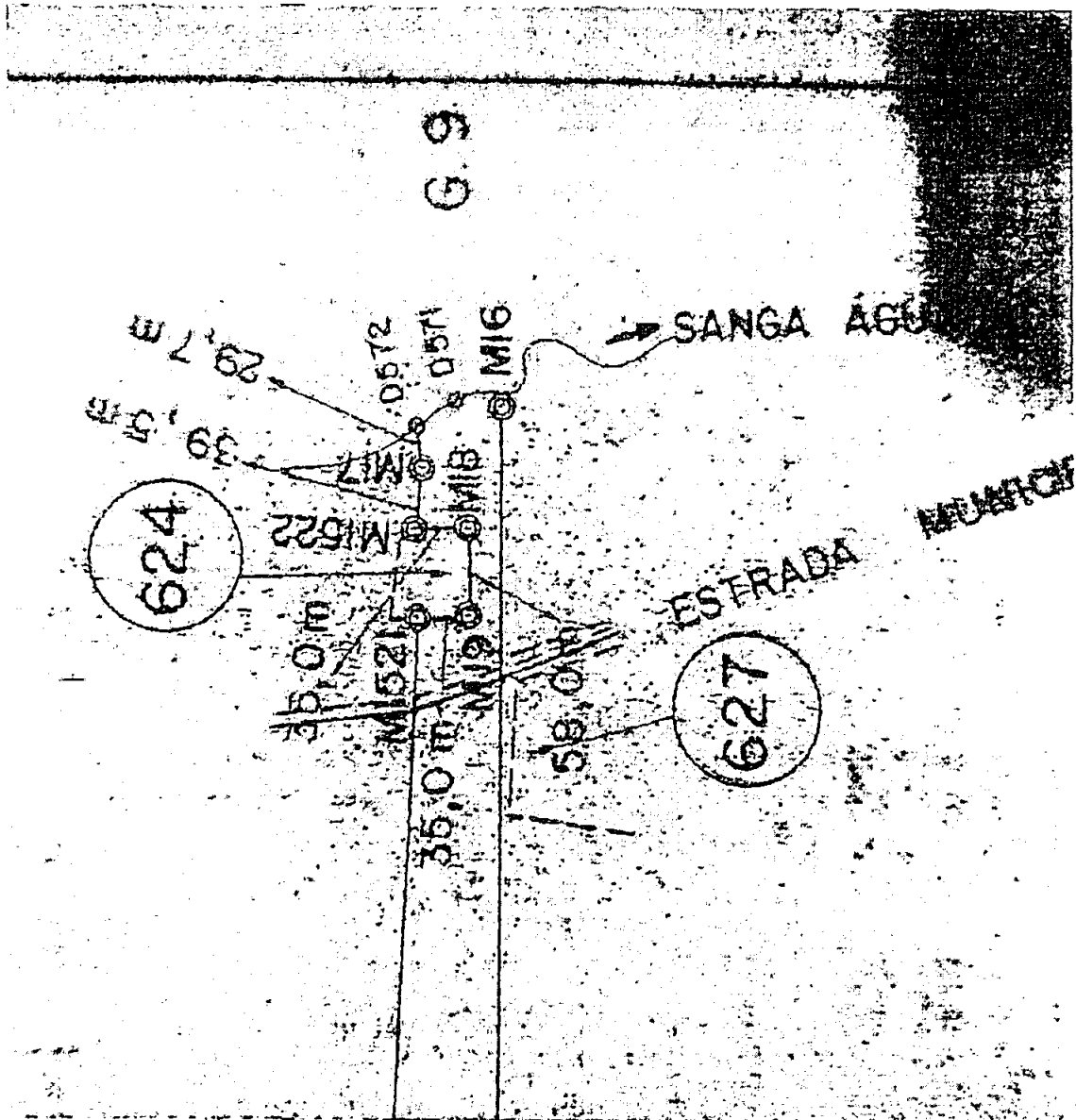
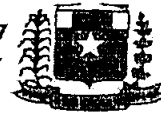
COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 31 de 32

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



[Signature]

[Signature]

Fone/Fax: (45) 3244-8000 - CNPJ: 78.101.847/0001-50 - Rua Nossa Senhora da Conceição, 555 - Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

[Signature]

[Signature]

Fone/Fax: (45) 3244-8000 - CNPJ: 78.101.847/0001-50 - Rua Nossa Senhora da Conceição, 555 - Centro | Caixa Postal 01 | 85.890-000 | Missal | Paraná

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4

Página 32 de 32

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

CLEVERSON PINHEIRO

Expressa no tópico 10 de sua avaliação, intitulado VALOR RESULTANTE, os seguintes valores:

Valor Mínimo:	<u>Valor Médio:</u>	Valor Máximo:	Parecer emanado:
24.984,29	<u>29.393,28</u>	33.802,27	34.150,00

PRIORIZA IMOBILIÁRIA

Expressa no tópico 12 de sua avaliação, intitulado VALOR RESULTANTE, os seguintes valores

Valor Mínimo:	<u>Valor Médio:</u>	Valor Máximo:	Parecer emanado:
27.841,61	<u>30.935,13</u>	34.028,64	31.000,00

LIRIO LUIZ LIOTTO

Expressa no tópico 60 de sua avaliação, intitulado VALOR DO IMÓVEL, os seguintes valores

Valor Mínimo:	<u>Valor Médio:</u>	Valor Máximo:	Parecer emanado:
13.500,00	<u>15.457,00</u>	16.500,00	15.000,00

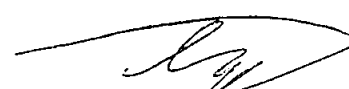
Destacamos o valor médio para a obtenção da média, desta forma $(29.393,28 + 30.935,13 + 15.457,00) / 3 = 25.261,80$

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Esta comissão avalia o Lote Rural Nº 624, da Gleba 11, com área de 0,2916 hectares, ou seja, 2.916,00m², do Imóvel Guairacá, matrícula nº 15.069 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Medianeira-PR. Ao valor justo de R\$ 25.261,80 (vinte e cinco mil duzentos e sessenta e um reais e oitenta centavos). Salvo melhor entendimento, é o parecer Missal, 02 de setembro de 2024


ALEXANDRE CRISTIANO HECK


DOUGLAS ZATTA,


TIAGO VELLOSO RODRIGUES


ANDERSON SCHWENDLER