



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Ofício Nº 227/2019 - GAB

Pitanga, 02 de setembro de 2019.

Excelentíssima Senhora
Eloy de Lurdes Ottoni Pauloski
Presidente da Câmara de Vereadores
Pitanga-PR

Senhora Presidente:

Encaminha-se o Projeto de Lei nº 40/2019, o qual autoriza o Poder Executivo a receber, por doação, os imóveis que especifica, para trâmite em regime normal nessa Colenda Casa de Leis.

Atenciosamente.

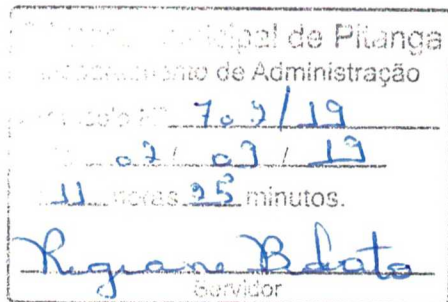
Maicol G. Callegari Rodrigues Barbosa
Prefeito



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



PROJETO DE LEI Nº 40/2019



Autoriza o Poder Executivo a receber, por doação, os imóveis que especifica.

A CÂMARA DE VEREADORES DE PITANGA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Autoriza o Poder Executivo a receber, por doação, em nome do Município de Pitanga, de Edson Correa Padilha e Demeval Lemos Carneiro, duas áreas de terra, a primeira medindo 17.686,28m² (dezessete mil seiscentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte e oito centímetros), sendo a segunda área medindo 1.309,28m² (um mil trezentos e nove metros quadrados e vinte e oito centímetros), situadas no perímetro urbano do Município de Pitanga, matrículas nº 36.385- parte e Matrícula nº 28.575-Parte, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga – PR.

§ 1º A primeira área de terras descrita no art. 1º medindo 17.686,28m², tem os seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o prolongamento da Av. Matilde Martins Orane;

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48, metros confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37" NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE 30°06'47" NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25" NO medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59" NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área;

NOROESTE: Por uma linha SO 69°57'12" NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ

§ 2º A segunda área de terras descrita no art. 1º medindo 1.309,28m² (um mil trezentos e nove metros quadrados e vinte e oito centímetros), tem os seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por uma linha seca de rumo SE 25°43'01" NO medindo 5,55 metros, confronta com terras da quadra 2019 zona 03.

NOROESTE: Por uma linha seca de rumo NE 72°39'27" SO medindo 48,96 metros, confronta com a Avenida Universitária.

SUDOESTE: Por uma linha seca de rumo NO 17°20'33" SE medindo 47,22 metros, confronta com terras do lote 01-A da quadra 2019 zona 03, da mesma subdivisão.

SUDESTE: Por uma linha seca de rumo SO 32°40'51" NE medindo 64,94 metros, confronta parte da mesma quadra nº 219 zona 03.

Art. 2º O Imóvel será destinado para a implantação de um Parque Linear.

Art. 3º A incorporação ao patrimônio público do Município de Pitanga se dará conforme Laudo elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis pelo valor de R\$ 972.382,71(novecentos e setenta e dois mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e um centavos)

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

Edifício da Prefeitura de Pitanga, em 02 de setembro de 2019.

Maicol G. Callegari Rodrigues Barbosa
Prefeito



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N.º 40



Senhora Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores:

O presente Projeto de Lei que encaminhamos para apreciação e votação nessa Casa de Leis dispõe sobre autorização para o Poder Executivo receber, por doação, em nome do Município de Pitanga, de Edson Correa Padilha e Demeval Lemos Carneiro, duas áreas de terra, a primeira medindo 17.686,28m² (dezessete mil seiscentos e oitenta e seis metros quadrados e vinte e oito centímetros), sendo a segunda área medindo 1.309,28m² (um mil trezentos e nove metros quadrados e vinte e oito centímetros), situadas no perímetro urbano do Município de Pitanga, matrículas nº 36.385- parte e Matrícula nº 28.575-Parte, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga – PR.

Informamos aos Senhores Vereadores que nesse imóvel será construído um Parque Linear, visando incentivar o esporte e lazer, e concomitantemente a recuperação e proteção da área e de corpos d'água adjacentes. Sabemos que a referida área urbana, em que se observa o uso indevido pela população do entorno, o que acarreta inúmeros impactos negativos no âmbito social, urbanístico e ambiental.

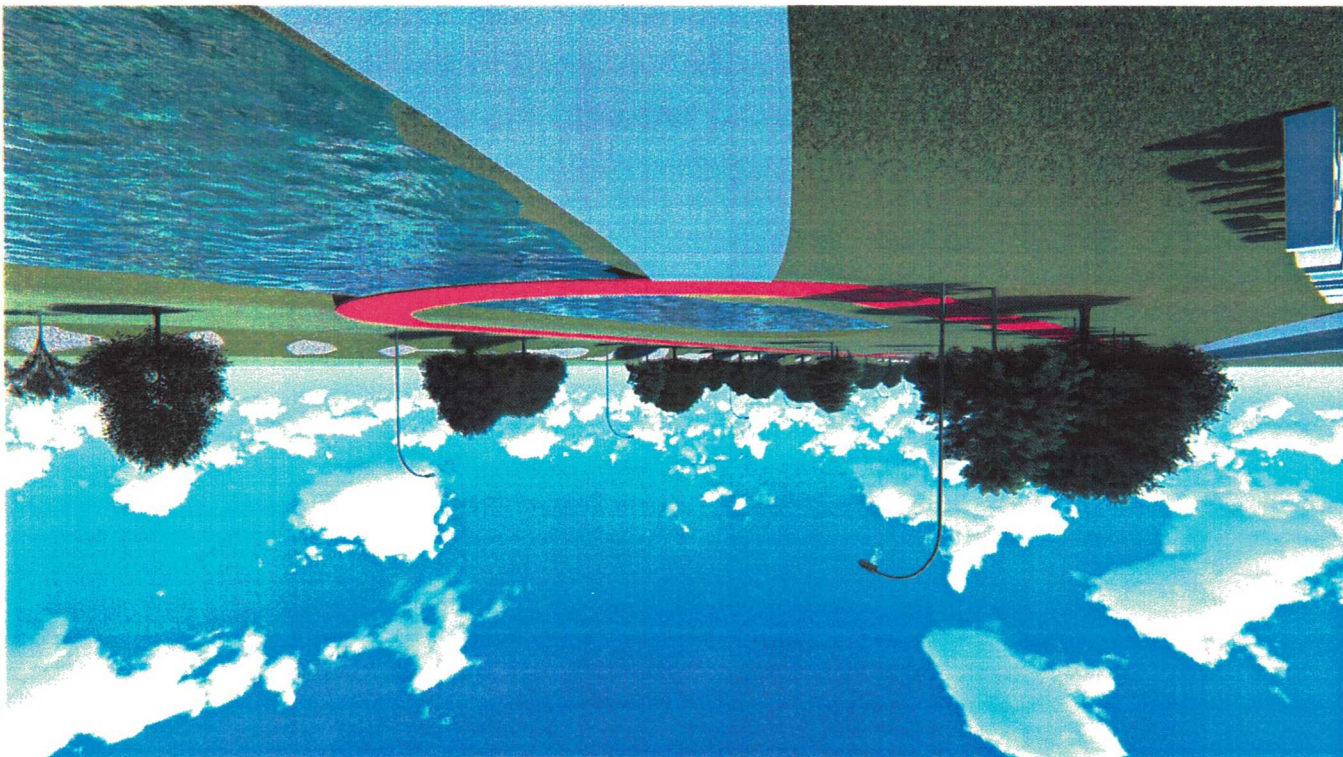
Diante dessa situação o Parque Linear deve ser observado como ferramenta para recuperação e readequação de ambientes já degradados.

Anexo encaminhamos cópia dos seguintes documentos:

- Cópia Intensão de Doação - Proprietários;
- Laudo de Avaliação (Imobiliária)
- Laudo de Avaliação (Prefeitura)
- Matrículas sob nº 36.385 e 28.575;
- Memoriais Descritivos e mapas;
- Fotos ilustrativas do Projeto (Parque Linear)

É a Justificativa.

Maicol G. Callegari Rodrigues Barbosa
Prefeito Municipal

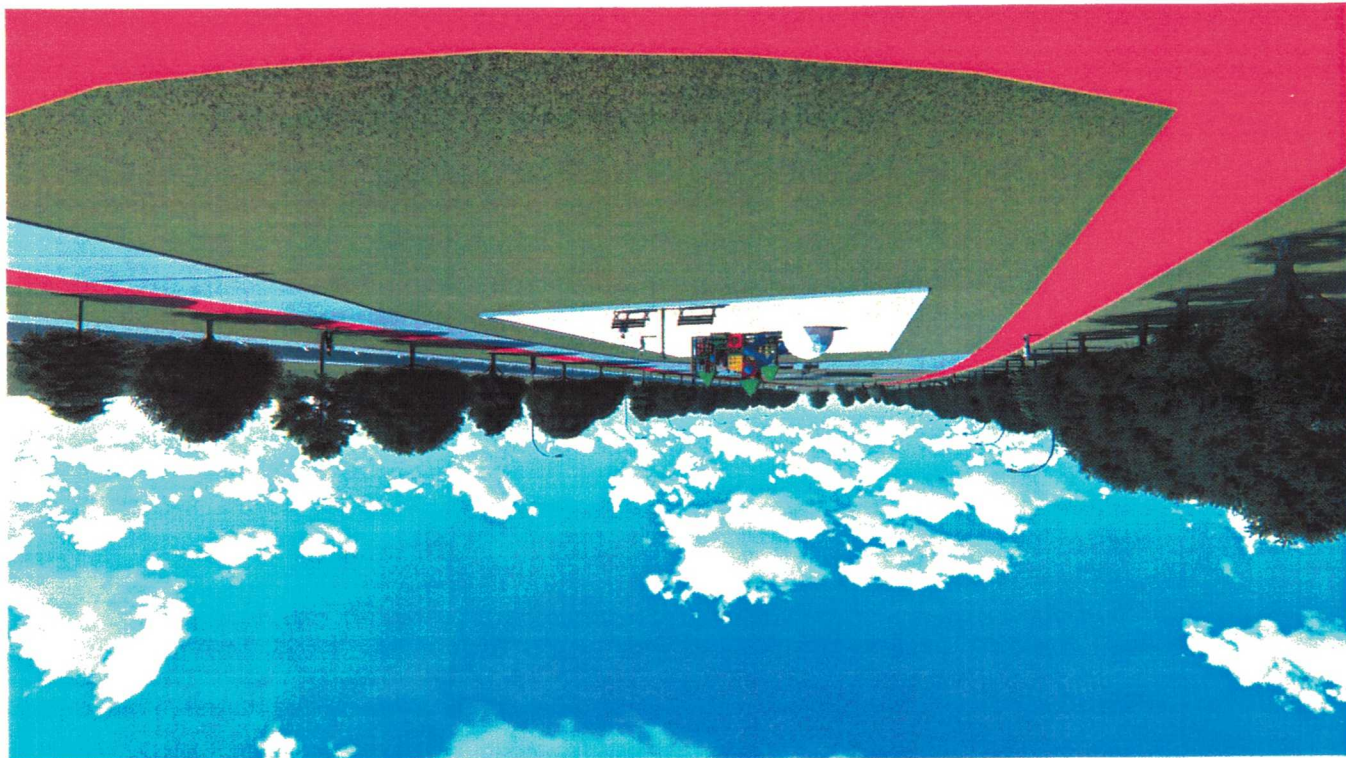


[Handwritten signature]

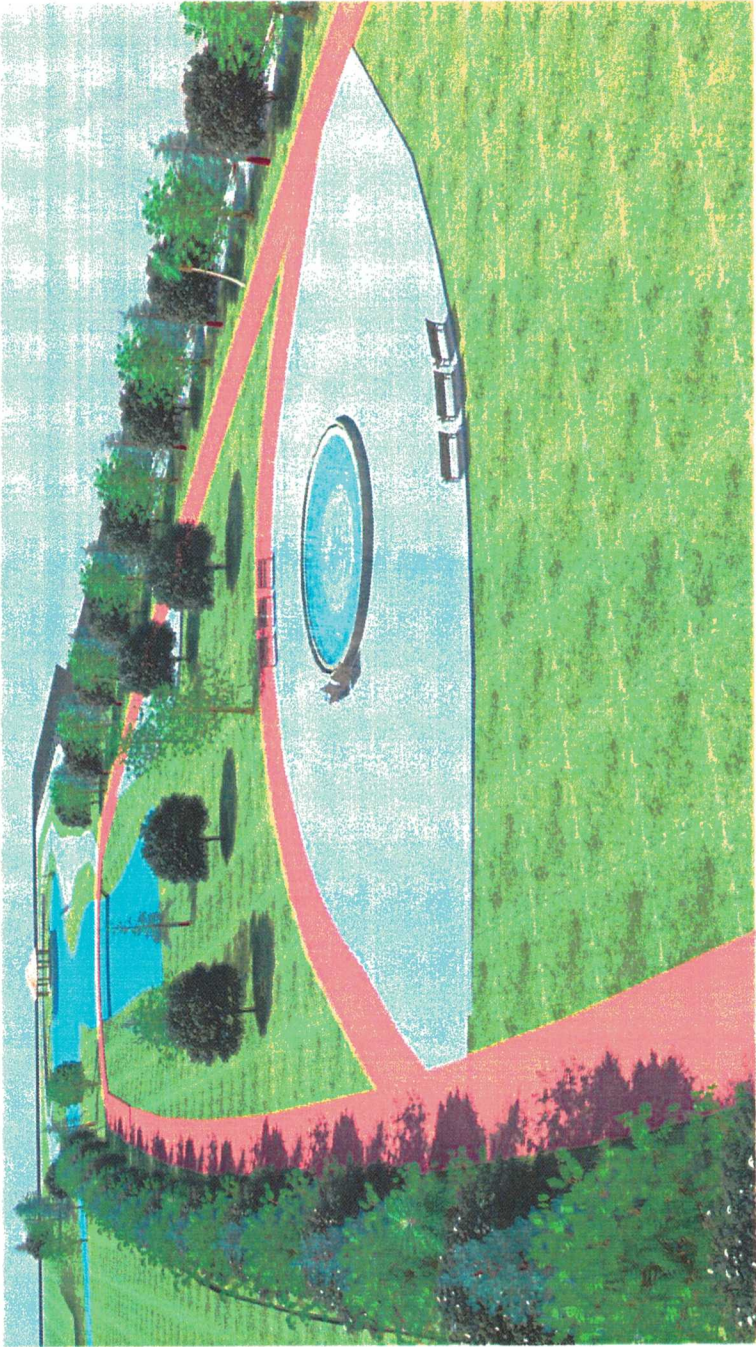


Handwritten signature in blue ink.





[Handwritten signature]



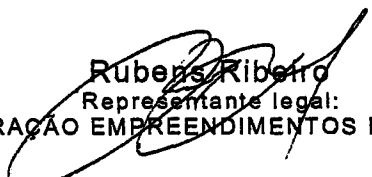
Handwritten signature in blue ink.

INTENSÃO DE DOAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE UM PARQUE LINEAR.

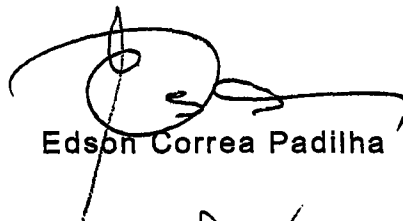
Pitanga, 13 de agosto de 2019.

Senhor Prefeito,

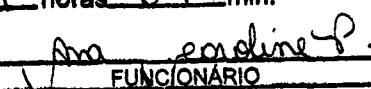
Venho através desta oficializar a intensão de doação da área, para assim poder dar continuidade legal do processo, em anexo estão os memoriais descritivos da área a ser desmembrada, bem como avaliação e matrícula.


Rubens Ribeiro
Representante legal:

ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA


Edson Correa Padilha


Demeval Lenhos Carneiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE PITANGA	
DEP. ADM. DIV. SERV. GERAIS	
Protocolo Nº	20631/2019
Data	13 / 08 / 2019
às	14 horas 07 min.
	
FUNÇÃOÁRIO	

MEMORANDO Nº 269/2019

DATA:	02/09/2019
DE:	Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária
PARA:	Secretária de Administração
Assunto:	Avaliação de Imóveis, conforme memorando 141/2019

Relatório das avaliações conforme solicitado.

Primeira avaliação:

- Uma área de terras medindo 17.686,28 m², dentro de uma área maior conforme matrícula nº 36.385, do cartório de registro de imóveis da comarca de Pitanga.

Segunda avaliação:

- Uma área medindo 1.309,28m², dentro de uma área maior conforme matrícula nº 28.575, do cartório de registro de imóveis da comarca de Pitanga.

Atenciosamente,



ROBERTO C. CARGNIN
Presidente da Comissão



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária

I- Do Pressuposto de Competência.

O Presente laudo trata de apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pela CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, designada pela portaria nº 569, de 19 de Agosto de 2019, formada pelo seu Presidente o Sr. Roberto Cesar Cargnin, pelo Secretário Sr. José Edenilson Cardoso e pelo membro Sr. Mario João Walter, para apurar as variáveis que possibilitarão a formação de perspectiva de valor patrimonial dos imóveis objeto da seguinte análise, levando-se em consideração o valor atual de mercado.

II- Características e Descrição do Imóvel.

O referido imóvel, objeto desta avaliação é uma área de terras para doação medindo **17.686,28 m²**, localizada dentro de uma área maior medindo 52.541,46 m² de propriedade de Edson Correia Padilha e Abreu – Administração Empreendimento e Participação Ltda, objeto da Matrícula nº 36.385 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga. O imóvel supra identificado é unidade de uma área de 17.686,28 m², situado na Rua Cantú, s/n, no quadro Urbano da cidade de Pitanga Pr.

III- Parâmetro para Avaliação do Imóvel.

Para avaliação em estudo foram considerados os seguintes itens:

- a) Localização do Imóvel: Regular, embora próximo a Polícia Rodoviária, e as quadras 213 e 195 ambas da zona 03 e Rua Cantú;

Roberto C. Cargnin

[Signature]

[Signature]



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



- b) Acessibilidade: Boa, acesso Rua Cantú com pavimentação de pedra poliédrica;
- c) Potencialidade da Área: O terreno possui sua localização privilegiada com um desenho geográfico excelente para exploração, como área de lazer e criação de um parque ecológico, pois trata-se de área úmida com presença de água em pontos isolados.
- d) Pesquisa Imobiliária: Nenhuma, não foi utilizado consulta ao mercado imobiliário local.
- e) Infraestrutura: Nenhuma o imóvel objeto do presente não apresenta edificações no mesmo;

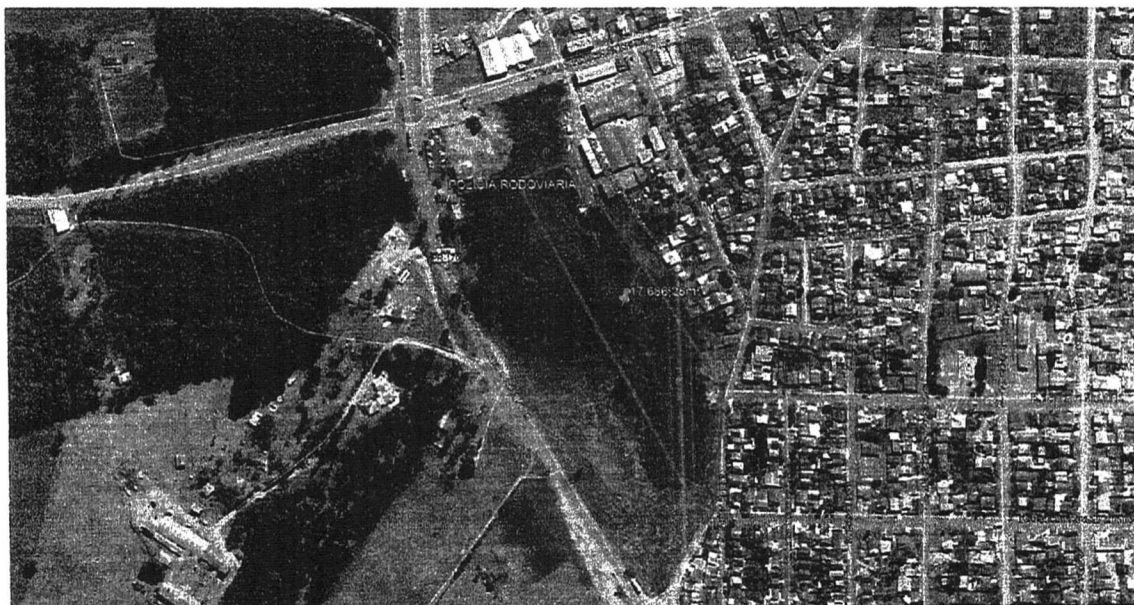


Imagem da localização do Imóvel.

IV- Avaliação do Imóvel.

Com a apreciação por esta comissão tendo em vista todos os itens supracitados, os valores da avaliação imobiliária para finalidade que se destina, ficam presumido em um valor total de R\$ 905.360,67 (novecentos e cinco mil trezentos e sessenta reais e sessenta e sete centavos), para o imóvel

Roberto C. Canoni



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



de área de 17.686,28 m², objeto de parte da matrícula nº 36.385 do CRI de Pitanga.

Foi utilizado a tabela para lançamento de ITBI do Código Tributário Municipal, lei Complementar nº 08/2009, sendo estipulado 0,6 UFM (R\$ 85,31 nesta data), determinando um valor para cálculo de R\$ 51,19 por m².

V- Conclusão.

Antes o exposto e tendo deliberado unanimemente sobre o valor acima descrito está CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária na presença de todos os seus membros acordaram em reduzir a termo o presente laudo em duas vias que assinem e datam para fins de direito.



Vista do imóvel pela Rua Cantú.

Roberto C. Cargnini



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Vista do imóvel pela Rua Cantú.

Pitanga, 02 de Setembro de 2019

Roberto C. Cargnin

Roberto Cesar Cargnin
Presidente

José Edenilson Cardoso

José Edenilson Cardoso
Secretário

Mário João Walter

Mário João Walter
Membro



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária

I- Do Pressuposto de Competência.

O Presente laudo trata de apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pela CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, designada pela portaria nº 569, de 19 de Agosto de 2019, formada pelo seu Presidente o Sr. Roberto Cesar Cargnin, pelo Secretário Sr. José Edenilson Cardoso e pelo membro Sr. Mario João Walter, para apurar as variáveis que possibilitarão a formação de perspectiva de valor patrimonial dos imóveis objeto da seguinte análise, levando-se em consideração o valor atual de mercado.

II- Características e Descrição do Imóvel.

O referido imóvel, objeto desta avaliação é uma área de terras para doação medindo **1.309,28 m²**, localizada dentro de uma área maior medindo 8.198,00 m² de propriedade de Demeval Lemos Carneiro e Leo Carlos Bertol, objeto da Matrícula nº 28.575 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitanga. O imóvel supra identificado é unidade de uma área de 1.309,28 m², situado na Av. Universitária, s/n, no quadro Urbano da cidade de Pitanga Pr.

III- Parâmetro para Avaliação do Imóvel.

Para avaliação em estudo foram considerados os seguintes itens:

- a) Localização do Imóvel: Boa, próximo ao trevo onde está localizada a Polícia Rodoviária, e as quadras 213 e 214 ambas da zona 03 e Av. Universitária;

ROBERTO C. CARGNIN



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ

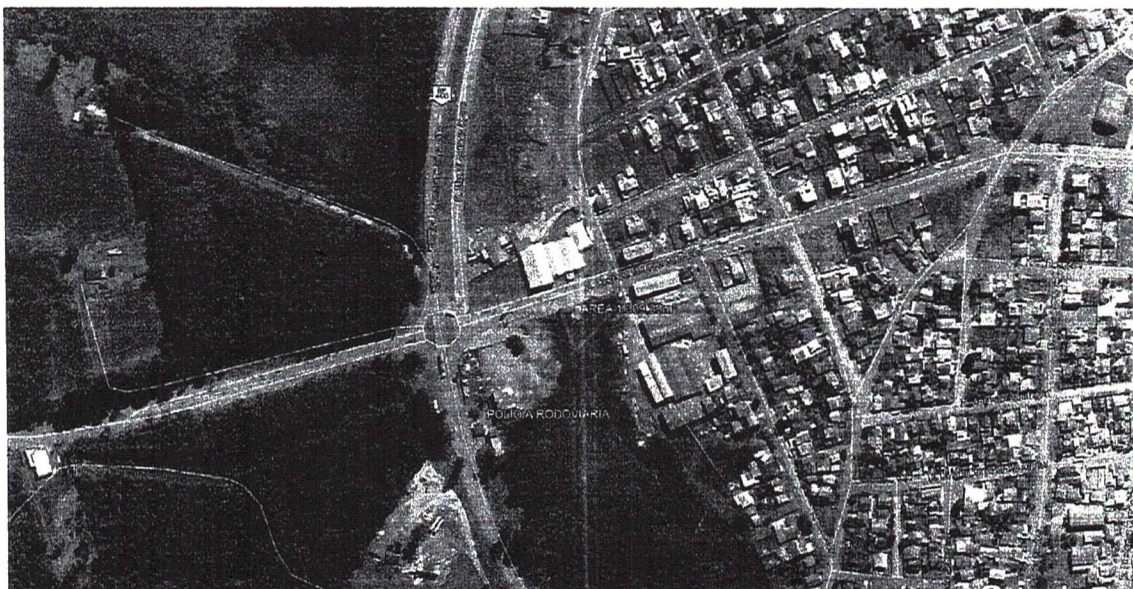
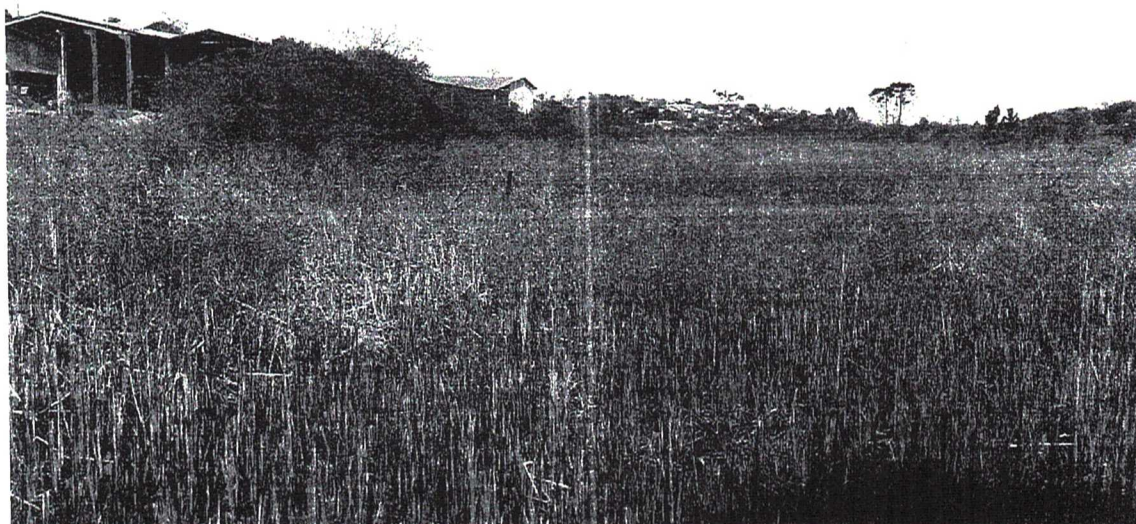


Imagem da localização do Imóvel.

- b) Acessibilidade: Boa, acesso pela Av. Universitária com pavimentação de asfáltica, calçadas de Paver e grama;



Vista do imóvel pela Av. Universitária.

ROBERTO C. CARREIRA



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



- c) Potencialidade da Área: O terreno possui sua localização privilegiada com um desenho geográfico excelente para exploração, como área de lazer e criação de um parque ecológico, pois trata-se de área úmida com presença de água em vários pontos.
- d) Pesquisa Imobiliária: Nenhuma, não foi utilizado consulta ao mercado imobiliário local.
- e) Infraestrutura: Nenhuma o imóvel objeto do presente não apresenta edificações no mesmo;

IV- Avaliação do Imóvel.

Com a apreciação por esta comissão tendo em vista todos os itens supracitados, os valores da avaliação imobiliária para finalidade que se destina, ficam presumido em um valor total de R\$ 67.022,04 (sessenta e sete mil e vinte dois reais e quatro centavos), para o imóvel de área de 1.309,28 m², objeto de parte da matrícula nº 28.575 do CRI de Pitanga.



Vista do imóvel pela Av. Universitária.

ROBERTO C. LANGHIN



MUNICÍPIO DE PITANGA

CNPJ 76.172.907/0001-08

CENTRO ADMINISTRATIVO 28 DE JANEIRO, 171 - FONE (42) 3646-1122 - FAX 3646-1172
CAIXA POSTAL 11 - CEP 85.200-000 - P I T A N G A - PARANÁ



Foi utilizado a tabela para lançamento de ITBI do Código Tributário Municipal, lei Complementar nº 08/2009, sendo estipulado 0,6 UFM, por metros quadrados.

Sendo que uma (1) UFM = (R\$ 85,31 nesta data).

Fora determinando um valor para cálculo de 0,6 UFM que corresponde a R\$ 51,19 por m².

V- Conclusão.

Antes o exposto e tendo deliberado unanimemente sobre o valor acima descrito está CMAI – Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária na presença de todos os seus membros acordaram em reduzir a termo o presente laudo em duas vias que assinem e datam para fins de direito.

Pitanga, 02 de Setembro de 2019

Roberto Cesar Cargnin
Presidente

José Edenilson Cardoso
Secretário

Mario João Walter
Membro



Levantamento Topográfico

APROVAÇÕES:

OBRA E LOCAL:

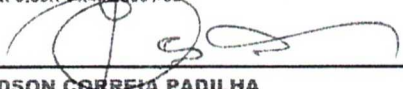
UMA ÁREA DE TERRA MEDINDO 52.541,46m²

MATRÍCULA:

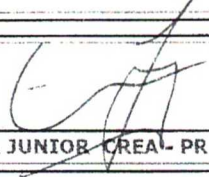
36.385

PROPRIETÁRIOS:


ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
REPRESENTADA POR RUBENS RIBEIRO
CNPJ: 05.744.402/0001-66


EDSON CORREA PADILHA
CPF: 838.236.979-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:


EDSON CORREA PADILHA JUNIOR CREA- PR 168001/D

PRANCHA:

1/1

LEV. TOPOGRÁFICO:
03/06/2019

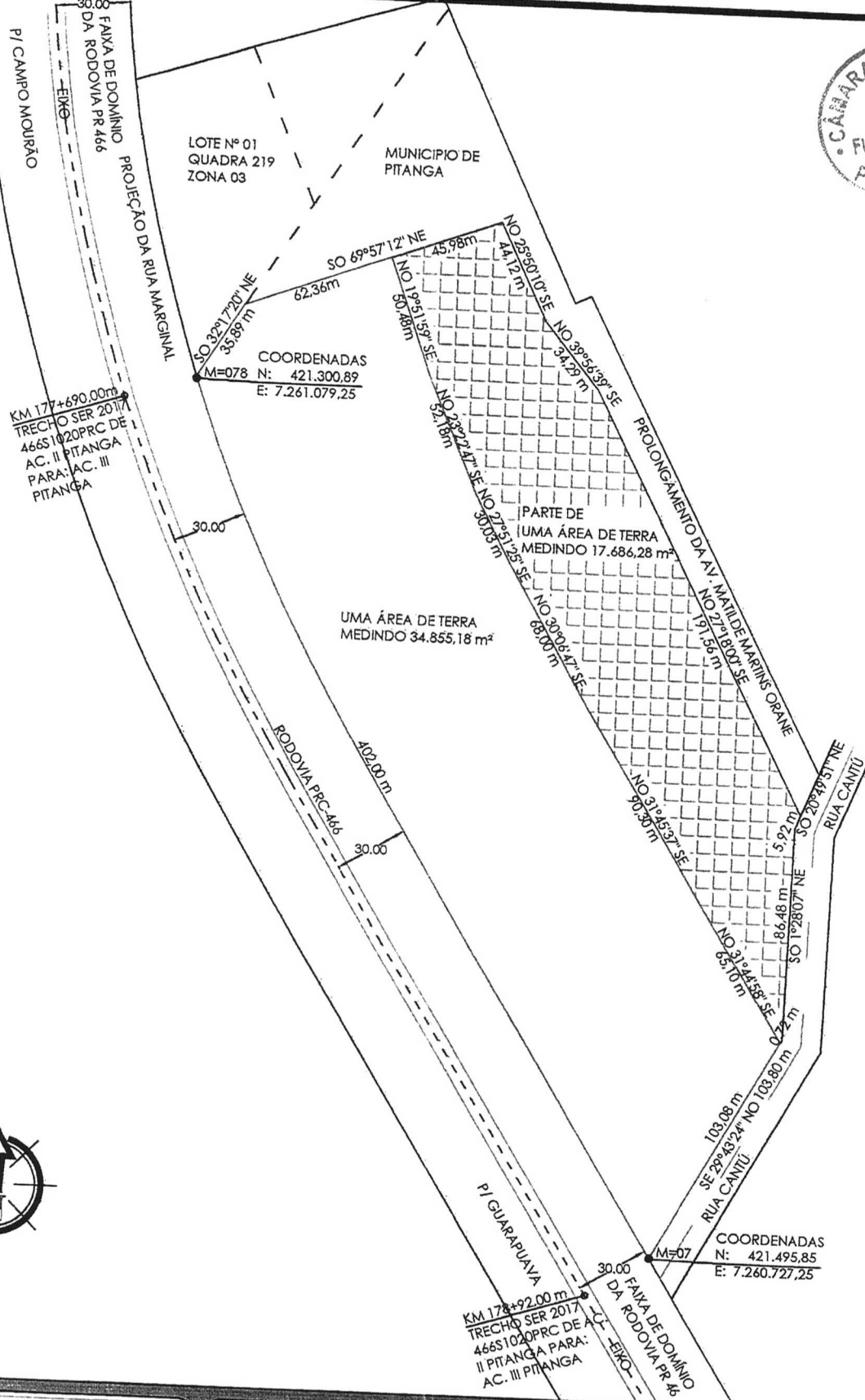
ESCALA:
Indicada

DATA:
11/06/2019



DATA:
11/06/2019





DATA:
11/06/2019

APROVAÇÕES:



MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 52.541,46 m²

ÁREA: 52.541,46 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane.

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 108,34 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.


EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 34.855,18 m²

ÁREA: 34.855,18 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NORDESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo NO 19°51'59" SE medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo NO 23°22'47" SE medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo NO 27°51'25" SE medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo NO 30°06'47" SE medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo NO 31°45'37" SE medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo NO 31°44'58" SE medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área.

SUDOESTE: Por uma linha de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para/; AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 62,36 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.


EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D



MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 17.686,28 m²

ÁREA: 17.686,28 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane;

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37" NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE 30°06'47" NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25" NO medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59" NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área;

NOROESTE: Por uma linha SO 69°57'12" NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

matrícula

folha

PITANGA, 21 DE Dezembro DE 2018

36.385

1



IMÓVEL:- Procede-se a matrícula de uma área de terrenos medindo 52.541,46 m² (Cinquenta e Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Um Metros Quadrados e Quarenta e Seis Décimos Quadrados), Imóvel Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, compreendido entre os seguintes limites e confrontações:- NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10"SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39"SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00"SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane; SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51"SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda com rumo NE 1°28'07"SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24"SE, medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú; SUDESTE: Vértice M07, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para: AC. III PITANGA, lado esquerdo sentido indicado, do km 178 + 92,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25, deste segue confrontando com e sobre os LIMITES DA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para: AC. III PITANGA, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177 + 690,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000 de coordenadas N:421.300,89 e E=7.261.079,25; NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20"NE medindo 35,89 metros confronta com o Lote nº01 da Quadra nº219, Zona 03, e a segunda de rumo SO 69°57'12"NE, medindo 108,34 metros, confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga. Engº Civil Alisson Ferro, CREA-PR nº167.420/D. NIRE nº3.178.560-3; CCIR nº950.181.566.748-6; CAR: PR-4119608- A1FB95FFD0FF489FB6CA41A5348512A2.

PROPRIETÁRIOS:- EDSON CORREIA PADILHA, portador da CI RG nº5.897.927 SSPPR e inscrito no CPF nº838.236.979-00, brasileiro, agricultor, divorciado, residente à Rua Sete de Setembro, nº190, Ap.901, Centro, nesta cidade; ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.744.442/0001-66, com sede e foro na Avenida Brasil, nº876, Centro, Pitanga-PR.

REGISTRO ANTERIOR:- M.20/304 do livro 02 de RG., deste Ofício. JC





Levantamento Topográfico

APROVAÇÕES:

OBRA E LOCAL:

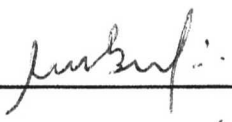
**LOTE Nº 01-B QUADRA 219 ZONA 03 SITUADO
Á AV. UNIVERSITÁRIA ESQUINA COM A
FAIXA DE DOMÍNIO DA PR 460
NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE**

MATRÍCULA:
28.575

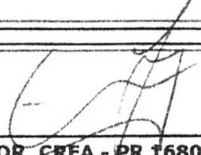
ÁREA:
1.309,28m²

PROPRIETÁRIOS:


DEMEVAL LEMOS CARNEIRO
CPF: 142.692.109-82


LEO CARLOS BERTOL
CPF: 546.455.819-53

RESPONSÁVEL TÉCNICO:


EDSON CORREA PADILHA JUNIOR - CREA - PR 168001/D

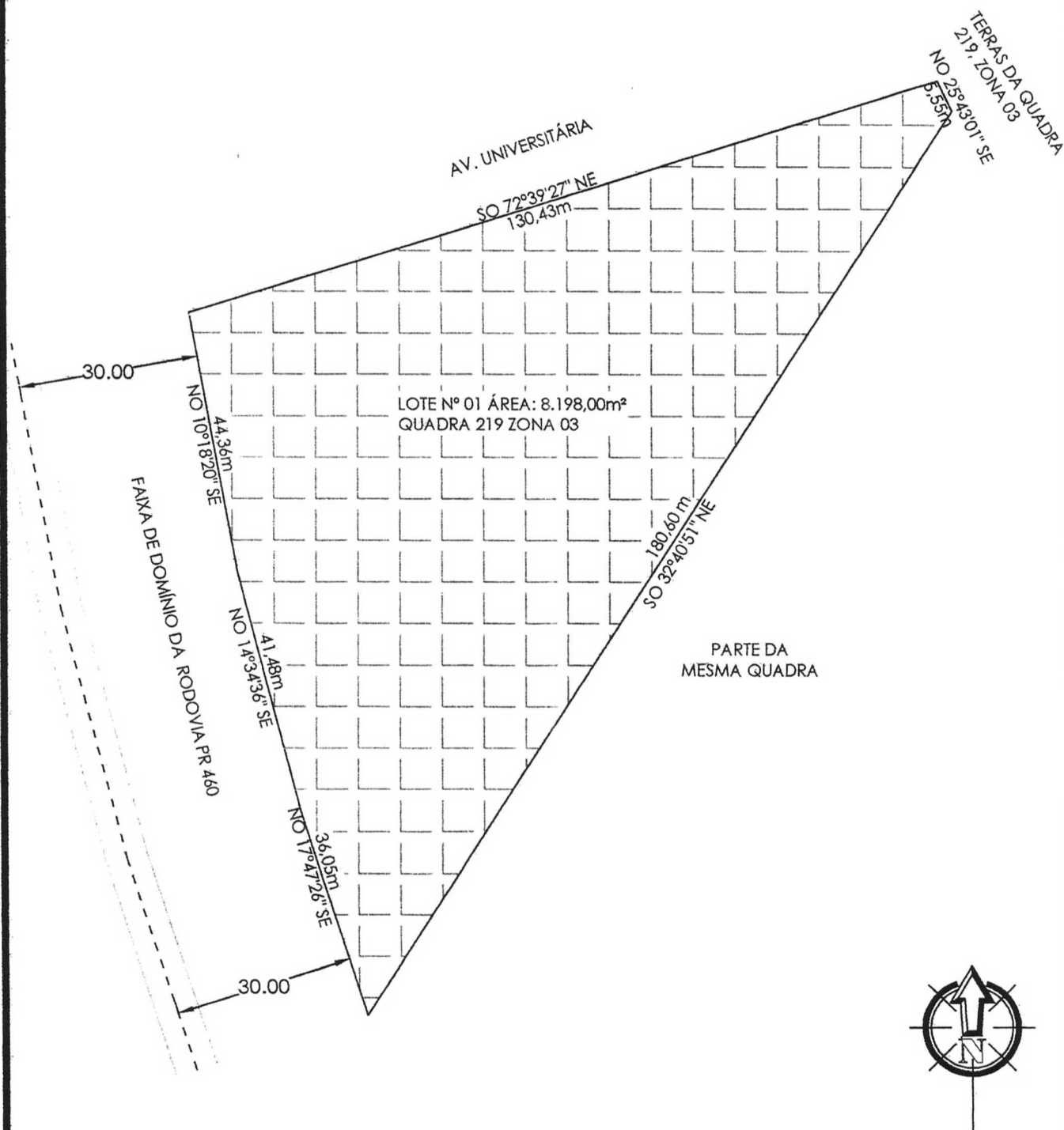
PRANCHA:

1/1

LEV. TOPOGRÁFICO:
03/06/2019

ESCALA:
Indicada

DATA:
11/06/2019



APROVAÇÕES:

OBRA E LOCAL:

LOTE Nº 01 QUADRA 219 ZONA 03 SITUADO Á AV. UNIVERSITÁRIA ESQUINA COM A FAIXA DE DOMÍNIO DA PR 460 NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE

PROPRIETÁRIO: **DEMEVAL LEMOS CARNEIRO CPF: 142.692.109-82**
LEO CARLOS BERTOL CPF: 546.455.819-53

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
EDSON CORREA PADILHA JUNIOR CREA - PR 168001/D

LEV. TOPOGRÁFICO:
19/06/2019

ESCALA:
1:1.000

DATA:
24/06/2019

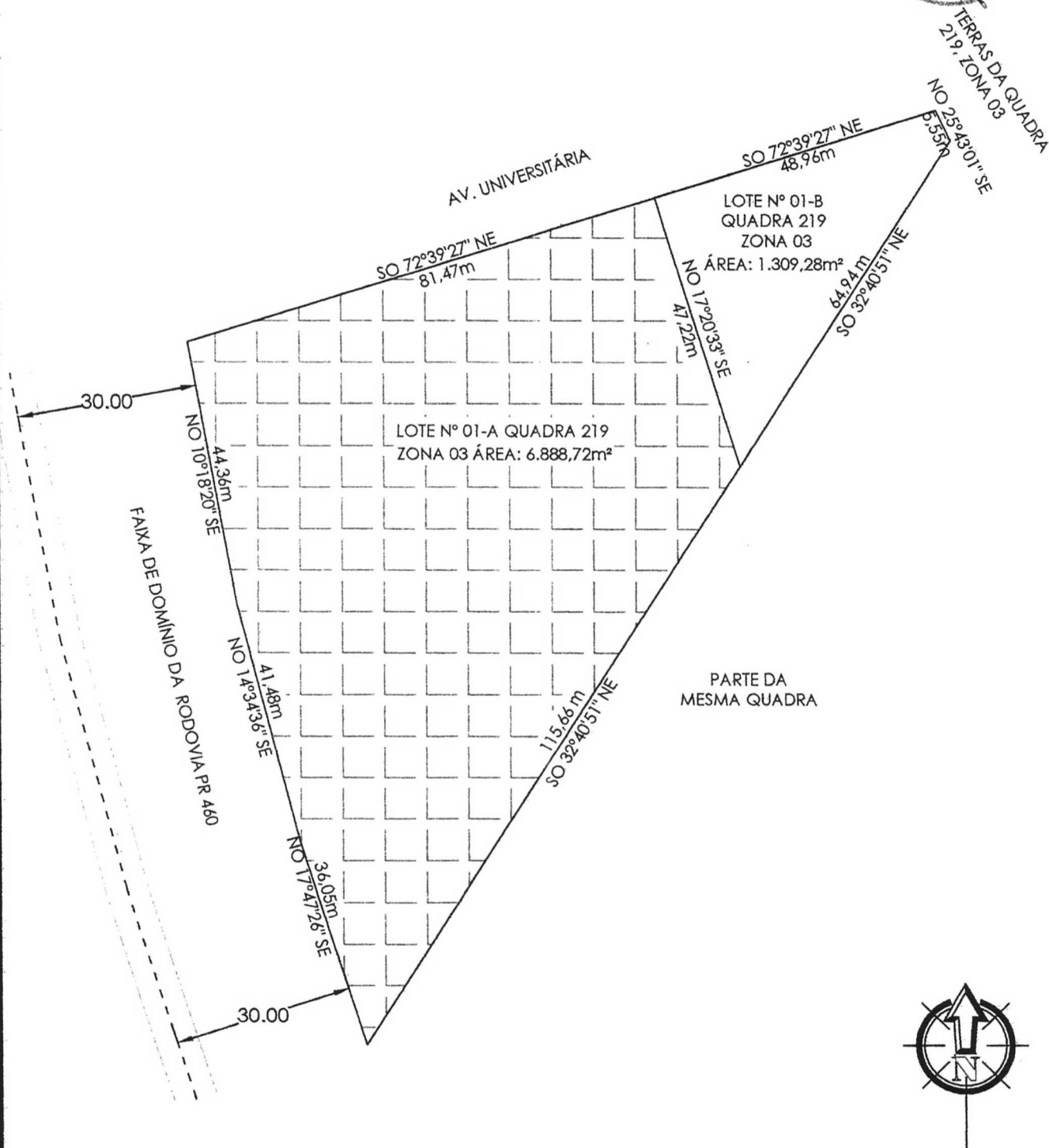
ÁREA:

ÁREA
8.198,00m²

MATRICULA
28.575

PRANCHA:

1/1



APROVAÇÕES:

OBRA E LOCAL:

LOTE Nº 01-A QUADRA 219 ZONA 03 SITUADO Á AV.
UNIVERSITÁRIA ESQUINA COM A FAIXA DE DOMÍNIO DA
PR 460 NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE

PROPRIETÁRIO: DEMEVAL LEMOS CARNEIRO CPF: 142.692.109-82
LEO CARLOS BERTOL CPF: 546.455.819-53

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
EDSON CORREA PADILHA JUNIOR CREA - PR 168001/D

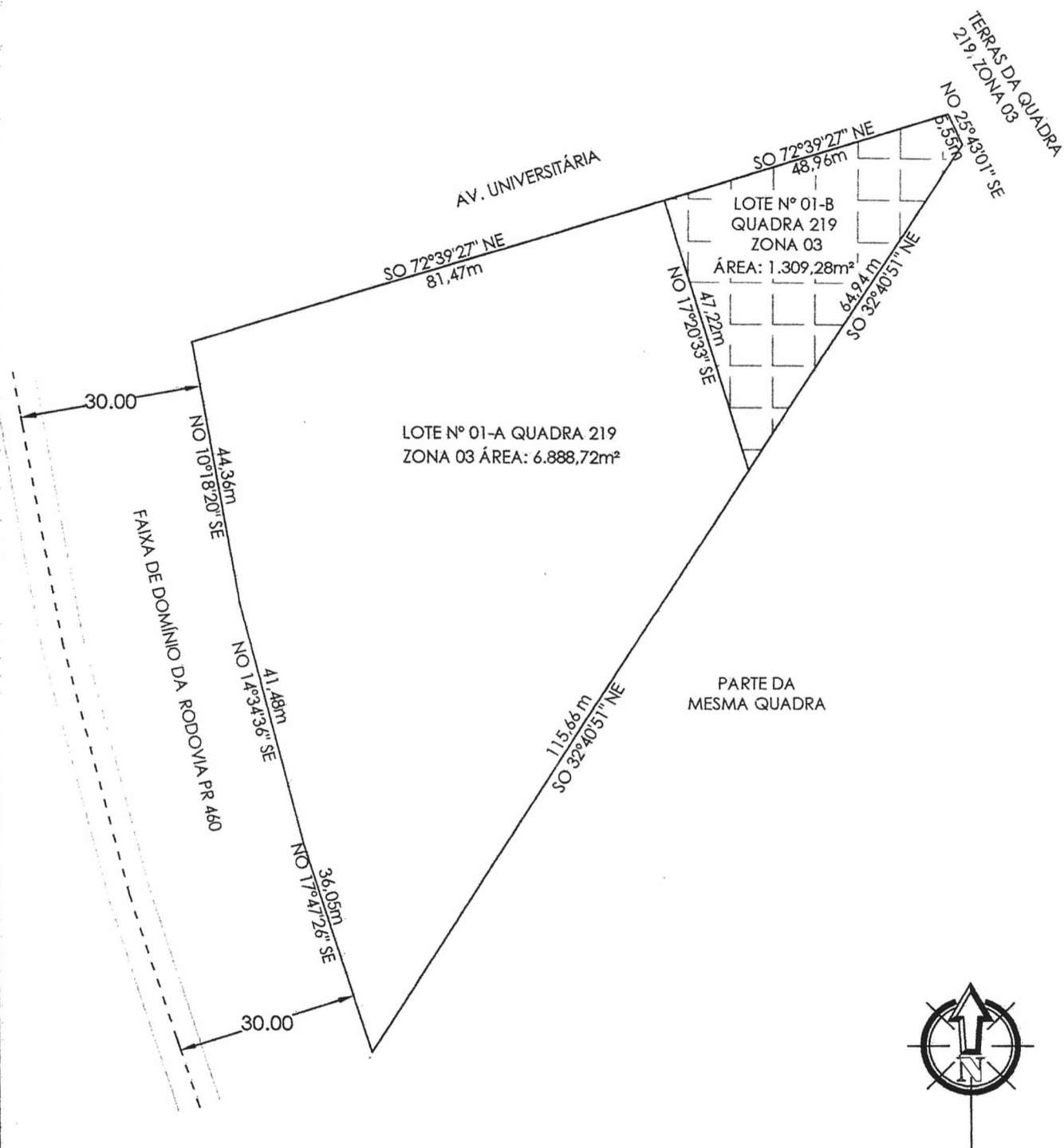
LEV. TOPOGRÁFICO:
19/06/2019

ESCALA:
1:1.000

DATA:
24/06/2019

ÁREA:
ÁREA
6.888,72m²

PRANCHA:
1/1



APROVAÇÕES:

OBRA E LOCAL:

LOTE N° 01-B QUADRA 219 ZONA 03 SITUADO Á AV. UNIVERSITÁRIA ESQUINA COM A FAIXA DE DOMÍNIO DA PR 460 NO QUADRO URBANO DESTA CIDADE

PROPRIETÁRIO: **DEMEVAL LEMOS CARNEIRO CPF: 142.692.109-82**
LEO CARLOS BERTOL CPF: 546.455.819-53

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

EDSON CORREA PADILHA JUNIOR CREA - PR 168001/D

LEV. TOPOGRÁFICO:
19/06/2019

ESCALA:
1:1.000

DATA:
24/06/2019

ÁREA:

ÁREA
1.309,28m²

PRANCHA:

1/1



MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: DEMEVAL LEMOS CARNEIRO CPF: 142.692.109-82
LEO CARLOS BERTOL CPF: 546.455.819-53

LOTE: LOTE Nº 01 QUADRA 219 ZONA 03 Situado á Avenida Universitária
Esquina com a faixa de Domínio da PR 460

ÁREA: 8.198,00 m² **MATRÍCULA:** 28.575

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NORDESTE: Por uma linha seca de rumo SE 25°43'01" NO medindo 5,55 metros, confronta com terras da quadra 219 zona 03.

NOROESTE: Por uma linha seca de rumo NE 72°39'27" SO medindo 130,43 metros, confronta com a Avenida Universitária.

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 10°18'20" SE medindo 44,36 metros, a segunda de rumo NO 14°34'36" SE medindo 41,48 metros e a terceira de rumo NO 17°47'26" SE medindo 36,05 metros, ambas as linhas confrontam com a faixa de domínio da Rodovia PR 460.

SUDESTE: Por uma linha seca de rumo SO 32°40'51" NE medindo 180,60 metros, confronta parte da mesma quadra nº 219 zona 03.

Pitanga, 24 de Junho de 2019.



EDSON CORREA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D



MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: **DEMEVAL LEMOS CARNEIRO CPF: 142.692.109-82**
 LEO CARLOS BERTOL CPF: 546.455.819-53

LOTE: LOTE Nº 01-A QUADRA 219 ZONA 03 Situado á Avenida Universitária
 Esquina com a faixa de Domínio da PR 460

ÁREA: 6.888,72 m²

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NORDESTE: Por uma linha seca de rumo SE 17°20'33" NO medindo 47,22 metros, confronta com terras do lote 01-B da quadra 219 zona 03, da mesma subdivisão.

NOROESTE: Por uma linha seca de rumo NE 72°39'27" SO medindo 81,47 metros, confronta com a Avenida Universitária.

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 10°18'20" SE medindo 44,36 metros, a segunda de rumo NO 14°34'36" SE medindo 41,48 metros e a terceira de rumo NO 17°47'26" SE medindo 36,05 metros, ambas as linhas confrontam com a faixa de domínio da Rodovia PR 460.

SUDESTE: Por uma linha seca de rumo SO 32°40'51" NE medindo 115,66 metros, confronta parte da mesma quadra nº 219 zona 03.

Pitanga, 24 de Junho de 2019.



EDSON CORREA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

matrícula

28.575

folha

01

PITANGA, 26 DE Maio

DE 2011



IMÓVEL:- Uma área de terrenos medindo 8.198,00 m2.(cento e noventa e oito mil metros quadrados), situado a Avenida Universitária, esquina com faixa de domínio da PR 460, constituída pelo Lote nº 01, da Quadra nº 219, zona 03, no Quadro Urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações:- Nordeste:- Por uma linha seca com rumo 25º43'01"NO, medindo 5,55 metros, confrontando com terras da quadra nº 219, zona 03; Noroeste:- Por uma linha seca com rumo 72º39'27"SO, medindo 130,43 metros, confrontando com a Avenida Universitária; Sudoeste:- Por três linhas secas, 1a.com rumo 10º18'20"SE, medindo 44,36 metros, 2a. com rumo 14º34'36"SE, medindo 41,48 metros e 3a.com rumo 17º47'26"SE, medindo 36,05 metros, ambas as linhas confrontam com a faixa de domínio da rodovia PR-460; Sudeste:- Por uma linha seca com rumo 32º40'51"NE medindo 180, 60 metros, confrontando com parte da mesma quadras nº 219, zona 03; **PROPRIETÁRIOS:-** João Chavaren, CI.RG.nº 1.399.550-PR.e CPF nº 114.657.609-97, brasileiro, agricultor, e sua esposa Maria Dasko Chavaren, CI.RG.nº 6.631.973-3-PR.e CPF nº 875.486.319-87, brasileira, agricultora, casados sob regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6515/77, residente na Chácara Boa Sorte, as margens da PR-466, saída para Campo Mourão-Pr.; e, Renato Guimarães Adur, CI.RG.nº 522.519-PR.e CPF nº 017.102309-91, e sua esposa Alzenir Bernardes Adur, CI.RG.nº 147.643-0-PR.e CPF nº 184.770.119-15, brasileiros, casados sob regime de Comunhão Parcial de Bens, ele advogado, ela comerciante residentes e domiciliados à rua Manoel Eufrásio, 236, ap.221, Curitiba-Pr.; **REGISTRO ANTERIOR:-** R.1-M.15.139 e R.2-15.139, fls.01 do livro nº 02 Rg., deste Ofício Imobiliário.

R.1-M.28.575-26/05/2011-Prot.176.287:-Por Escritura Pública de **DIVISÃO AMIGÁVEL**, lavrada nas Notas do Tabelionto Messias desta cidade, às fls.140 do livro nº 257, em data de 25 de Abril de 2011; na divisão do imóvel objeto da Matrícula nº 15.139 deste Ofício Imobiliário; **Coube Exclusivamente ao condomínio: JOÃO CHAVAREN**, CI.RG.nº 1.399.550-PR.e CPF nº 114.657.609-97, brasileiro, agricultor, e sua esposa MARIA DASKO CHAVAREN, CI.RG.nº 6.631.973-3-PR.e CPF nº 875.486.319-87, brasileira, agricultora, casados sob regime de Comunhão Universal de Bens, residente na Chácara Boa Sorte, às margens da PR-466, saída para Campo Mourão-Pr.; **A TOTALIDADE DO IMÓVEL SUPRA MATRICULADO E CARACTERIZADO**, com seu valor estimado em R\$40.000,00(quarenta mil reais); Tudo conforme consta no corpo da escritura ora registrada (custas-4.312,00VRC-R\$607,99); dou fé. Em, 26/05/2011.

R.2-M.28.575-14/12/2011-Prot.181710;Por escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do tabelionato desta cidade, às fls.118, livro nº260, em data de 20 de julho de 2011, o sr. ||



matricula
-28.575-

folha
-01-

verso

PITANGA, 14-DE-dezembro- DE 2011

João Chavaren e sua esposa dona Maria Dasko Chavaren, anteriormente qualificados, no ato representados por seu procurador o sr. Rubens Ribeiro, CI RG nº1.161.163-SSP/PR e CPF nº204.956.099-00, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado à avenida Presidente Vargas, 731 nesta cidade, nos termos do instrumento público de subestabelecimento de procuração de fls. 078, livro nº017 oriundo do instrumento de fls. 180, livro nº167, ambas do tabelionato desta cidade, vendeu para os senhores **DEMEVAL LEMOS CARNEIRO**, CI RG nº883.526-SSP/PR e CPF nº142.692.109-82, brasileiro, corretor de seguros, portador da CI RG nº883.526, digo, casado com dona Eloezi de Fátima Thomé Carneiro, CI RG nº3.07.668-1-Pr e CPF nº602.382.599-00, brasileira, so lar, casados sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da lei nº6515/77, residentes a rua Euclides da Cunha, 230 nesta cidade e **LEO CARLOS BERTOL**, CI RG nº546.455.8-SSP e CPF nº546.455.819-53, brasileiro, vendedor, casado com dona Zélia Maria Hey Bertol, CI RG nº3.343.698-0-SSP/PR e CPF nº544.091.449-87, brasileira, representante comercial, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domicilia dos a margem da PR 466 Km81, nesta cidade, o imóvel com as características da matrícula supra, por R\$70.000,00 (setenta mil reais), já recebidos; Apresentaram os seguintes documentos-Guia de recolhimento imposto s/ transmissão de bens imóveis nº501/2011; Recolheu quantia de R\$140,00, junto ao funrejus; Certidão negativa expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade sob nº1205/2011; Certidão negativa de ações cíveis (feitos ajuizados), expedida pelo Cartório do distribuidor e Anexos desta Comarca em nome dos vendedores; Certidão negativa conjunta de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união não expedidas pela Secretaria da Receita Federal, em nome dos vendedores em virtude de informações disponíveis insuficientes para emissão da certidão, declarando os compradores que dispensam a referida certidão para o presente ato e que assume todas as responsabilidades decorrentes da dispensa; Certidão negativa de débitos de tributos estaduais, expedida pela Secretaria do Estado da Fazenda do Estado do Paraná em nome dos vendedores; Certidão negativa de ações trabalhistas sob nºs 2505/011 e nº 2506/2011, expedidas pelo posto de atendimento da justiça do trabalho desta cidade, em nome dos vendedores; Certidão negativa de distribuição regional de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais, expedida pela Justiça Federal, expedida em nome dos vendedores; Tudo conforme consta no corpo da escritura registrada; Custas-R\$607,99-VRC-4.312,00; Pitanga, 14 de dezembro de 2011; Dou fé.

Av.3-M.28.575-30/10/2013:- Certifico que por lapso funcional no ato da abertura da matrícula supra, ficou constando erradamente a área como sendo: 8.198,00 cento e noventa e oito mil metros quadrados), quando na verdade o correto é: 8.198,00 (OITO MIL, CENTO E NOVENTA E OITO METROS QUADRADOS); dou fé. Em, 30/10/2013.



FUNAR PEN



SELO DIGITAL

UAwx9.5WhXN.N6and
swe6P.Xv928

http://funarpen.com.br

CERTIFICO, nos termos do § 1º art. 19, da Lei nº 6.015 de 21/12/1973, alterada para Lei nº 6.216 de 30/06/1975, a presente FOTOCOPIA é reprodução fiel da Matrícula nº 28.575 original fotocopiada em sua íntegra e servirá como certidão de inteiro teor.

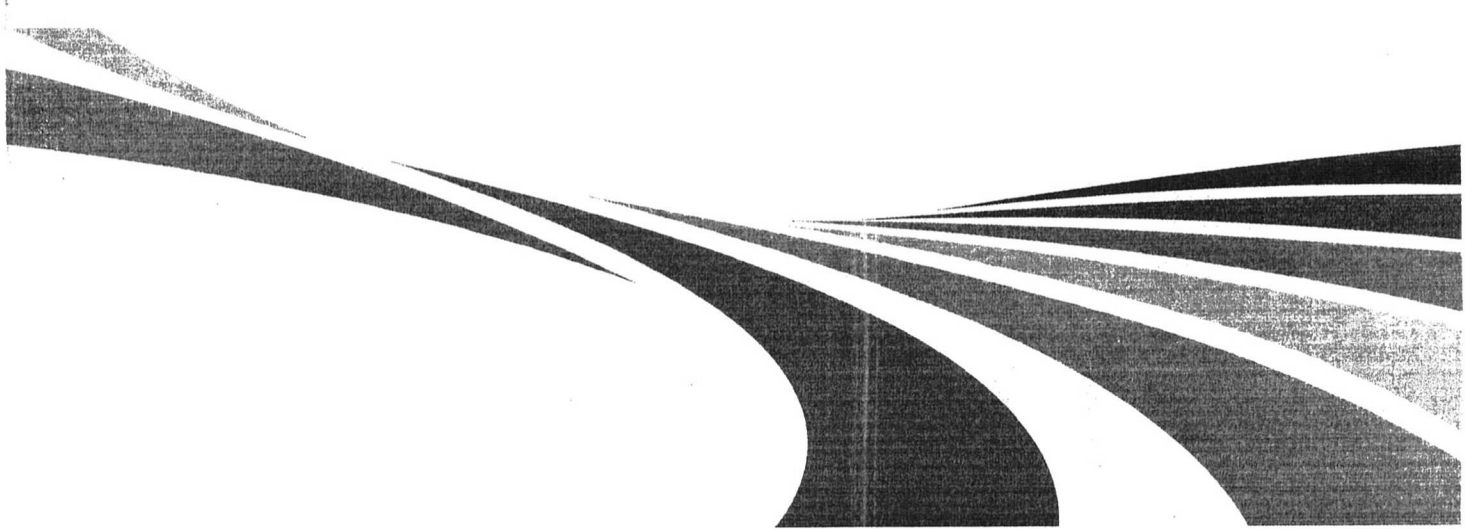
Pitanga, 01/07/2019

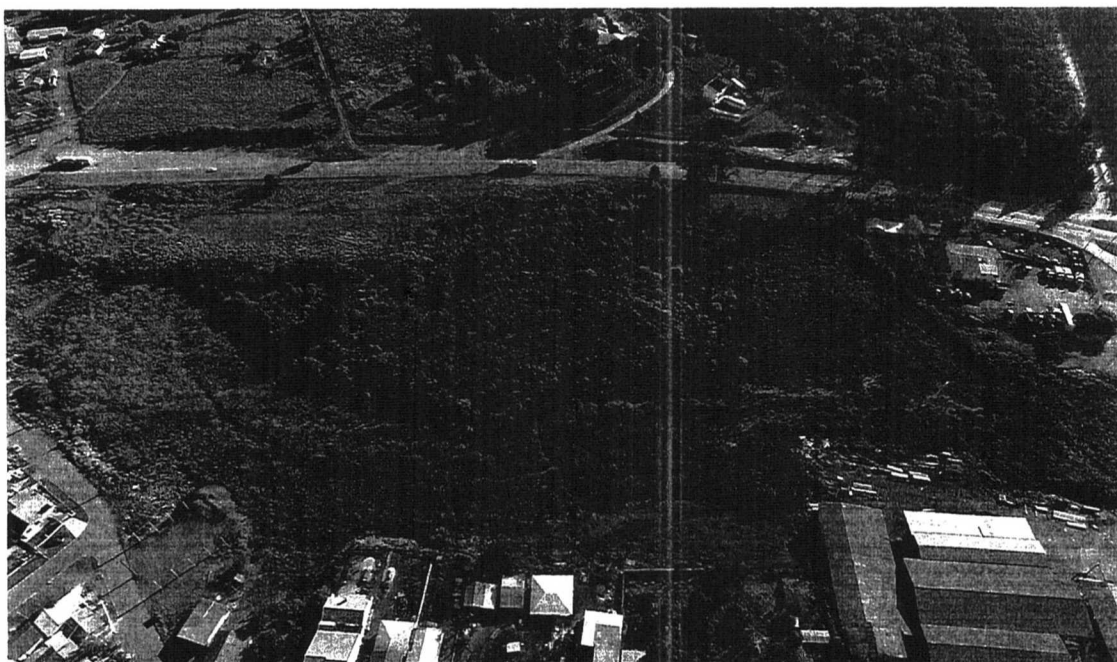
Edson Aluisio Vieira Cleve - Oficial
() Bel. Regina Maris de Godoy Gomes Cleve
() Bel. Juarez Gomes Cleve - Oficial Substituto



MIRANTE
IMÓVEIS

CRECI 5658-J





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SIMPLIFICADO

ACESSO PRINCIPAL PRC-466

PITANGA/PR

RESUMO EXECUTIVO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

TIPO DE TRABALHO: AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
OBJETO: TERRENO URBANO
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE DOAÇÃO
ENDEREÇO: ACESSO PRINCIPAL PRC-466, Pitanga-Pr
SOLICITANTE: EDSON CORREIA PADILHA E ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA
PROPRIETÁRIO: EDSON CORREIA PADILHA E ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

2. VALOR DE MERCADO / DATA BASE

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 583.488,06 (Quinhentos e oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e seis centavos)
DATA-BASE	JULHO/2019

INTRODUÇÃO

A Mirante Imóveis apresenta suas conclusões relativas ao imóvel, localizado no Município e Comarca de Pitanga/Pr.

1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Encontra-se em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Observamos também o Código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral utilizado para realização do presente Laudo foi avaliar o imóvel considerando sua *finalidade e estado de conservação* atual, pressupondo que ambos serão mantidos após a realização da doação.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
 - Tendências do mercado imobiliário local;
 - Consolidação urbana;
 - Características constitutivas;
 - Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
 - Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
 - Grau de especificidade do imóvel; e
 - Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.
- Os imóveis foram considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização.

METODOLOGIA

1. ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a. Visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b. Análise de documentos;
- c. Consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes;

2. ANÁLISE JURÍDICA

Já a conceituação da forma de participação do imóvel e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

3. ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido o imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóveis foram abordados os seguintes itens:

- ✓ Perfil dos imóveis em oferta;
- ✓ Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles;
- ✓ Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura urbana;

A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

4. ANÁLISE DE VALOR

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação.

5. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando o imóvel como disponíveis no mercado aberto.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
2. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.
3. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
4. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.
5. Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
6. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

7. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, e a Mirante Imóveis não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização.

8. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.

9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a Mirante Imóveis não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

10. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Mirante Imóveis não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

11. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

12. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

13. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, nem mesmo responsabilidade da Mirante Imóveis para detectar fraudes nos documentos.

14. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências nas propriedades aqui avaliadas, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

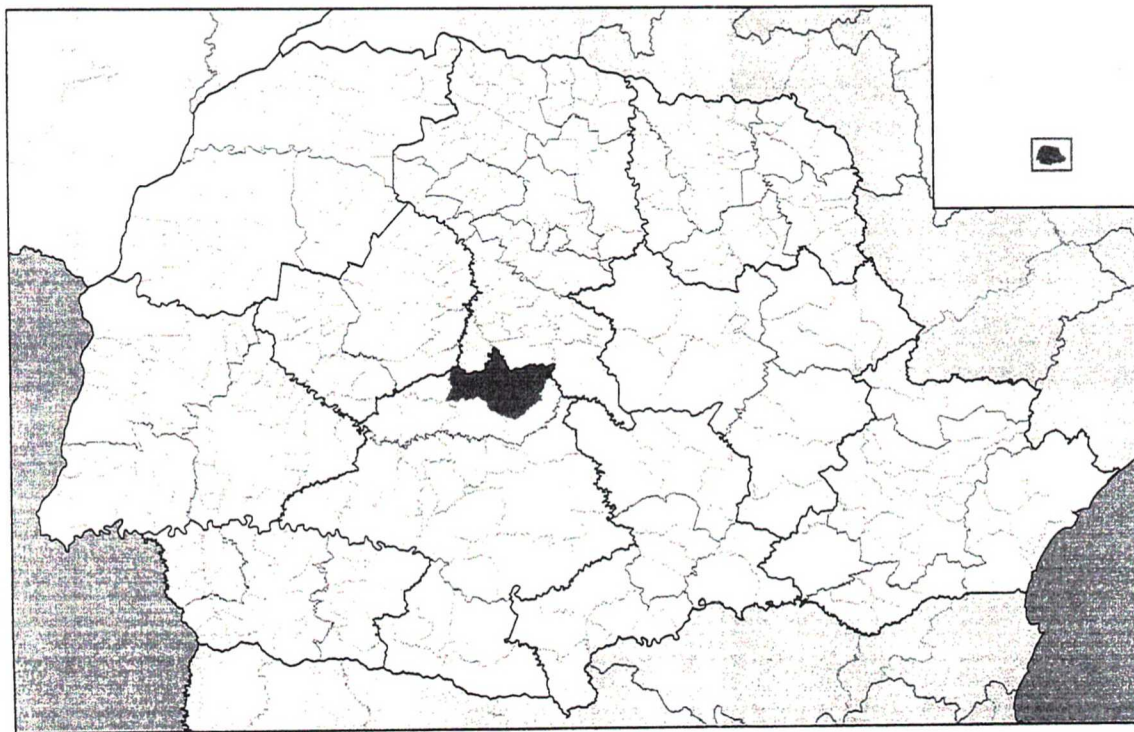
15. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

LOCALIZAÇÃO

1. MACRO LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Municípios vizinhos:	TURVO, GUARAPUAVA, MANOEL RIBAS, IVAIPORA, SANTA MARIA DO OESTE, NOVA TEBAS, BOA VENTURA DE SÃO ROQUE
Principal eixo viário:	BR-466

2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



3. REGIÃO

O local onde fica a cidade, começou a receber os seus primeiros moradores brancos a partir de 1914, quando colonizadores que moravam em Prudentópolis transferiram suas residências para a região. Antes disto, somente os índios habitavam as terras. Estes pioneiros começaram a criar porcos que eram trocados por outros produtos ou levados para a cidade de Ponta Grossa. O povoamento da região de Pitanga foi desencadeado a partir dos anos de 1770, por expedições de conquista sob ordens do Tenente-Coronel Afonso Botelho de Sampaio e Souza, comandante da Praça de Paranaguá.

Por volta de 1918, o local já oferecia casas comerciais, além de serviços como ferreiros, carpinteiros, marceneiros, pois a vila era localizada as margens da estrada que interligava a região central do Paraná ao estado do Mato Grosso do Sul. Por esta razão, até um posto policial já existia nesta época.

Em meados da década de 1920, foi criada uma lei que privava os índios de algumas terras no Paraná. Os jornais da época faziam apologia para a extinção do aldeamento São Jerônimo, cujas terras foram disputadas pelos importantes políticos paranaenses e fazendeiros. A liberação de terras indígenas a políticos locais reduziu suas reservas e contribuiu para os conflitos entre índios e colonos na Serra da Pitanga.

Por decreto nº 294 de 17 de abril de 1923, os índios perderam as terras na margem direita do rio Ivaí, em favor dos colonos, e os índios foram obrigados a ir para a margem esquerda do rio, o que causou grande revolta na comunidade indígena.

Desta maneira, 150 índios Kaigangs atacaram Pitanga, dançando na Igreja que depois foi incendiada. Este ataque resultou na morte de um casal de moradores.

Em 1940, Pitanga já tinha aproximadamente 13.000 habitantes, entre estes, muitos descendentes de europeus, pois vários colonizadores vieram de países como a Ucrânia, França, Polônia, Itália e Alemanha. Isso é verificado na atualidade, quando há uma diversidade cultural muita grande, com danças, músicas, arquiteturas e alimentação típicas de cada grupo.

O município de Pitanga, cujo território foi no passado conhecido como Serra da Pitanga, foi criado e instalado nos anos de 1943 e 1944, respectivamente, quando compreendia a vasta região sertaneja situada entre os rios Piquiri, Bonito e Ivaí.

4. INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTO PÚBLICOS

A região é atendida por redes de água potável (SANEPAR), energia elétrica (COPEL), telefone fixa (OI) e móvel (OI, TIM, CLARO e VIVO). As vias principais de acesso têm a pavimentação em asfalto. O município possui coleta de lixo, entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais.

5. VISTA AÉREA DA CIDADE



6. VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se o imóvel avaliado de uma área de terras localizada no quadro urbano municipal de Pitanga - PR, medindo **17.686,28m²**, que possui os seguintes limites e confrontações, a saber: **NORDESTE:** Por três linhas, a primeira de rumo NO25°50'10"se medindo 44,12 metros confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39"SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO27°18"00 SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane; **SUDOESTE:** Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51 SO, medindo 5,92 metros confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE1°28'07"SO medindo 86,48 metros confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros confronta com a Rua Cantú; **SUDOESTE:** Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO, medindo 65,10 metros confronta com a parte de mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37"NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE30°06'47"NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25"NO medindo 30,03 metros, confronta com a parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59"NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área; **NOROESTE:** Por uma linha SO 69°57'12"NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga; imóvel este constituído por uma parte ideal a ser destacada do imóvel objeto da matrícula 36.385 CRI Pitanga/PR, cuja área total é de 52.541,46m² (Cinquenta e dois mil, quinhentos e quarenta e um metros quadrados e seis décimos quadrados), tal como mapa e memorial para realização de desmembramento anexo ao presente.

7.1 – CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica como: água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo; trata-se uma região com clima agradável, ocupada de forma diversificada por Imóveis residenciais: conjuntos habitacionais, casas/prédios uni e multi familiares; e imóveis comerciais - empresas de serviços diversos.

7.2 – TOPOGRAFIA E SOLO

Trata-se de um terreno de topografia relativamente plana, nível paralelo ao logradouro, sendo sua superfície constituída 60% por solo úmido, com possibilidade alagamento nos períodos chuvosos, e o remanescente de 40% por solo seco.

ANÁLISE DE MERCADO

1. O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o imóvel avaliado, o qual qualificou como de *baixa liquidez*, constatamos uma quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados.

O público com potencial interesse na aquisição de um imóvel com as características do avaliado são investidores visando a construção civil ou criação de área de lazer (parque, lago, etc.,...).

2. INTRODUÇÃO

Os valores sugeridos ao imóvel foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando.

Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

1. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no anexo 2.

Número	Localização	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
01	Saída Rio do Meio	3.733,33	220.000,00	58,92
02	PRC - 466	12.584,00	1.200.000,00	95,35
03	Paineira	5.320,46	130.000,00	24,43

FATOR CORREÇÃO

Amostra	Área	Ft ⁱ	Fl ⁱⁱ	Fa ⁱⁱⁱ	Fs ^{iv}	Sf(%) ^v	Valor Corrigido	R\$/m ²
01	3.733,33	1,0	0,8	1,0	1,0	0,80	175.974,24	47,13
02	12.584,00	1,0	1,1	1,0	0,6	0,70	840.000,00	66,75
03	5.320,46	1,0	0,9	1,0	1,0	0,90	117.000,00	21,98

2. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

2.1- CÁLCULOS DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MÉDIA ARITIMETICA =	Somatório dos valores pesquisados
	Números de valores pesquisados
MÉDIA ARITIMETICA =	R\$135,86/m ²
	3
MÉDIA ARITIMETICA =	R\$ 45,28/m ²

2.2- CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 36,22 (média aritmética -20%) e superiores à R\$ 54,33 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação apenas um imóvel pesquisado:

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação
	Número de valores pesquisados, após ponderação
Média Ponderada = 47,13	
1	
Média Ponderada = R\$ 47,13	

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 17.686,28 m² X R\$ 47,13m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 833.554,37

Aplicando os fatores de Correção*:

Valor do Imóvel R\$	Área	Ft	Fl	Fa	Fs	Sf(%)	Valor Corrigido R\$	R\$/m ²
833.554,37	17.686,28	1,0	1,1	1,0	0,6	0,70	583.488,06	32,99

(*vide nota de fim)

Portanto:

Valor do mercado do imóvel avaliando

R\$ 583.488,06

Quinhentos e oitenta e três mil quatrocentos e oitenta e oito reais e seis centavos

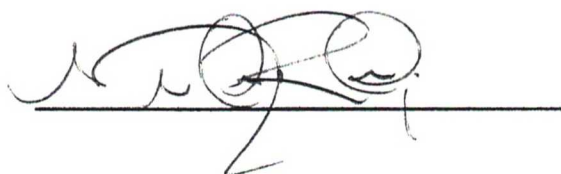
CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo é de **R\$ 583.488,06** (quinhentos e oitenta e três mil reais, quatrocentos e oitenta e oito e seis centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 612.662,46 (seiscentos e doze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e seis centavos) e o mínimo de R\$ 554.313,66 (quinhentos e cinquenta e quatro mil trezentos e treze reais e sessenta e seis centavos)

As informações contidas nesse laudo e seus anexos são para uso estrito e exclusivo da Contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Mirante Imóveis, sendo que o seu uso

indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Pitanga, 05 de agosto de 2019.



MARIO CELSO RIBEIRO DE CAMARGO
CORRETOR IMOBILIÁRIO - CRECI 2323-6 F



ANA PATRICIA MOREIRA MARTINS
CORRETORA IMOBILIÁRIA - CRECI 2886-5 F

ANEXO 1 - Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: Nº 36.385, Ofício de Registro de Imóveis de Pitanga/PR

1.2 - Proprietários:

- Nome: Edson Correa Padilha

- Endereço: Rua Sete de Setembro, nº190

- Bairro: Centro

- Município: Pitanga

- UF: PR

- Nome: Abreu – Administração Empreendimentos e Participação LTDA

- Endereço: Avenida Brasil, nº690

- Bairro: Centro

- Município: Pitanga

- UF: PR

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno Urbano

- Endereço: Acesso Principal PRC-466

- Bairro: Pitanguinha

- Município: Pitanga

- UF: PR

1.4 - Áreas:

- Área Terreno (m²): 52.541,46
- Área Analisada (m²): 17.686,28m²

ANEXO 2 - PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRA N.º 1	
ENDEREÇO	SAIDA PARA RIO DO MEIO
BAIRRO	MARISTELA
FONTE	IMOBILIARIA JVS
TELEFONE:	(42) 3646-5460
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	3.733,33
PREÇO DE VENDA	220.000,00

AMOSTRA N° 02	
ENDEREÇO	PRC- 466
BAIRRO	PARQUE SÃO BASILIO
FONTE	MIRANTE IMOVEIS
TELEFONE:	(42) 3646-1948
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	12.584,00
PREÇO DE VENDA	1.200.000,00

AMOSTRA N° 03	
ENDEREÇO	ESTRADA VELHA PARA GUARAPUVA
BAIRRO	MARIA DO CARMO
FONTE	REALIZAR IMÓVEIS
TELEFONE:	(42) 3646-4901
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	5.320,46
PREÇO DE VENDA	130.000,00

ANEXO 3 - Matrícula da totalidade do Imóvel

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL **GABINETE DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE PITANGA

matrícula: 36.385 folha: 1 PITANGA, 21 DE Dezembro DE 2018

IMÓVEL: - Procede-se a matrícula de uma área de terrenos medindo 52.542,46 m² (Cinquenta e Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Um Metros Quadrados e Quarenta e Seis Decímetros Quadrados), Imóvel Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, compreendido entre os seguintes limites e confrontações: - NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10"SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39"SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00"SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane; SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51"SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda com rumo NE 1°28'07"SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24"SE, medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú; SUDESTE: Vértice M07, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para: AC. III PITANGA, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178 + 92,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25, deste segue confrontando com e sobre os LIMITES DA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para: AC. III PITANGA, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177 + 690,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25; NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20"NE medindo 35,89 metros confronta com o Lote nº01 da Quadra nº219, Zona 03, e a segunda de rumo SO 69°57'12"NE, medindo 108,34 metros, confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga. Engº Civil Alison Ferro, CREA-PR nº167.420/D. NIRE nº3.178.560-3; CCIR nº950.181.566.748-6; CAR: PR-4119608-ALFB95FFD0FF489FB6CA41A5348512A2.

PROPRIETÁRIOS: - EDSON CORREIA PADILHA, portador da CI RG nº5.897.927 SSPPR e inscrito no CPF nº838.236.979-00, brasileiro, agricultor, divorciado, residente à Rua Sete de Setembro, nº190, Ap. 901, Centro, nesta cidade; ARREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.744.442/0001-66, com sede e foro na Avenida Brasil, nº576, Centro, Pitanga-PR.

REGISTRO ANTERIOR: - nº2.394, no Livro 02 de RG., deste Ofício. JC

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE PITANGA

Edson Aluisio Vieira Cleve - Oficial
Bel. Juarez Gomes Cleve - Oficial Substituto
Bel. Regina Maria de Godoy Gomes Cleve
Escritório
Rua Deputado Francisco Costa, 310
Fone (42) 3646-1948 - Pitanga - PR

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - FUNARPEN

FUNARPEN

SELO DIGITAL

QART-S2204, UNICVY
QaT6K/vnwGQ
http://funarpen.com.br

CERTIFICADO nos termos do § 1º art. 19, da Lei 6.015 de 21/12/1973, alterada para Lei nº 6.216 de 29/09/1975, a presente FOTOCOPIA e reprodução fiel da Matrícula nº 36.385 original fotocopada em uma íntegra e servirá como certidão de inteiro teor.

Pitanga, 11/06/2019

() Edson Aluisio Vieira Cleve - Oficial
() Bel. Regina Maria de Godoy Gomes Cleve
() Bel. Juarez Gomes Cleve - Oficial Substituto

ANEXO 4 - Memorial da área a ser doada

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 17.686,28 m²

ÁREA: 17.686,28 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

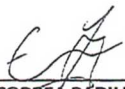
NODESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane;

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37" NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE 30°06'47" NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25" NO medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59" NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área;

NOROESTE: Por uma linha SO 69°57'12" NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

ANEXO 5 - Memorial da totalidade do imóvel

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 52.541,46 m²

ÁREA: 52.541,46 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NODESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane.

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 108,34 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

ANEXO 6 - Memorial do remanescente do imóvel que permanecerá como propriedade dos doadores

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 34.855,18 m²

ÁREA: 34.855,18 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NODESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo NO 19°51'59" SE medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo NO 23°22'47" SE medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo NO 27°51'25" SE medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo NO 30°06'47" SE medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo NO 31°45'37" SE medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo NO 31°44'58" SE medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área.

SUDOESTE: Por uma linha de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

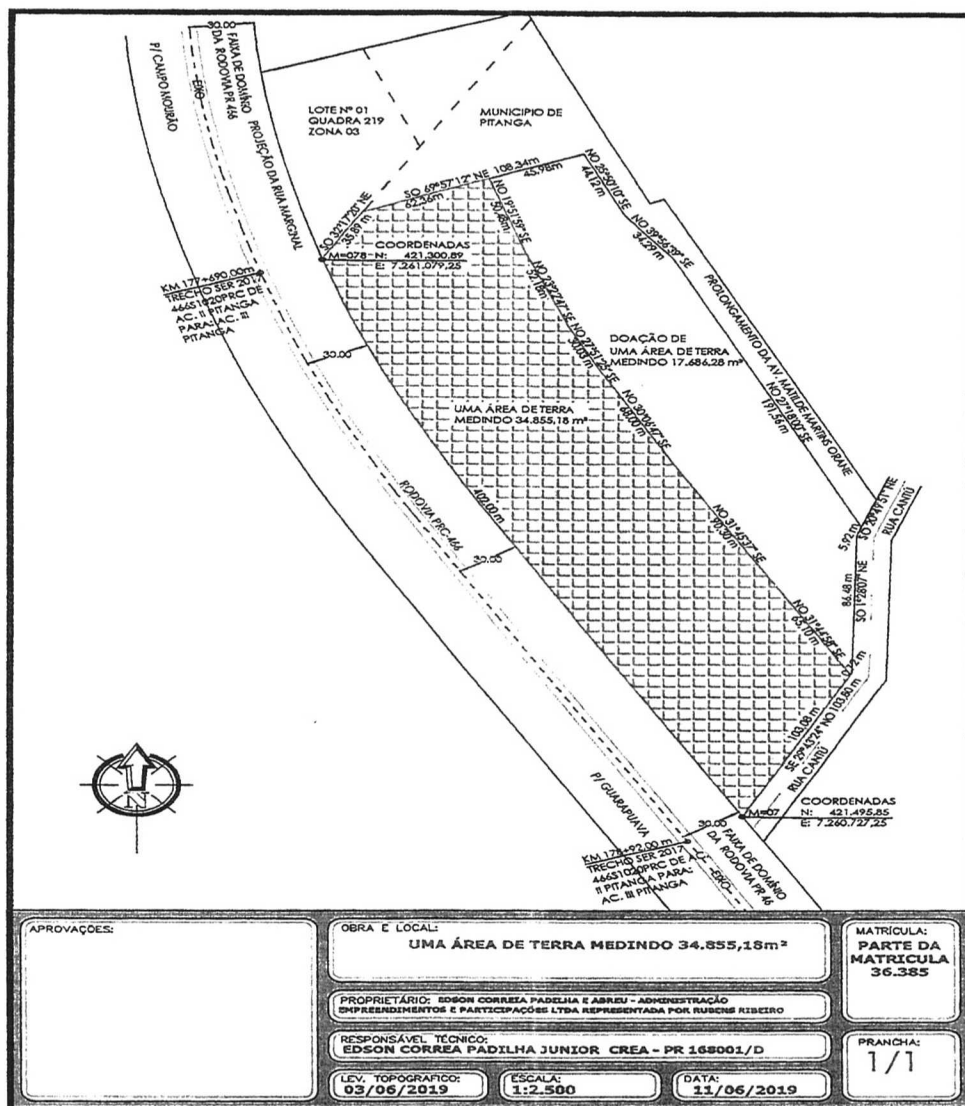
NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 62,36 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



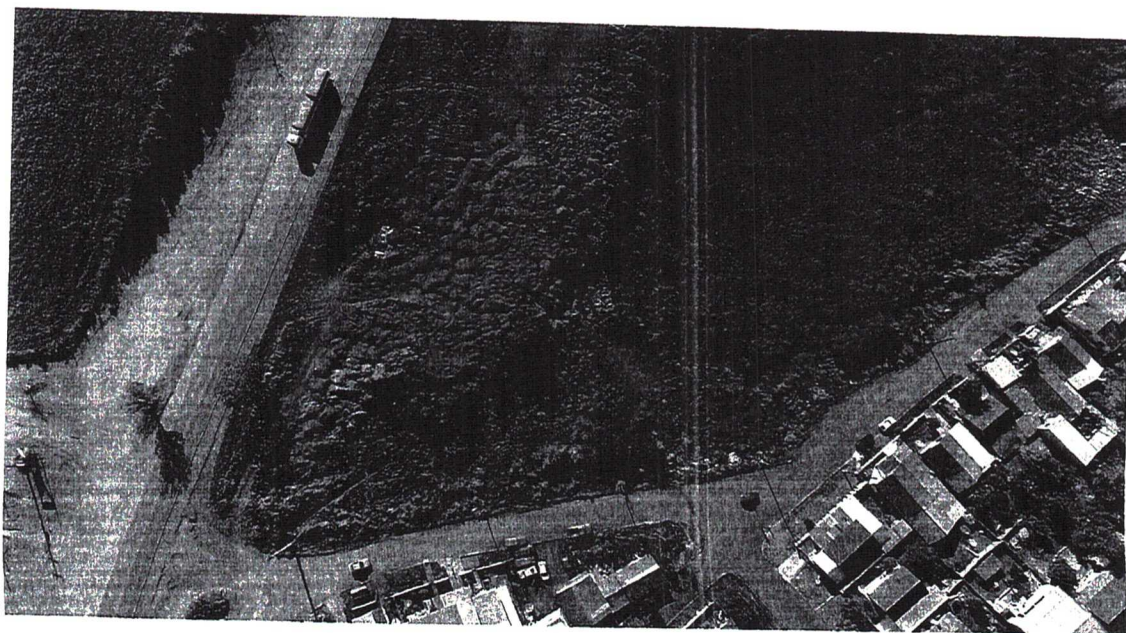
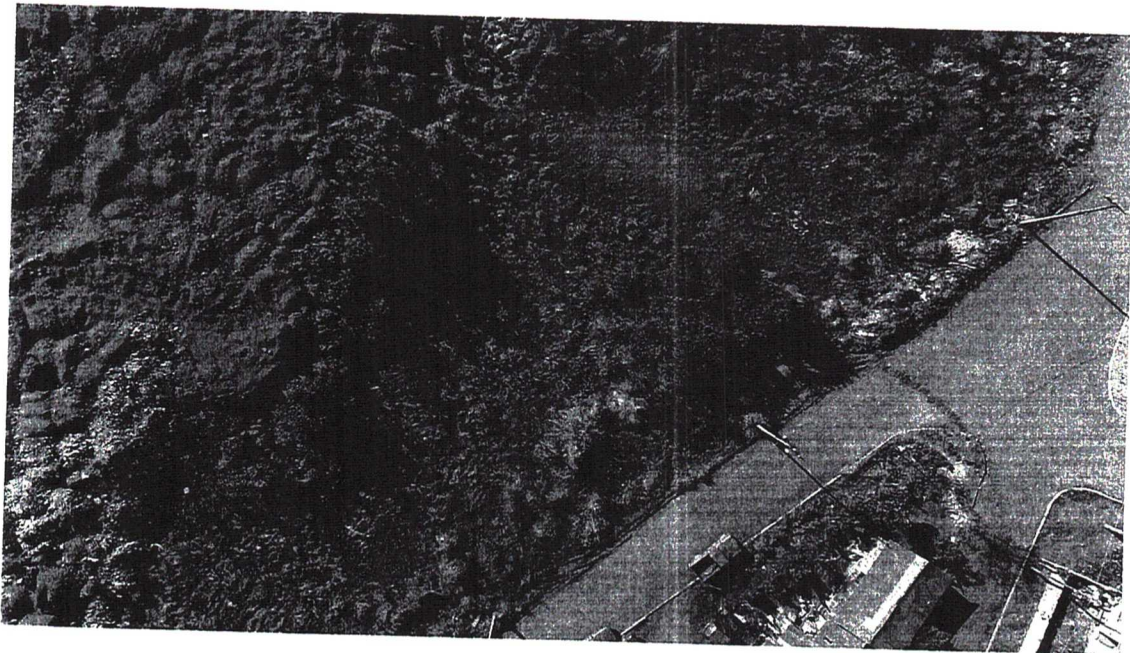
EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

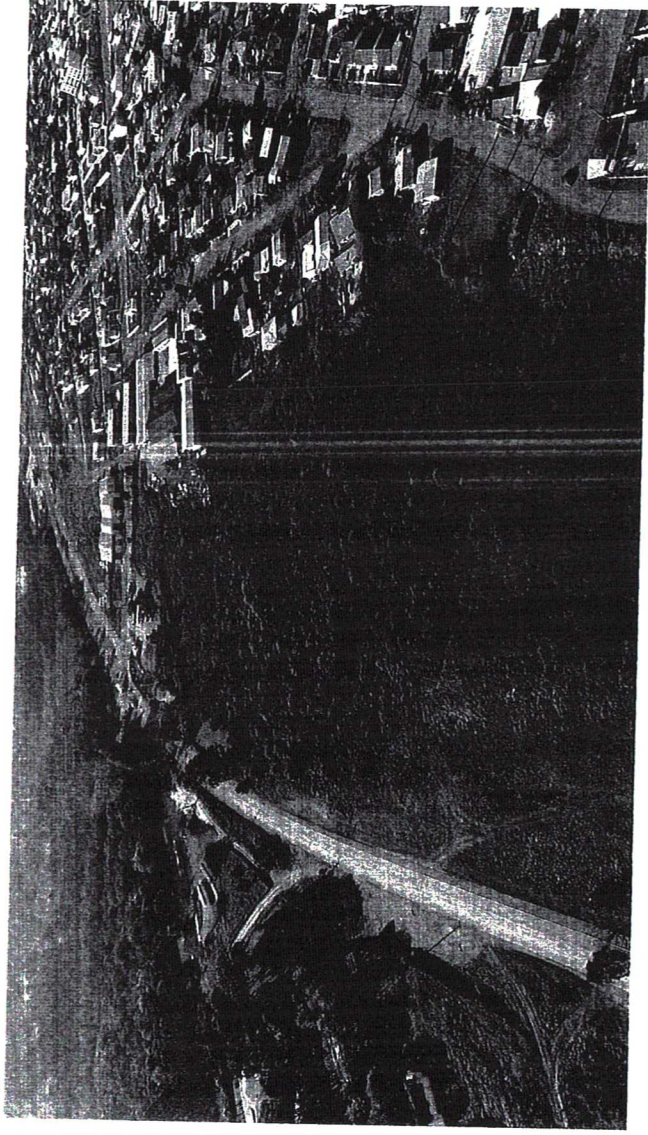
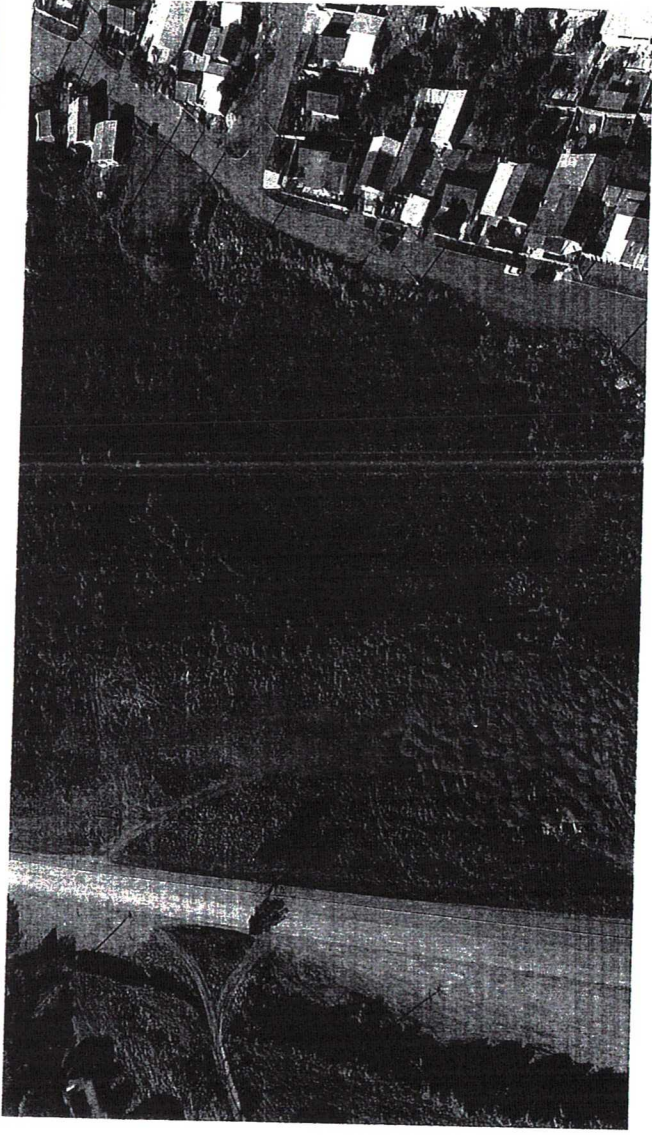
ANEXO 8 - Mapa do remanescente a continuar sendo de propriedade dos doadores

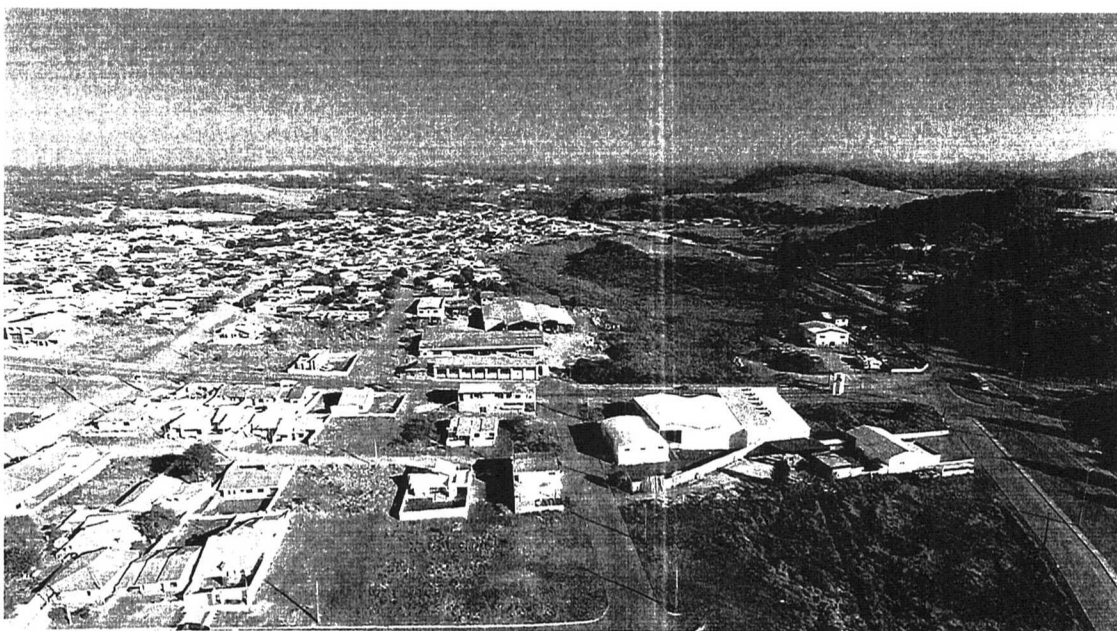
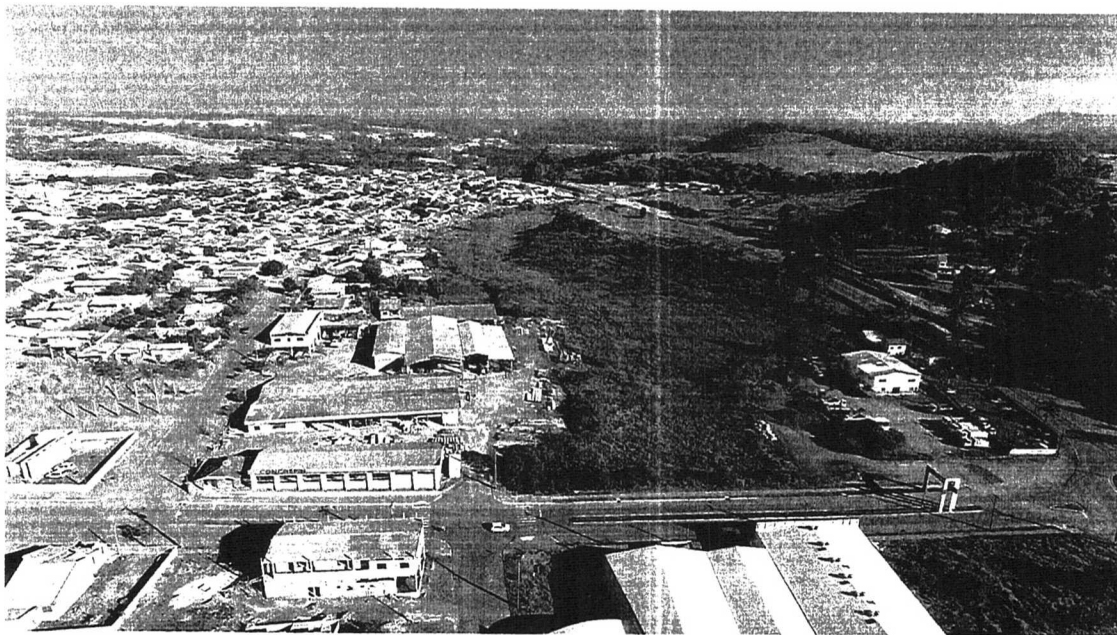


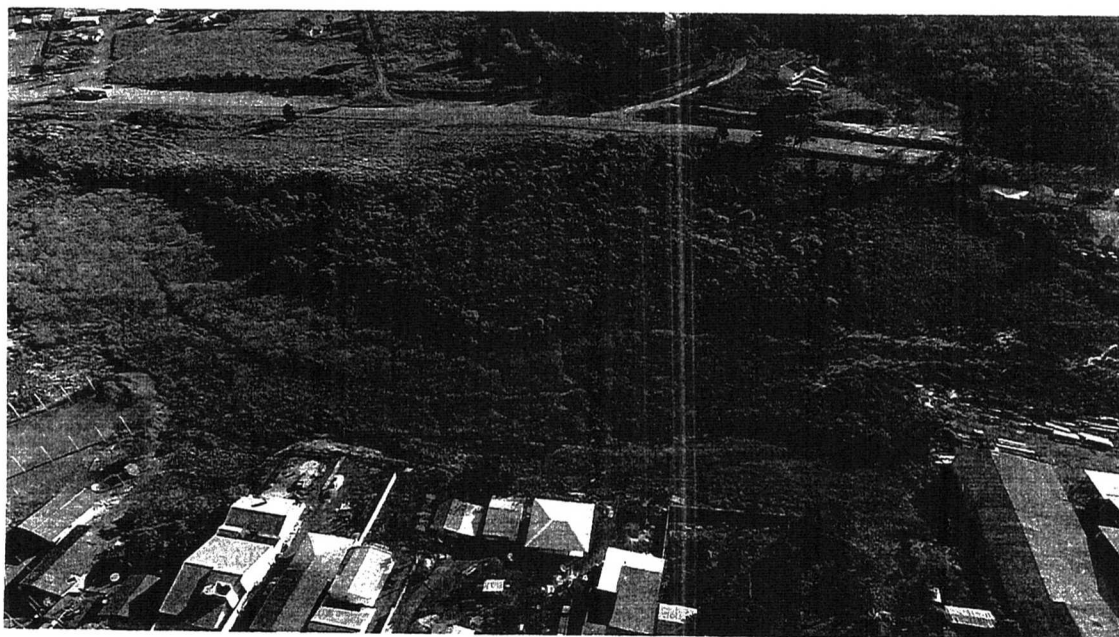
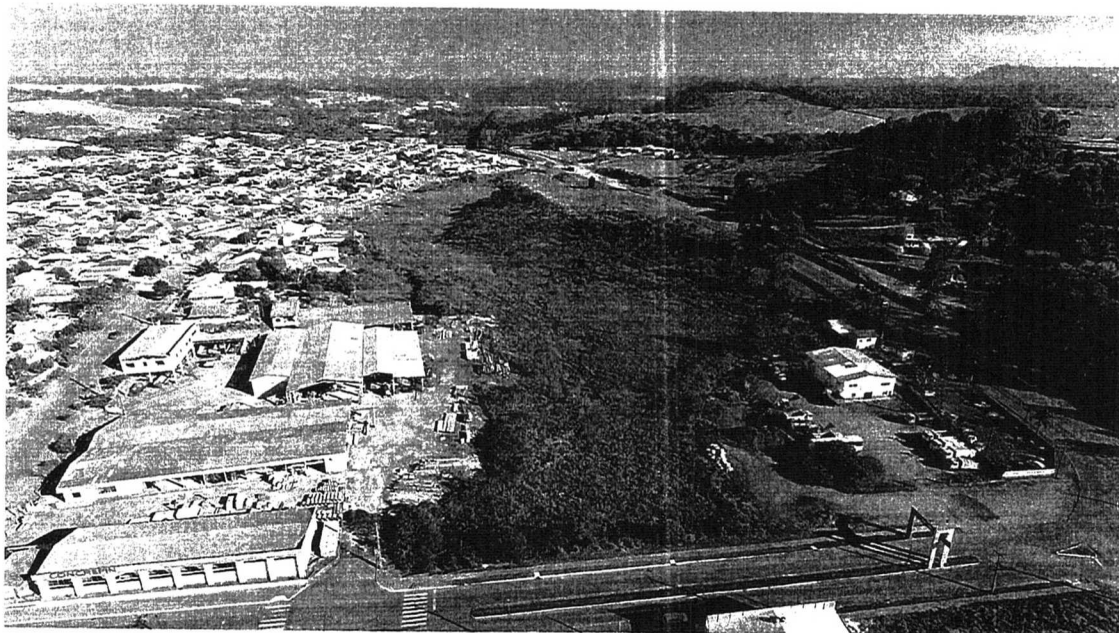


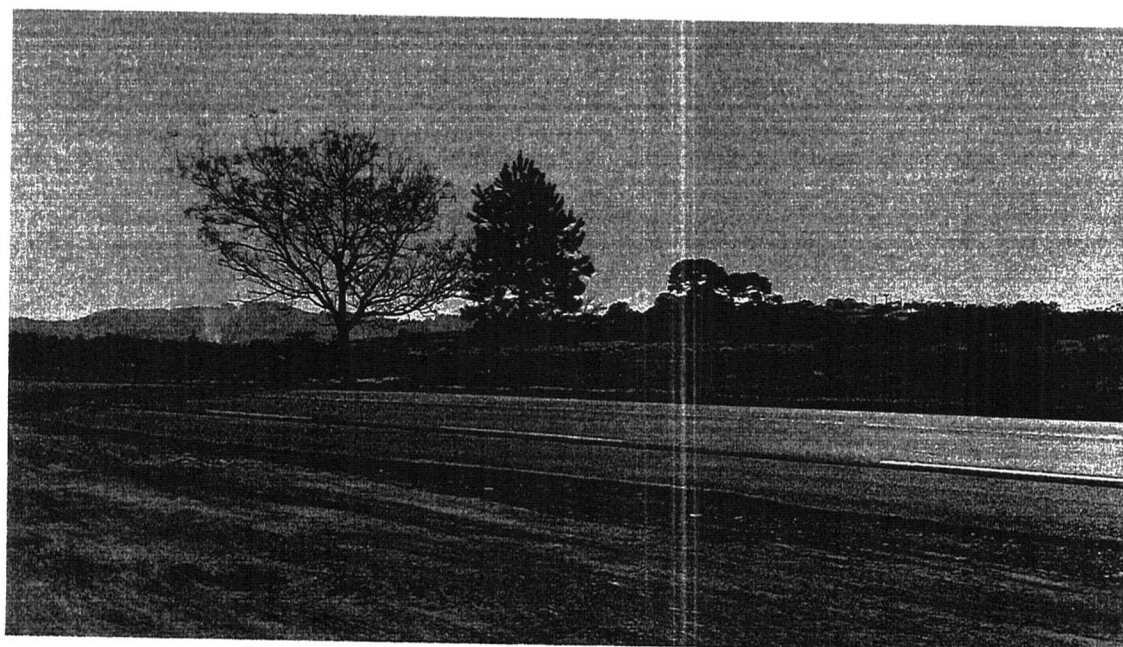
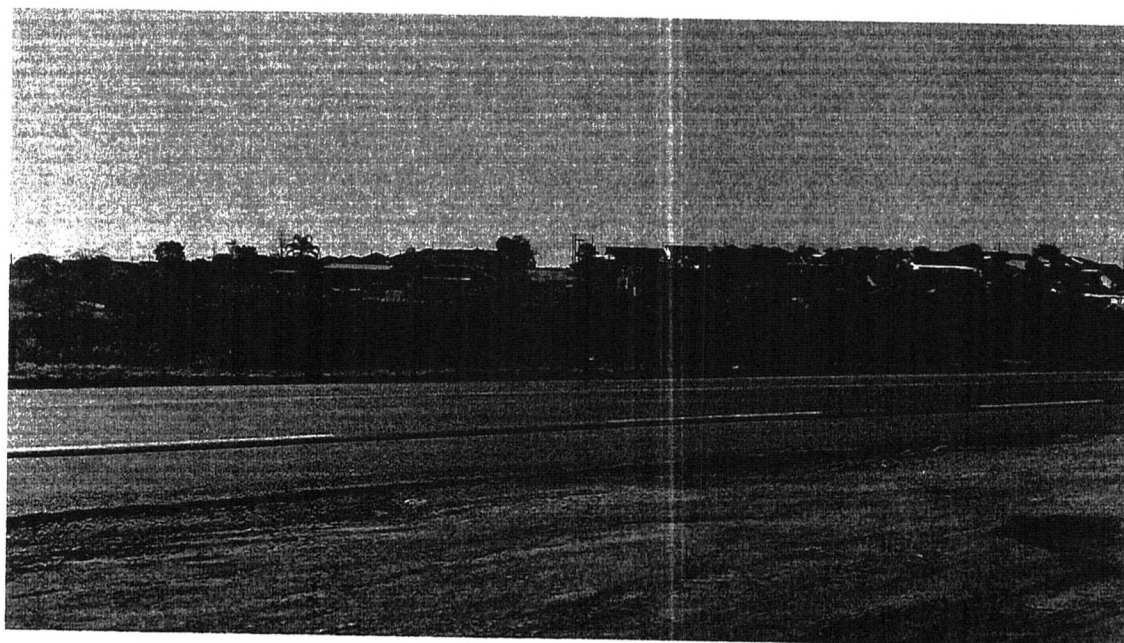
**ANEXO 10 - Fotos da totalidade do imóvel objeto da matrícula
36.385**

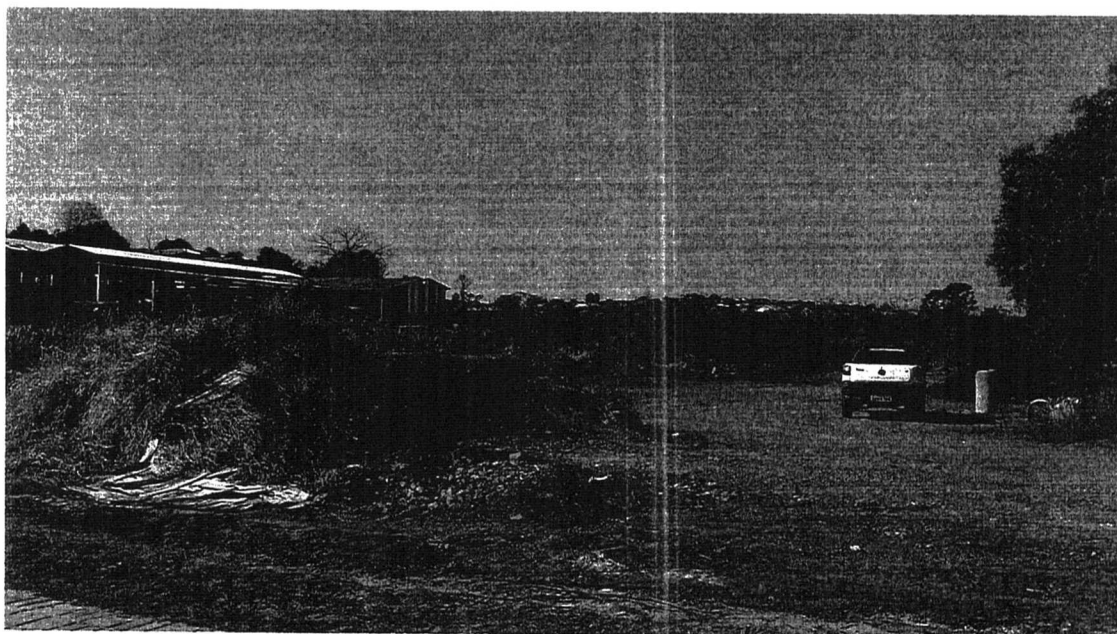
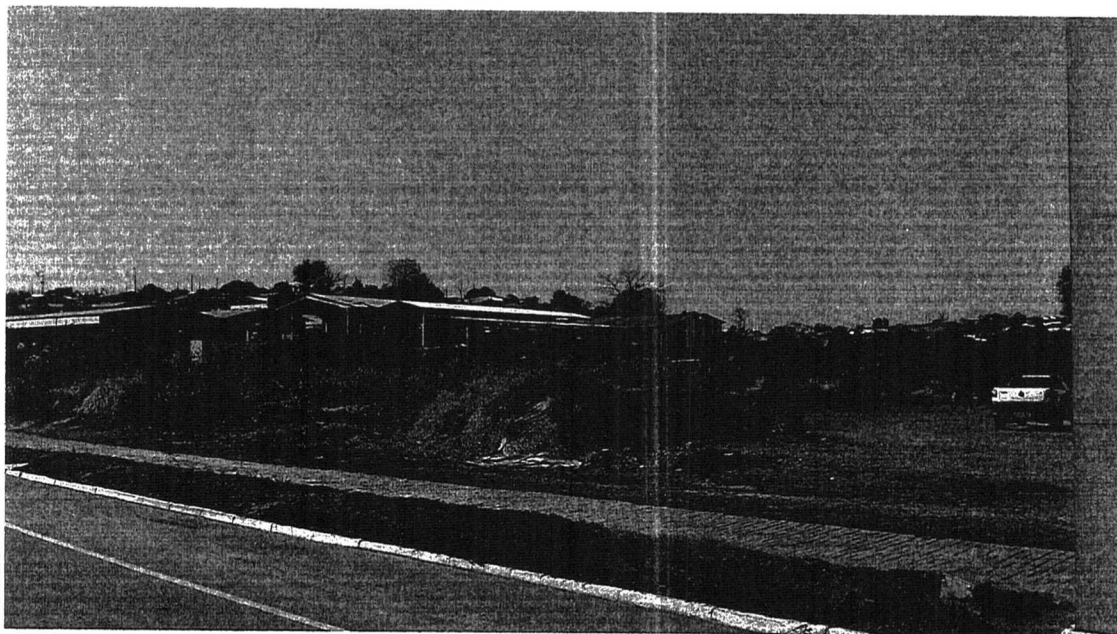










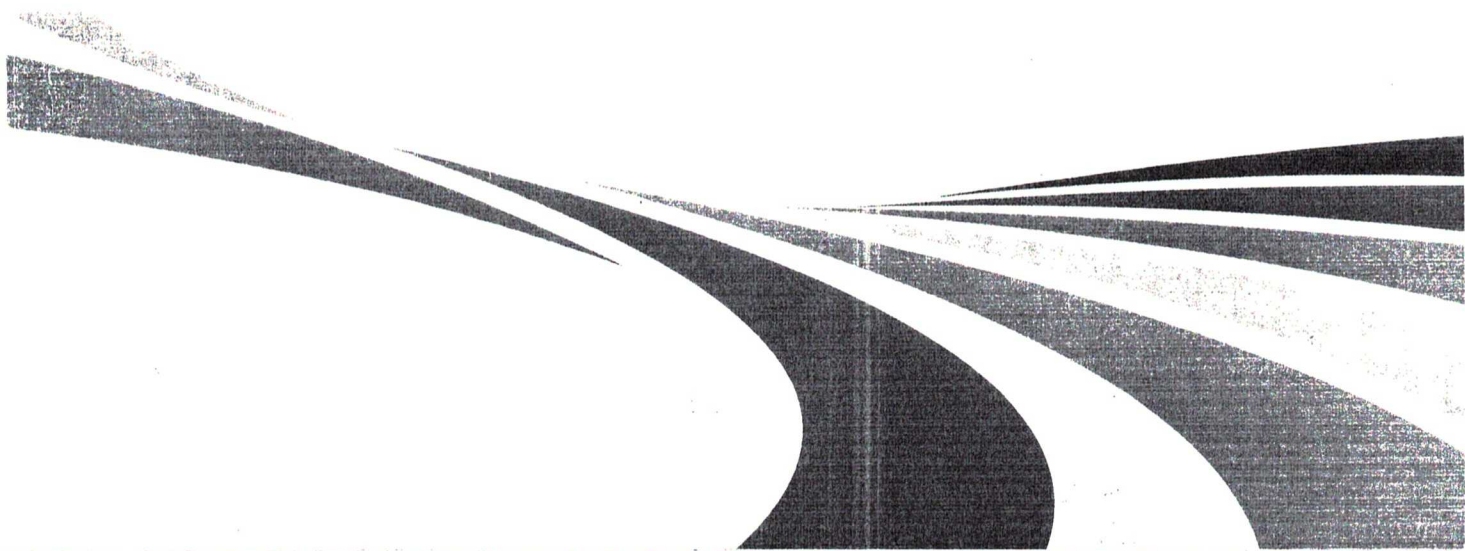


-
- i - fator topografia
 - ii - fator localização
 - iii - fator de acesso
 - iv - fator de tipo de solo
 - v - soma dos fatores



MIRANTE
IMÓVEIS

CRECI 5658-J





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SIMPLIFICADO

ACESSO PRINCIPAL PRC-466

PITANGA/PR

RESUMO EXECUTIVO

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

TIPO DE TRABALHO: AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
OBJETO: TERRENO URBANO
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE DOAÇÃO
ENDEREÇO: ACESSO PRINCIPAL PRC-466, Pitanga-Pr
SOLICITANTE: EDSON CORREIA PADILHA E ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA
PROPRIETÁRIO: EDSON CORREIA PADILHA E ABREU - ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

2. VALOR DE MERCADO / DATA BASE

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 583.488,06 (Quinhentos e oitenta e três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e seis centavos)
DATA-BASE	JULHO/2019

INTRODUÇÃO

A Mirante Imóveis apresenta suas conclusões relativas ao imóvel, localizado no Município e Comarca de Pitanga/Pr.

1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Encontra-se em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Observamos também o Código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral utilizado para realização do presente Laudo foi avaliar o imóvel considerando sua *finalidade* e *estado de conservação* atual, pressupondo que ambos serão mantidos após a realização da doação.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.
- Os imóveis foram considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização.

METODOLOGIA

1. ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a. Visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b. Análise de documentos;
- c. Consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes;

2. ANÁLISE JURÍDICA

Já a conceituação da forma de participação do imóvel e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

3. ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido o imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóveis foram abordados os seguintes itens:

- ✓ Perfil dos imóveis em oferta;
- ✓ Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles;
- ✓ Diferenciação dos imóveis providos de infraestrutura urbana;

A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços pedidos e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

4. ANÁLISE DE VALOR

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação.

5. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para **“Valor de Mercado”**:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando o imóvel como disponíveis no mercado aberto.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
2. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.
3. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
4. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.
5. Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
6. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de compra e venda do imóvel.

7. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, e a Mirante Imóveis não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização.

8. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.

9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a Mirante Imóveis não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

10. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Mirante Imóveis não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

11. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

12. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.

13. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, nem mesmo responsabilidade da Mirante Imóveis para detectar fraudes nos documentos.

14. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências nas propriedades aqui avaliadas, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

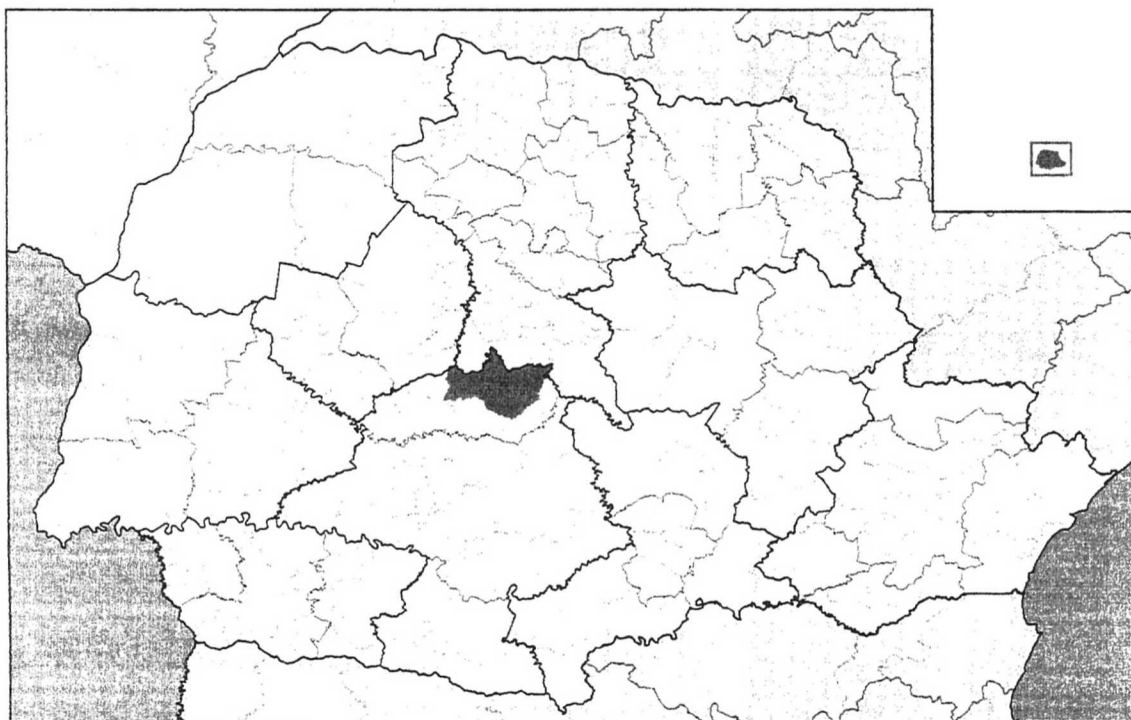
15. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

LOCALIZAÇÃO

1. MACRO LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Municípios vizinhos:	TURVO, GUARAPUAVA, MANOEL RIBAS, IVAIPORA, SANTA MARIA DO OESTE, NOVA TEBAS, BOA VENTURA DE SÃO ROQUE
Principal eixo viário:	BR-466

2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



3. REGIÃO

O local onde fica a cidade, começou a receber os seus primeiros moradores brancos a partir de 1914, quando colonizadores que moravam em Prudentópolis transferiram suas residências para a região. Antes disto, somente os índios habitavam as terras. Estes pioneiros começaram a criar porcos que eram trocados por outros produtos ou levados para a cidade de Ponta Grossa. O povoamento da região de Pitanga foi desencadeado a partir dos anos de 1770, por expedições de conquista sob ordens do Tenente-Coronel Afonso Botelho de Sampaio e Souza, comandante da Praça de Paranaguá.

Por volta de 1918, o local já oferecia casas comerciais, além de serviços como ferreiros, carpinteiros, marceneiros, pois a vila era localizada as margens da estrada que interligava a região central do Paraná ao estado do Mato Grosso do Sul. Por esta razão, até um posto policial já existia nesta época.

Em meados da década de 1920, foi criada uma lei que privava os índios de algumas terras no Paraná. Os jornais da época faziam apologia para a extinção do aldeamento São Jerônimo, cujas terras foram disputadas pelos importantes políticos paranaenses e fazendeiros. A liberação de terras indígenas a políticos locais reduziu suas reservas e contribuiu para os conflitos entre índios e colonos na Serra da Pitanga.

Por decreto nº 294 de 17 de abril de 1923, os índios perderam as terras na margem direita do rio Ivaí, em favor dos colonos, e os índios foram obrigados a ir para a margem esquerda do rio, o que causou grande revolta na comunidade indígena.

Desta maneira, 150 índios Kaigangs atacaram Pitanga, dançando na Igreja que depois foi incendiada. Este ataque resultou na morte de um casal de moradores.

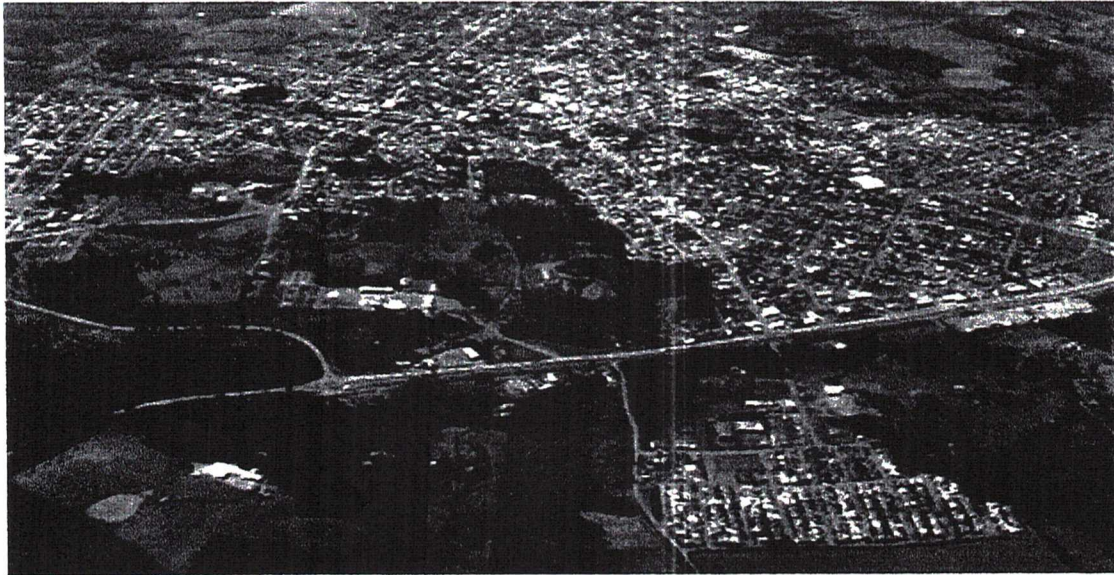
Em 1940, Pitanga já tinha aproximadamente 13.000 habitantes, entre estes, muitos descendentes de europeus, pois vários colonizadores vieram de países como a Ucrânia, França, Polônia, Itália e Alemanha. Isso é verificado na atualidade, quando há uma diversidade cultural muita grande, com danças, músicas, arquiteturas e alimentação típicas de cada grupo.

O município de Pitanga, cujo território foi no passado conhecido como Serra da Pitanga, foi criado e instalado nos anos de 1943 e 1944, respectivamente, quando compreendia a vasta região sertaneja situada entre os rios Piquiri, Bonito e Ivaí.

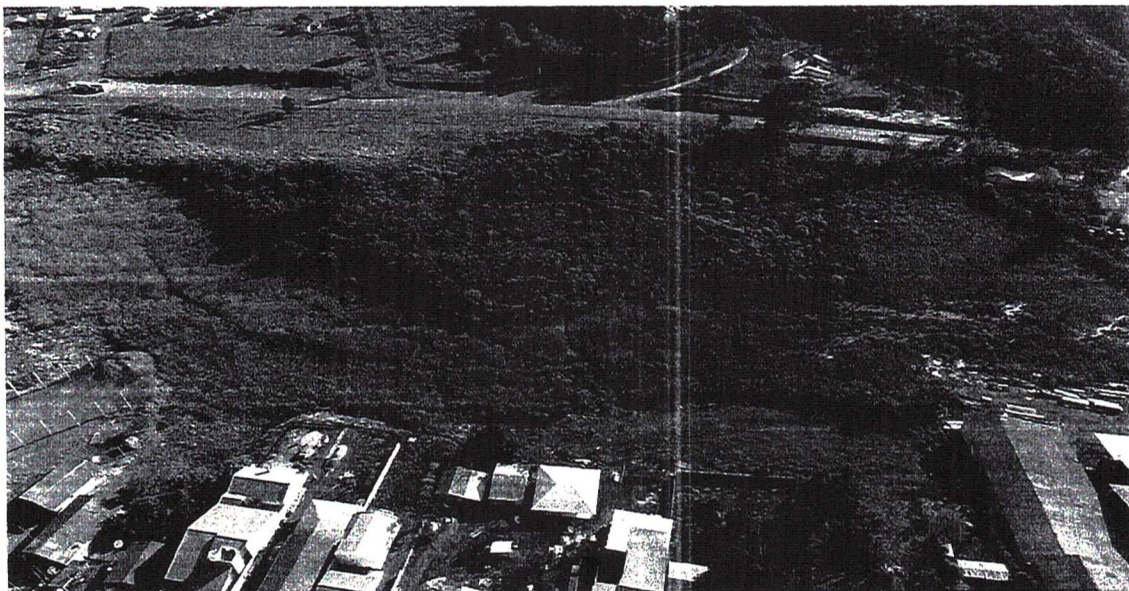
4. INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTO PÚBLICOS

A região é atendida por redes de água potável (SANEPAR), energia elétrica (COPEL), telefone fixa (OI) e móvel (OI, TIM, CLARO e VIVO). As vias principais de acesso têm a pavimentação em asfalto. O município possui coleta de lixo, entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais.

5. VISTA AÉREA DA CIDADE



6. VISTA AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se o imóvel avaliado de uma área de terras localizada no quadro urbano municipal de Pitanga - PR, medindo **17.686,28m²**, que possui os seguintes limites e confrontações, a saber: **NORDESTE:** Por três linhas, a primeira de rumo NO25°50'10"se medindo 44,12 metros confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39"SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO27°18'00 SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane; **SUDOESTE:** Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51 SO, medindo 5,92 metros confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE1°28'07"SO medindo 86,48 metros confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros confronta com a Rua Cantú; **SUDOESTE:** Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO, medindo 65,10 metros confronta com a parte de mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37"NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE30°06'47"NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25"NO medindo 30,03 metros, confronta com a parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59"NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área; **NOROESTE:** Por uma linha SO 69°57'12"NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga; imóvel este constituído por uma parte ideal a ser destacada do imóvel objeto da matrícula 36.385 CRI Pitanga/PR, cuja área total é de 52.541,46m² (Cinquenta e dois mil, quinhentos e quarenta e um metros quadrados e seis decímetros quadrados), tal como mapa e memorial para realização de desmembramento anexo ao presente.

7.1 – CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica como: água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo; trata-se uma região com clima agradável, ocupada de forma diversificada por Imóveis residenciais: conjuntos habitacionais, casas/prédios uni e multi familiares; e imóveis comerciais - empresas de serviços diversos.

7.2 – TOPOGRAFIA E SOLO

Trata-se de um terreno de topografia relativamente plana, nível paralelo ao logradouro, sendo sua superfície constituída 60% por solo úmido, com possibilidade alagamento nos períodos chuvosos, e o remanescente de 40% por solo seco.

ANÁLISE DE MERCADO

1. O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o imóvel avaliado, o qual qualificou como de *baixa liquidez*, constatamos uma quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados.

O público com potencial interesse na aquisição de um imóvel com as características do avaliado são investidores visando a construção civil ou criação de área de lazer (parque, lago, etc.,...).

2. INTRODUÇÃO

Os valores sugeridos ao imóvel foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS BENS

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando.

Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

1. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no anexo 2.

Número	Localização	Área Total (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Saída Rio do Meio	3.733,33	220.000,00	58,92
02	PRC - 466	12.584,00	1.200.000,00	95,35
03	Paineira	5.320,46	130.000,00	24,43

FATOR CORREÇÃO

Amostra	Área	Ft ⁱ	Fl ⁱⁱ	Fa ⁱⁱⁱ	Fs ^{iv}	Sf(%) ^v	Valor Corrigido	R\$/m²
01	3.733,33	1,0	0,8	1,0	1,0	0,80	175.974,24	47,13
02	12.584,00	1,0	1,1	1,0	0,6	0,70	840.000,00	66,75
03	5.320,46	1,0	0,9	1,0	1,0	0,90	117.000,00	21,98

2. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

2.1- CÁLCULOS DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MÉDIA ARITIMÉTICA =	Somatório dos valores pesquisados
	Números de valores pesquisados
MÉDIA ARITIMÉTICA =	R\$135,86/m ²
	3
MÉDIA ARITIMÉTICA =	R\$ 45,28/m ²

2.2- CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 36,22 (média aritmética -20%) e superiores à R\$ 54,33 (média aritmética + 20%).

Após a ponderação apenas um imóvel pesquisado:

Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação Número de valores pesquisados, após ponderação
--------------------------	--

Média Ponderada = 47,13

1

Média Ponderada = R\$ 47,13

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 17.686,28 m² X R\$ 47,13m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 833.554,37

Aplicando os fatores de Correção*:

Valor do Imóvel R\$	Área	Ft	Fl	Fa	Fs	Sf(%)	Valor Corrigido R\$	R\$/m ²
833.554,37	17.686,28	1,0	1,1	1,0	0,6	0,70	583.488,06	32,99

(*vide nota de fim)

Portanto:

Valor do mercado do imóvel avaliando

R\$ 583.488,06

Quinhentos e oitenta e três mil quatrocentos e oitenta e oito reais e seis centavos

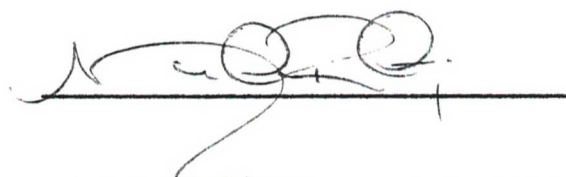
CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo é de **R\$ 583.488,06** (quinhentos e oitenta e três mil reais, quatrocentos e oitenta e oito e seis centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o máximo de R\$ 612.662,46 (seiscentos e doze mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e seis centavos) e o mínimo de R\$ 554.313,66 (quinhentos e cinquenta e quatro mil trezentos e treze reais e sessenta e seis centavos)

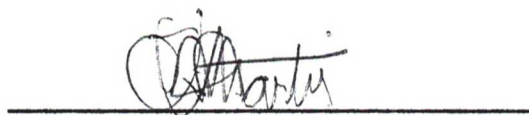
As informações contidas nesse laudo e seus anexos são para uso estrito e exclusivo da Contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Mirante Imóveis, sendo que o seu uso

indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Pitanga, 05 de agosto de 2019.



MARIO CELSO RIBEIRO DE CAMARGO
CORRETOR IMOBILIÁRIO - CRECI 2323-6 F



ANA PATRICIA MOREIRA MARTINS
CORRETORA IMOBILIÁRIA - CRECI 2886-5 F

ANEXO 1 - Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: Nº 36.385, Ofício de Registro de Imóveis de Pitanga/PR

1.2 - Proprietários:

- Nome: Edson Correa Padilha
- Endereço: Rua Sete de Setembro, nº190
- Bairro: Centro
- Município: Pitanga
- UF: PR
- Nome: Abreu – Administração Empreendimentos e Participação LTDA
- Endereço: Avenida Brasil, nº690
- Bairro: Centro
- Município: Pitanga
- UF: PR

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno Urbano
- Endereço: Acesso Principal PRC-466
- Bairro: Pitanguinha
- Município: Pitanga
- UF: PR

1.4 - Áreas:

- Área Terreno (m²): 52.541,46
- Área Analisada (m²): 17.686,28m²

ANEXO 2 - PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRA N.º 1	
ENDEREÇO	SAIDA PARA RIO DO MEIO
BAIRRO	MARISTELA
FONTE	IMOBILIARIA JVS
TELEFONE:	(42) 3646-5460
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	3.733,33
PREÇO DE VENDA	220.000,00

AMOSTRA N° 02	
ENDEREÇO	PRC- 466
BAIRRO	PARQUE SÃO BASILIO
FONTE	MIRANTE IMOVEIS
TELEFONE:	(42) 3646-1948
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	12.584,00
PREÇO DE VENDA	1.200.000,00

AMOSTRA N° 03	
ENDEREÇO	ESTRADA VELHA PARA GUARAPUVA
BAIRRO	MARIA DO CARMO
FONTE	REALIZAR IMÓVEIS
TELEFONE:	(42) 3646-4901
TIPO	IMÓVEL URBANO
Área Terreno (m²)	5.320,46
PREÇO DE VENDA	130.000,00

ANEXO 3 - Matrícula da totalidade do Imóvel

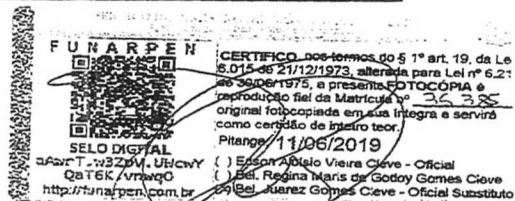
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE PITANGA

matrícula: **36.385** folha: **1** **PITANGA, 21 DE Dezembro DE 2018**

IMÓVEL: - Procede-se a matrícula de uma área de terrenos medindo 52.541,46 m² (Cinquenta e Dois Mil, Quinhentos e Quarenta e Um Metros Quadrados e Quarenta e Seis Decímetros Quadrados), Imóvel Serra da Pitanga, neste Município e Comarca, compreendido entre os seguintes limites e confrontações: - NORDESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10"SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39"SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00"SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane; SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51"SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda com rumo NE 1°28'07"SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24"SE, medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú; SUDESTE: Vértice M07, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para; AC. III PITANGA, lado esquerdo sentido indicado, do km 178 + 92,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25, deste segue confrontando com e sobre os LIMITES DA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,0 metros (ORTOGONAL ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II PITANGA para; AC. III PITANGA, lado esquerdo do sentido indicado, do km 177 + 590,00 metros, georreferenciado no SIRGAS 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25; NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20"NE medindo 35,89 metros confronta com o Lote nº01 da Quadra nº219, Zona 03, e a segunda de rumo SO 69°57'12"NE, medindo 108,34 metros, confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga. Engº Civil Alisson Ferro, CREA-PR nº167.420/D. NIRE nº3.178.560-3; CCIR nº950.181.566.748-6; CAR: PR-4119608-ALFB95FFD0FF489FB6CA41A5348512A2.

PROPRIETÁRIOS: - EDSON CORREIA PADILHA, portador da CI RG nº5.897.927 SSPPR e inscrito no CPF nº838.236.979-00, brasileiro, agricultor, divorciado, residente à Rua Sete de Setembro, nº190, Ap. 901, Centro, na cidade de ASBRU - ADMINISTRAÇÃO EMPENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.744.442/0001-66, com sede e foro na Avenida Brasil, nº576, Centro, Pitanga-PR.

REGISTRO ANTERIOR: - M.28.394 do livro 02 de RG., deste Ofício. JC



ANEXO 4 - Memorial da área a ser doada

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORRÊA PADILHA e ABREU - ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 17.686,28 m²

ÁREA: 17.686,28 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NODESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane;

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 0,72 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo SE 31°44'58" NO medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo SE 31°45'37" NO medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo SE 30°06'47" NO medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo SE 27°51'25" NO medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo SE 23°22'47" NO medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo SE 19°51'59" NO medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área;

NOROESTE: Por uma linha SO 69°57'12" NE medindo 45,98 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



EDSON CORRÊA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

ANEXO 5 - Memorial da totalidade do imóvel

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO
EMPREENHIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 52.541,46 m²

ÁREA: 52.541,46 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NODESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NO 25°50'10" SE medindo 44,12 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane, a segunda de rumo NO 39°56'39" SE medindo 34,29 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane e a terceira de rumo NO 27°18'00" SE medindo 191,56 metros, confronta com o Prolongamento da Av. Matilde Martins Orane.

SUDOESTE: Por três linhas, a primeira de rumo NE 20°49'51" SO medindo 5,92 metros, confronta com a Rua Cantú, a segunda de rumo NE 1°28'07" SO medindo 86,48 metros, confronta com a Rua Cantú e a terceira de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 108,34 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

Pitanga, 14 de Junho de 2019.



EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

ANEXO 6 - Memorial do remanescente do imóvel que permanecerá como propriedade dos doadores

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIOS: EDSON CORREIA PADILHA e ABREU – ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA

LOTE: Uma área de terra medindo 34.855,18 m²

ÁREA: 34.855,18 m² **MATRÍCULA:** 36.385

MUNICÍPIO: PITANGA /PR **COMARCA:** PITANGA /PR

LIMITES E CONFONTAÇÕES:

NODESTE: Por seis linhas, a primeira de rumo NO 19°51'59" SE medindo 50,48 metros, confronta com parte da mesma área, a segunda de rumo NO 23°22'47" SE medindo 52,18 metros, confronta com parte da mesma área, a terceira de rumo NO 27°51'25" SE medindo 30,03 metros, confronta com parte da mesma área, a quarta de rumo NO 30°06'47" SE medindo 68,00 metros, confronta com parte da mesma área, a quinta de rumo NO 31°45'37" SE medindo 90,30 metros, confronta com parte da mesma área e a sexta de rumo NO 31°44'58" SE medindo 65,10 metros, confronta com parte da mesma área.

SUDOESTE: Por uma linha de rumo NO 29°43'24" SE medindo 103,80 metros, confronta com a Rua Cantú.

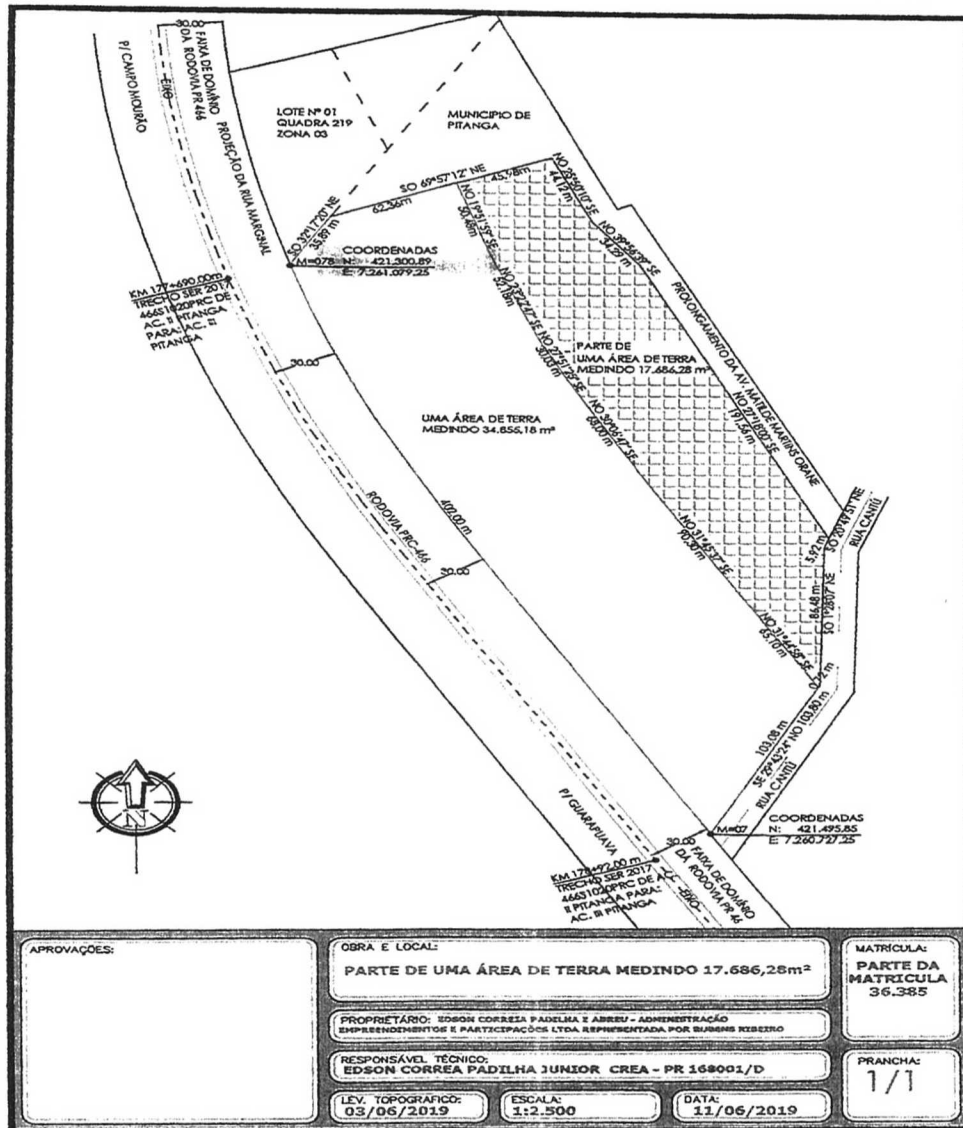
SUDOESTE: Vértice M07, cravado a 30 metros (ortogonal ao eixo de referência da rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo sentido indicado, do Km 178+92,00 metros, georeferenciado no Sirgas 2000, de coordenadas N: 421.495,85 e E: 7.260.727,25 deste segue confrontando com e sobre os Limites da Faixa de Domínio da Rodovia PRC-466 por diversos azimutes e distância total de 402,00 metros até o vértice M08, cravado a 30,00 metros (Ortogonal ao eixo de referência da Rodovia PRC-466, trecho SER 2017 466S1020PRC de AC. II para: AC. III Pitanga, lado esquerdo do sentido indicado, do Km 177+690,00 georeferenciado no Sirgas 2000 de coordenadas N: 421.300,89 e E: 7.261.079,25;

NOROESTE: Por duas linhas, a primeira de rumo SO 32°17'20" NE medindo 35,89 metros confronta com o lote nº 01 da Quadra 219 Zona 03, a segunda de rumo SO 69°57'12" NE medindo 62,36 metros confronta com terras da Prefeitura Municipal de Pitanga.

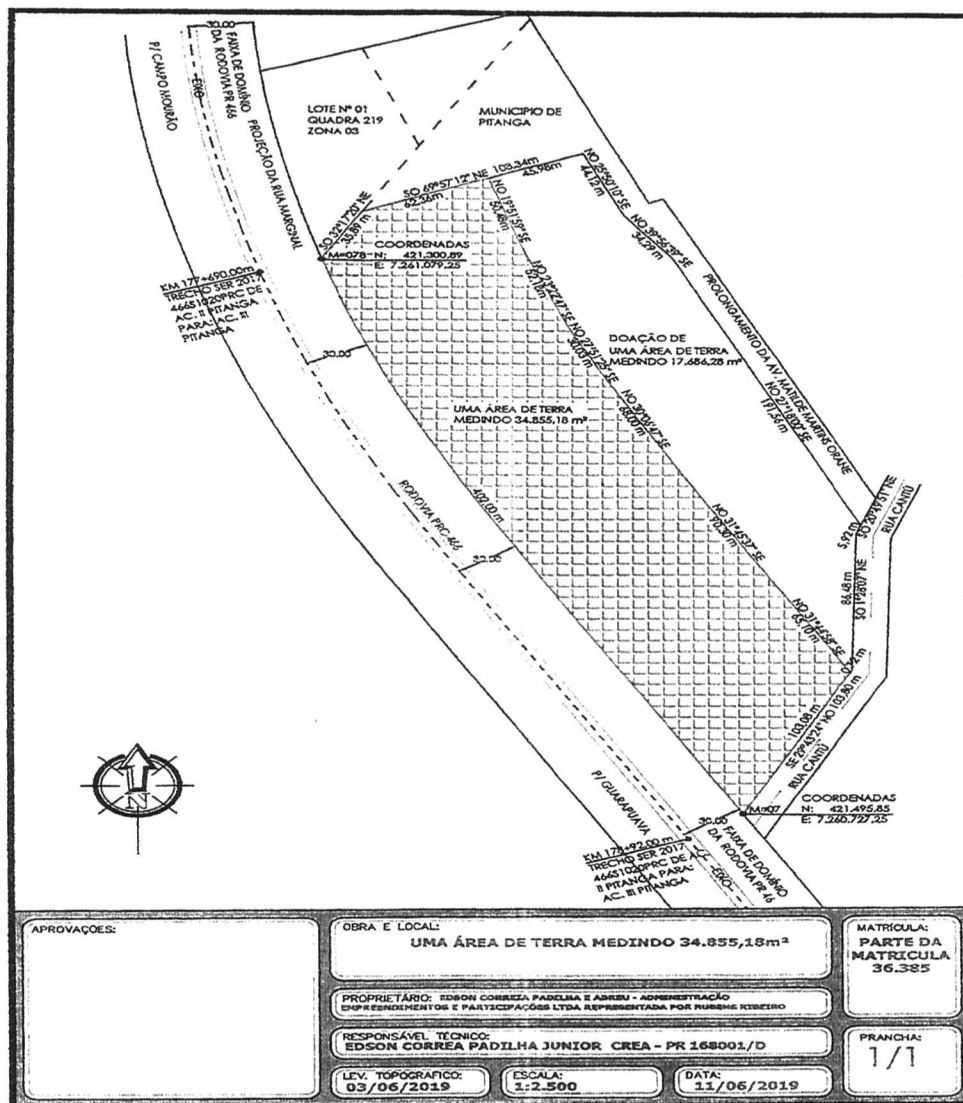
Pitanga, 14 de Junho de 2019.



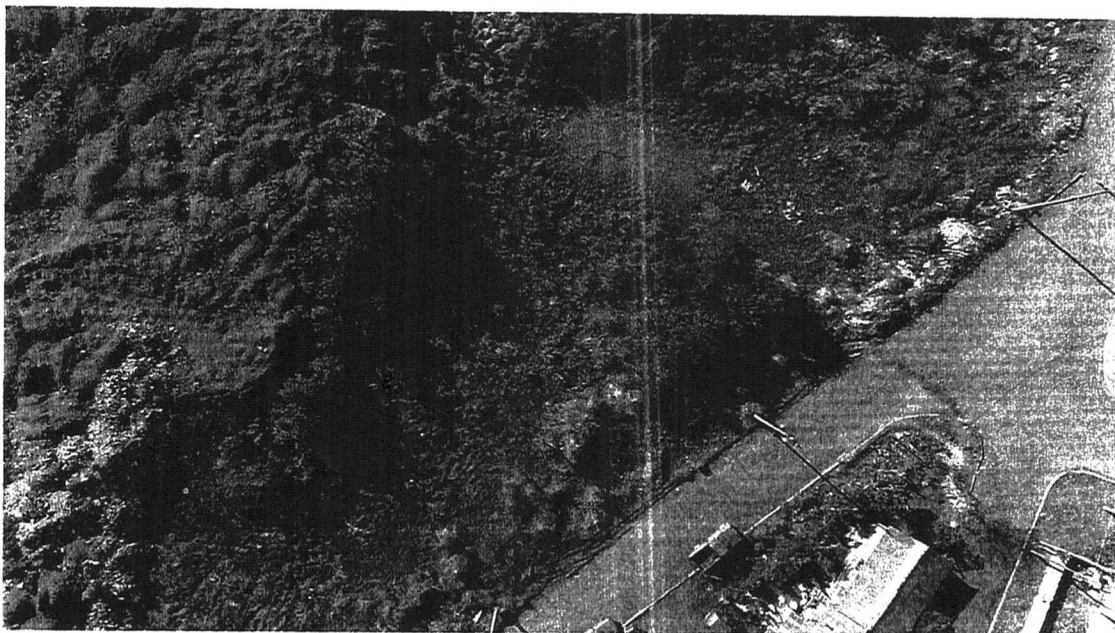
EDSON CORREIA PADILHA JUNIOR
Engenheiro Civil
CREA - PR 168001/D

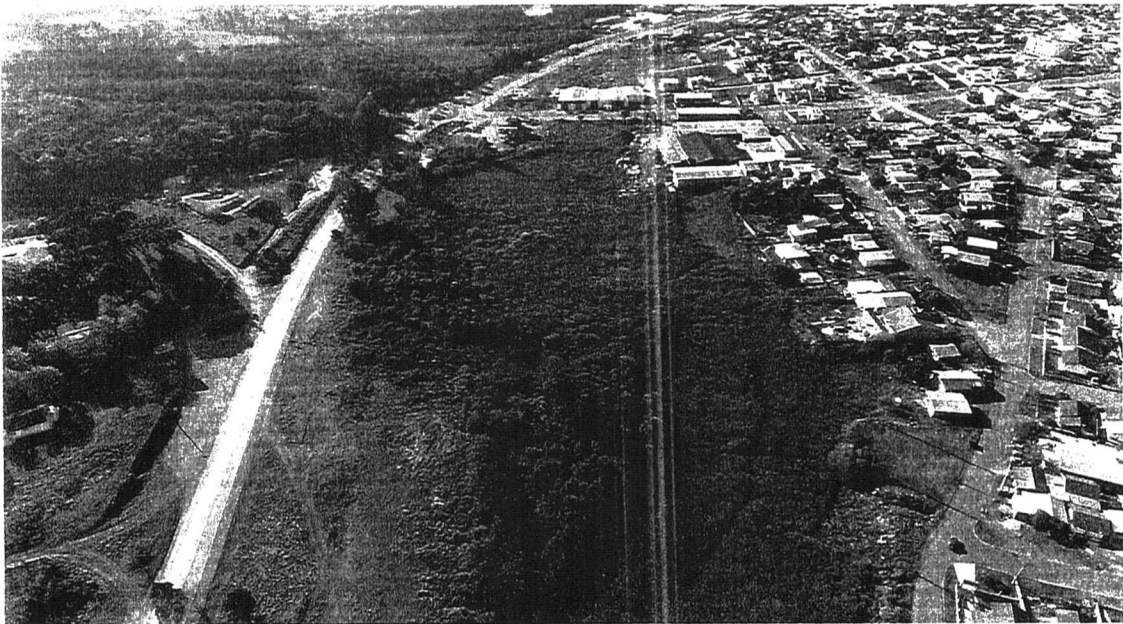
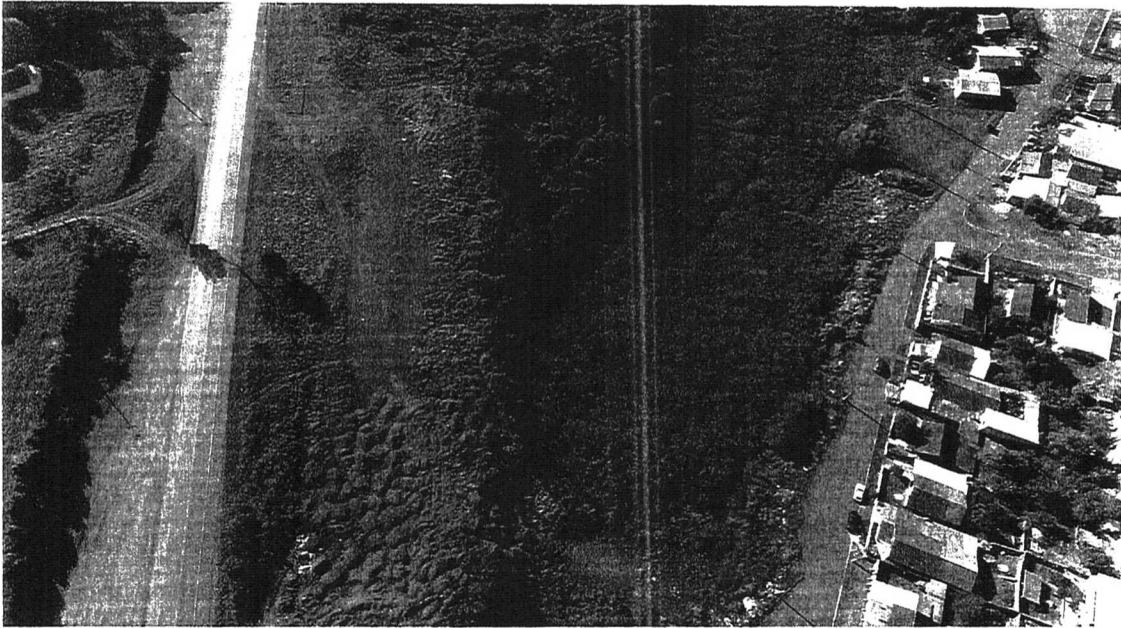


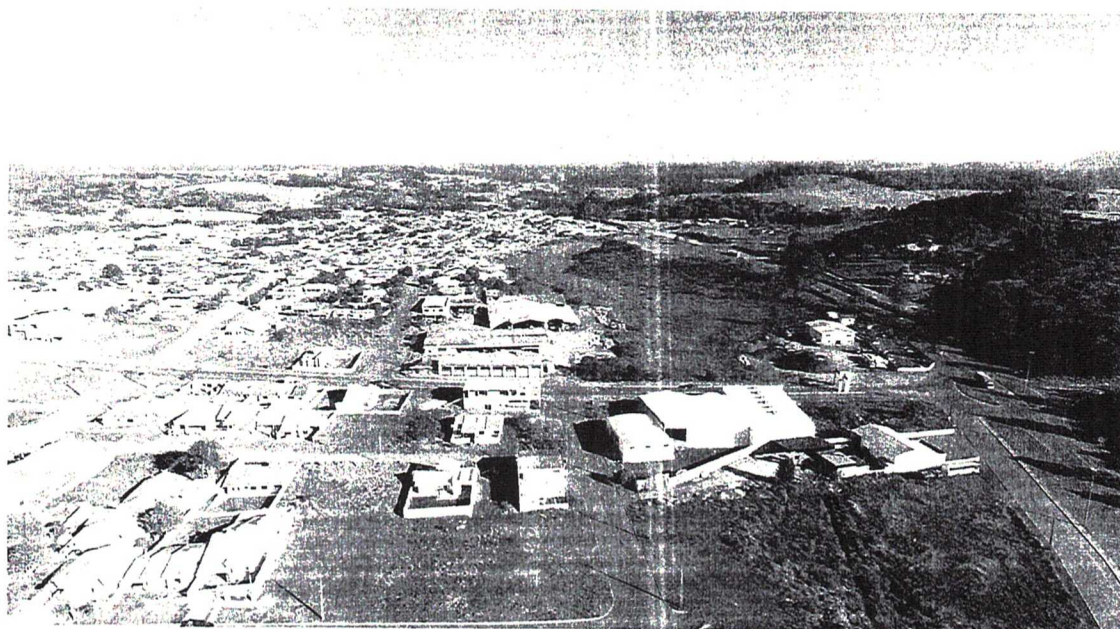
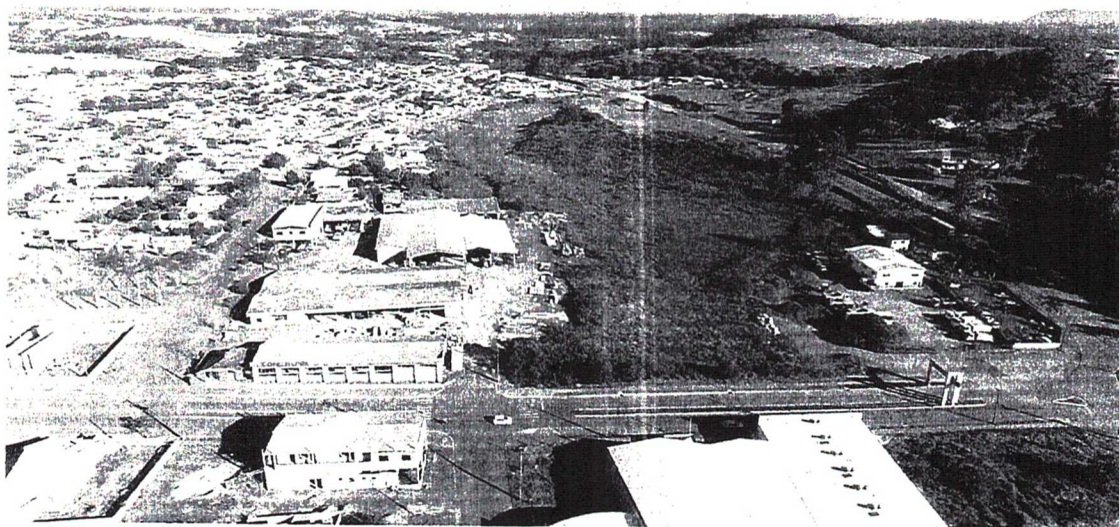
ANEXO 8 - Mapa do remanescente a continuar sendo de propriedade dos doadores

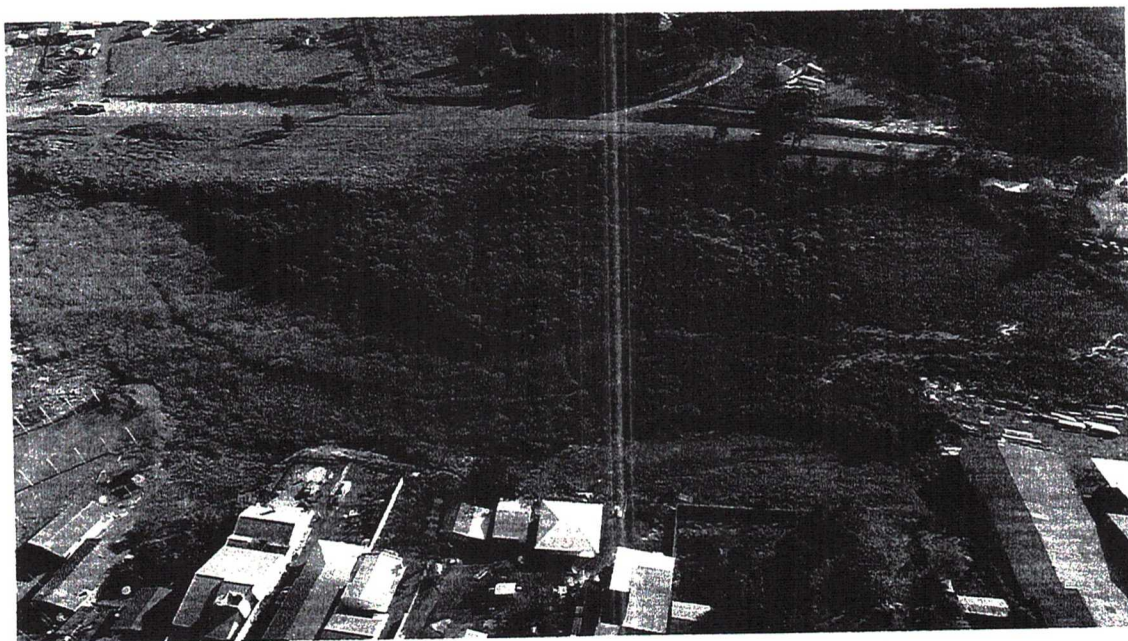
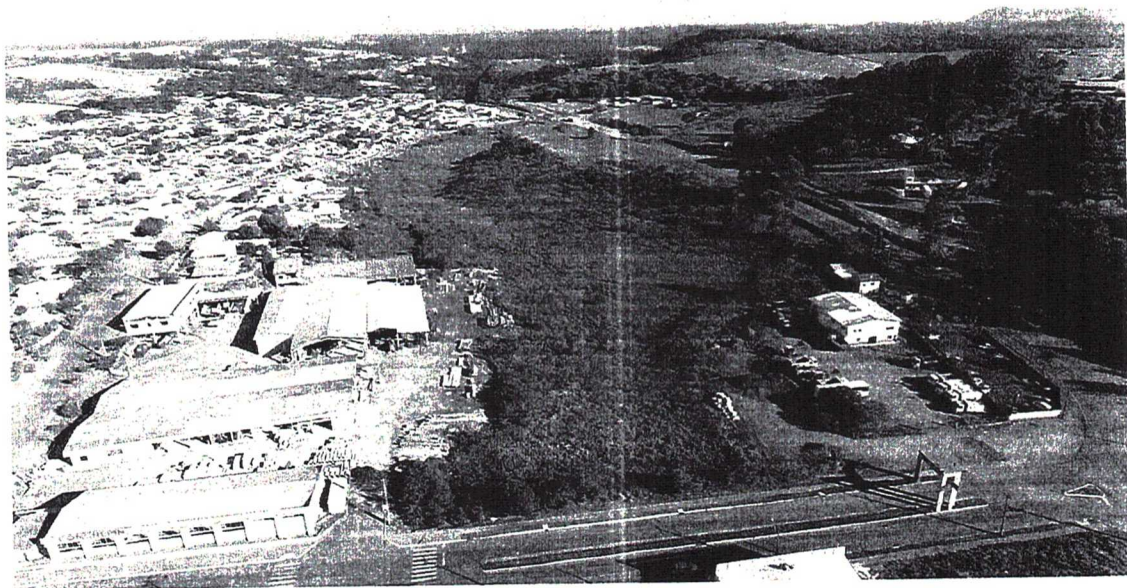


**ANEXO 10 - Fotos da totalidade do imóvel objeto da matrícula
36.385**

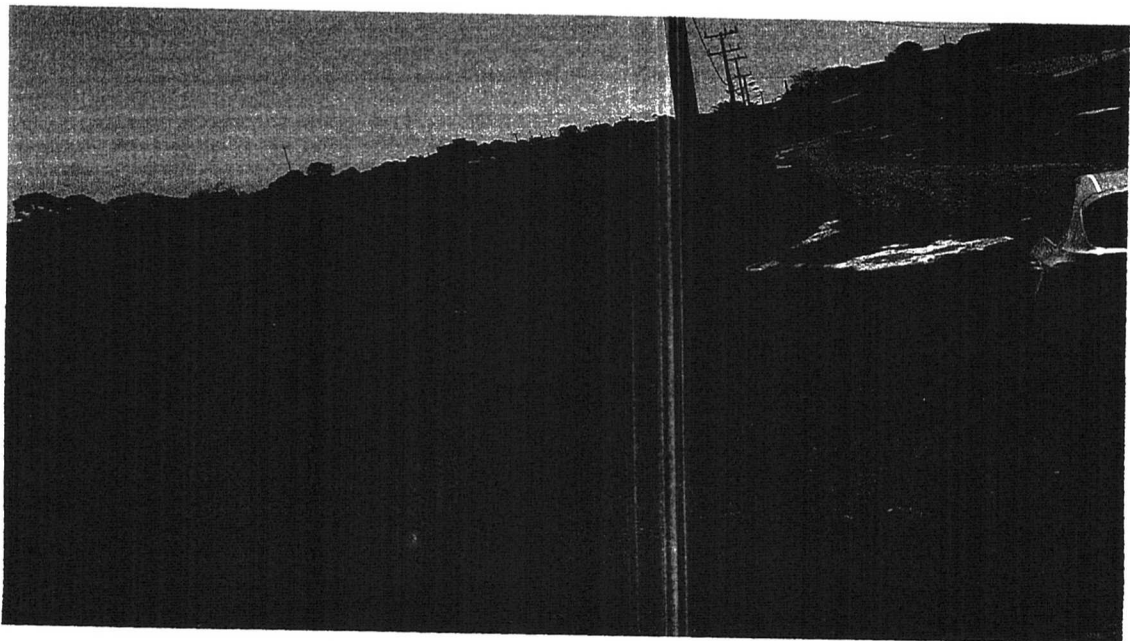
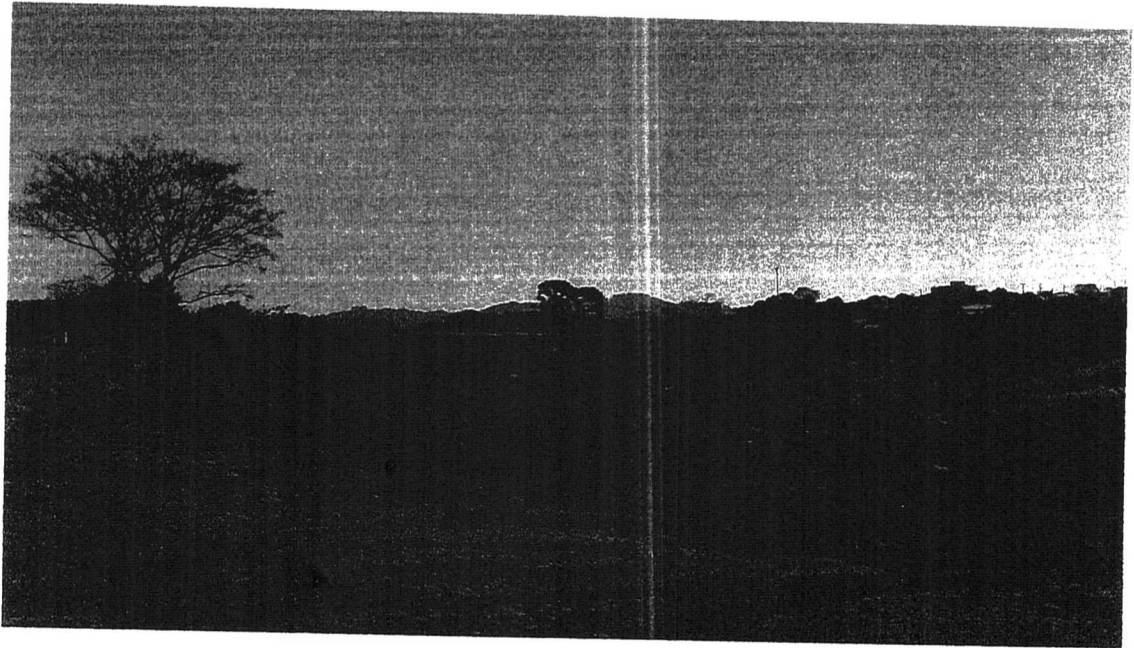


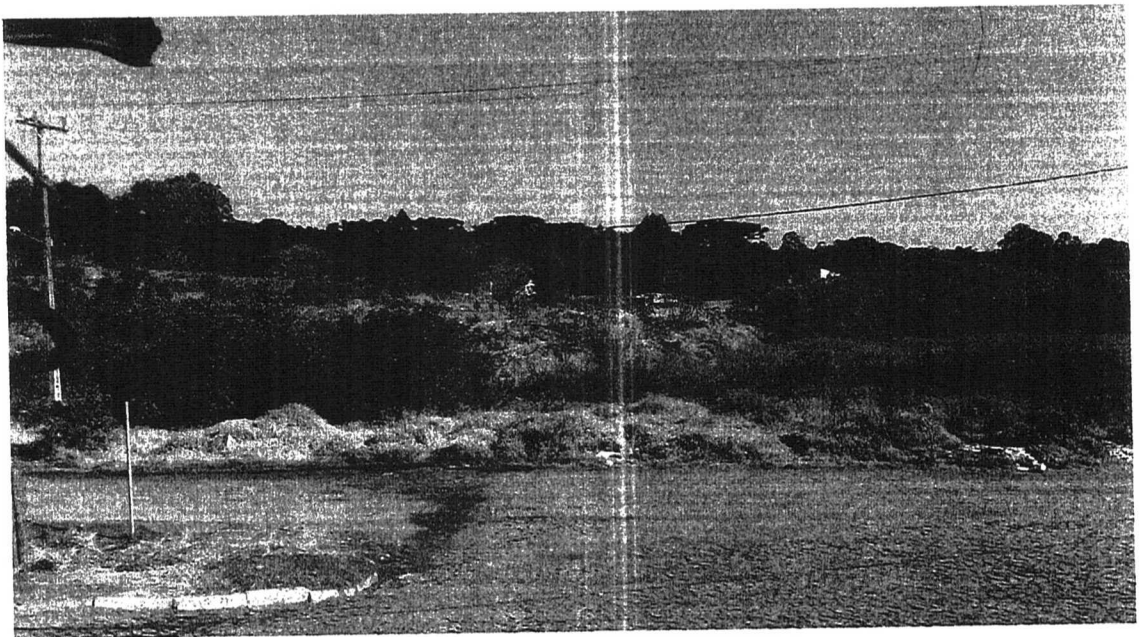
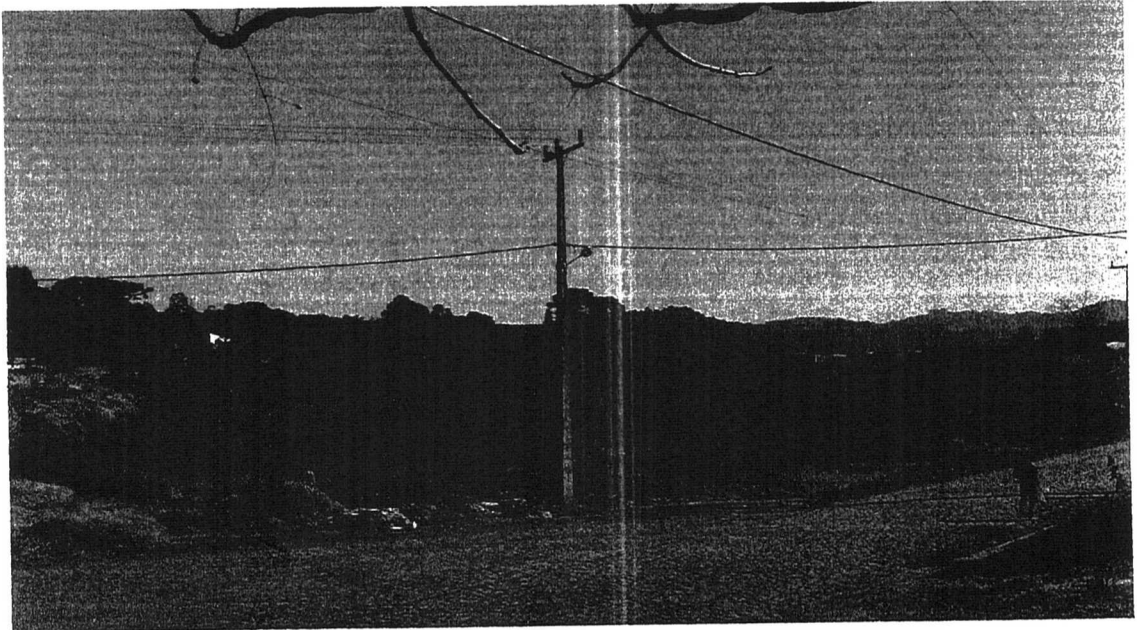


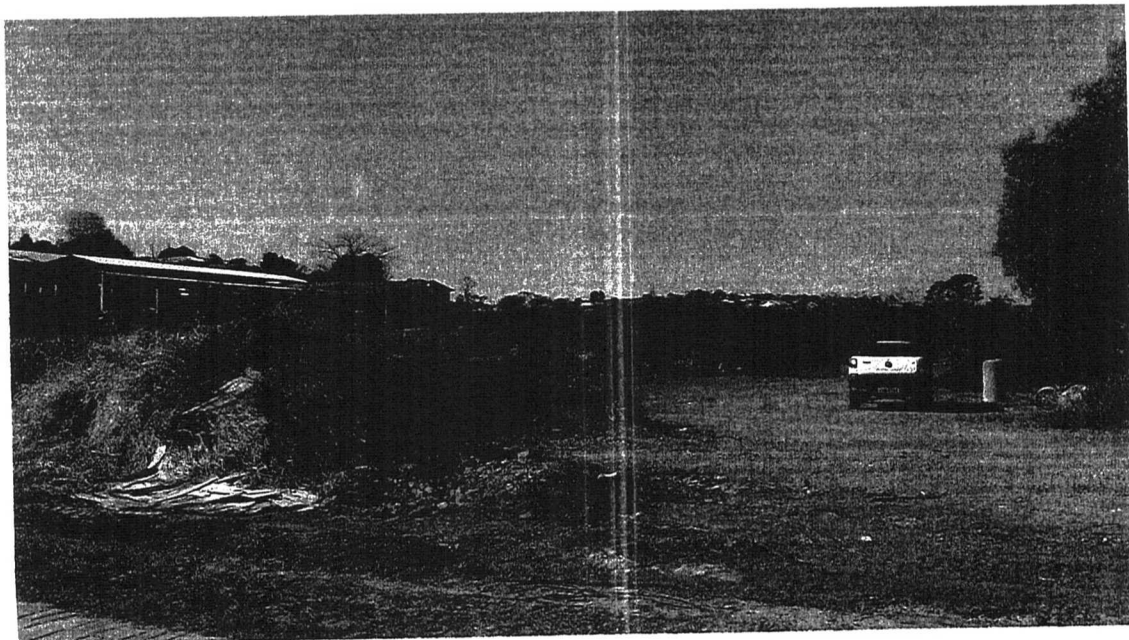
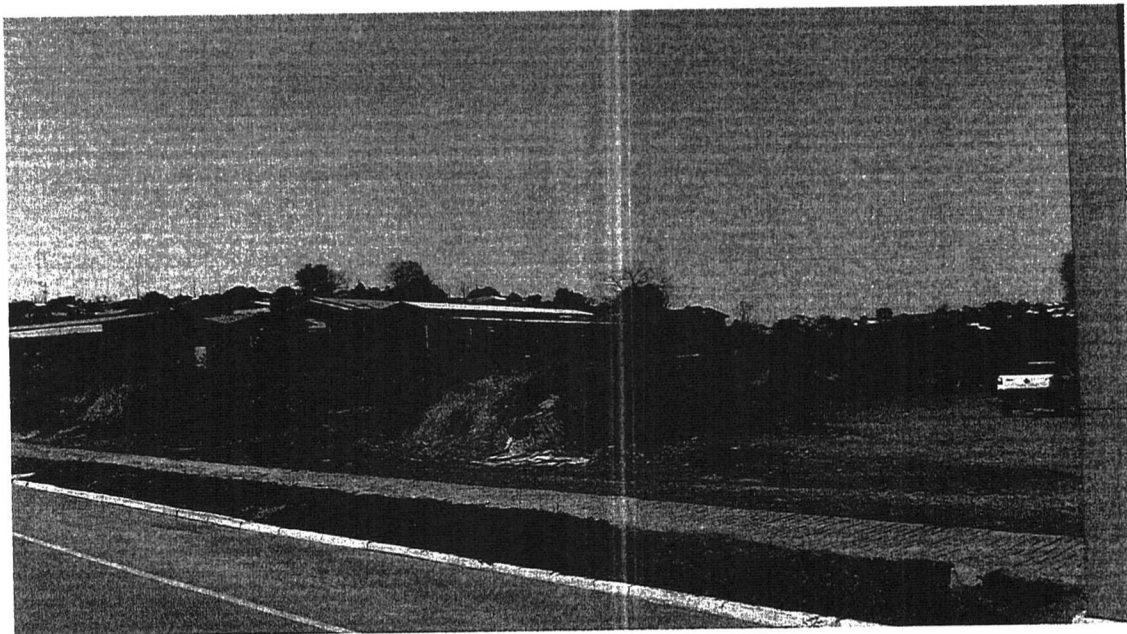












-
- i - fator topografia
 - ii - fator localização
 - iii - fator de acesso
 - iv - fator de tipo de solo
 - v - soma dos fatores