



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU

Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 - 8101
CNPJ - 75.370.148/0001-17 - CEP - 87250-000 Peabiru - Paraná

Peabiru, 14 de janeiro de 2026.

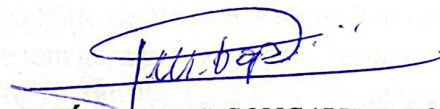
Ofício nº 12/2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Através do presente, encaminho a Vossa Senhoria, o presente Projeto de Lei n.º 01/2026, que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à aquisição de imóveis urbanos e dá outras providências.

Na oportunidade, renovo a Vossa Senhoria, meus votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


JOSÉ MARCOS GONÇALVES LOPES
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

IRINEU MANFRIN

DD Presidente da Câmara Municipal

Peabiru - Paraná



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU

Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 - 8101
CNPJ - 75.370.148/0001-17 - CEP - 87250-000 Peabiru - Paraná

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 01/2026

Peabiru, 14 de janeiro de 2026.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação desse Poder Legislativo, o Projeto de Lei nº 01/2026, que tem por finalidade autorizar o Município a proceder com a aquisição de terrenos urbanos, destinados à implantação de um novo Pátio de Máquinas e Almojarifado Municipal, estrutura essencial para o adequado funcionamento da administração pública e para a prestação eficiente dos serviços de manutenção urbana e rural.

A medida se fundamenta no inequívoco interesse público, especialmente diante da realidade estrutural atual do Município, que passou por mudanças significativas nos últimos anos, exigindo readequação dos espaços públicos voltados ao suporte operacional.

Atualmente, o Pátio de Máquinas Municipal encontra-se situado em região central da cidade, o que tem gerado transtornos recorrentes à população e ao tráfego urbano, tendo em vista o trânsito constante de maquinários pesados e veículos operacionais pelas vias centrais. Essa movimentação, além de causar impactos na mobilidade e no conforto dos munícipes, também representa maiores riscos à segurança viária e maior desgaste das vias urbanas.

Além disso, registra-se que o espaço anteriormente destinado ao Pátio de Máquinas, que já contava com maior área de utilização, sofreu redução significativa, uma vez que parte da área foi utilizada para a construção do Pronto Atendimento 24 horas, equipamento público indispensável ao atendimento de saúde da população.

Ainda, encontra-se o Município na iminência de promover procedimento licitatório para construção da nova sede do CRAS, obra igualmente essencial na estruturação da política pública de assistência social, e que também deverá ocupar parte do espaço antes disponível ao Pátio de Máquinas, na área situada entre o CMEI Mãe Dolores e a Unidade de Pronto Atendimento 24 horas.

Desta forma, verifica-se que a área atualmente utilizada não comporta mais a demanda operacional do Município, tornando-se inadequada para armazenamento de equipamentos, organização da frota, guarda de materiais, estrutura de manutenção e demais necessidades logísticas.

Com a aquisição da nova área proposta, o Município terá condições de construir um Pátio de Máquinas moderno, amplo e compatível com a atual realidade municipal, permitindo melhor organização administrativa e operacional, além de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU

**Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 - 8101
CNPJ - 75.370.148/0001-17 - CEP - 87250-000 Peabiru - Paraná**

viabilizar a centralização do almoxarifado em local apropriado, com maior segurança patrimonial e melhor controle de estoque e logística.

Diante do exposto, resta demonstrada a relevância e a necessidade da presente proposição, razão pela qual se requer a aprovação do Projeto de Lei, por tratar-se de providência estratégica e indispensável ao aprimoramento da estrutura pública municipal e ao atendimento do interesse coletivo.

Assim, encaminha-se o presente Projeto de Lei para apreciação desta Casa Legislativa, contando-se com o apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação.

Cordialmente,


JOSÉ MARCOS GONÇALVES LOPES
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
IRINEU MANFRIN
DD Presidente da Câmara Municipal
Peabiru - Paraná



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU

Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 - 8101
CNPJ - 75.370.148/0001-17 - CEP - 87250-000 Peabiru - Paraná

PROJETO DE LEI Nº 01/2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à aquisição de imóveis urbanos e dá outras providências.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir os lotes abaixo indicados, todos de propriedade da Associação dos Servidores Municipais de Peabiru, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 79.078.986/0001-72:

I - Data de terras nº 1.717, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Palmeira, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8109, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

II - Data de terras nº 1.718, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Palmeira, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8110, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

III - Data de terras nº 1.719, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Palmeira, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8111, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

IV - Data de terras nº 1.729, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 1800, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

V - Data de terras nº 1.730, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Vereador Milton Prudêncio Brito, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8112, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

VI - Data de terras nº 1.731, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Vereador Milton Prudêncio Brito, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8113, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

VII - Data de terras nº 1.732, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Vereador Milton Prudêncio Brito, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8114, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU

Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 - 8101
CNPJ - 75.370.148/0001-17 - CEP - 87250-000 Peabiru - Paraná

VIII - Data de terras nº 1.733, da quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua Vereador Milton Prudêncio Brito, com as divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 8115, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

IX - Data de terras nº 1.734, da quadra nº 94, com a área de 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua José Maria de Barros, com as divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 8116, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

X - Data de terras nº 1.735, da quadra nº 94, com a área de 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua José Maria de Barros, com as divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 8117, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR;

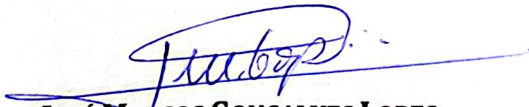
XI - Data de terras nº 1.736, da quadra nº 94, com a área de 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na Rua José Maria de Barros, com as divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 8118, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

Art. 2º. O preço total da aquisição dos imóveis citados no artigo anterior é de R\$ 990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), o qual se encontra abaixo do valor médio de mercado, conforme laudo de avaliações técnicos.

Art. 3º. As despesas decorrentes da aquisição do imóvel em referência correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementadas, se necessário.

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

Peabiru, 14 de janeiro 2026.


JOSÉ MARCOS GONÇALVES LOPES
PREFEITO MUNICIPAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.109
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Palmeira, esquina com a Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.717, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'57"S 52°21'12"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Palmeira, esquina com a Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.717, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40, metros, conforme Matrícula 8.109. O imóvel se destaca por ser um terreno de esquina e por sua topografia plana. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 1.051 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

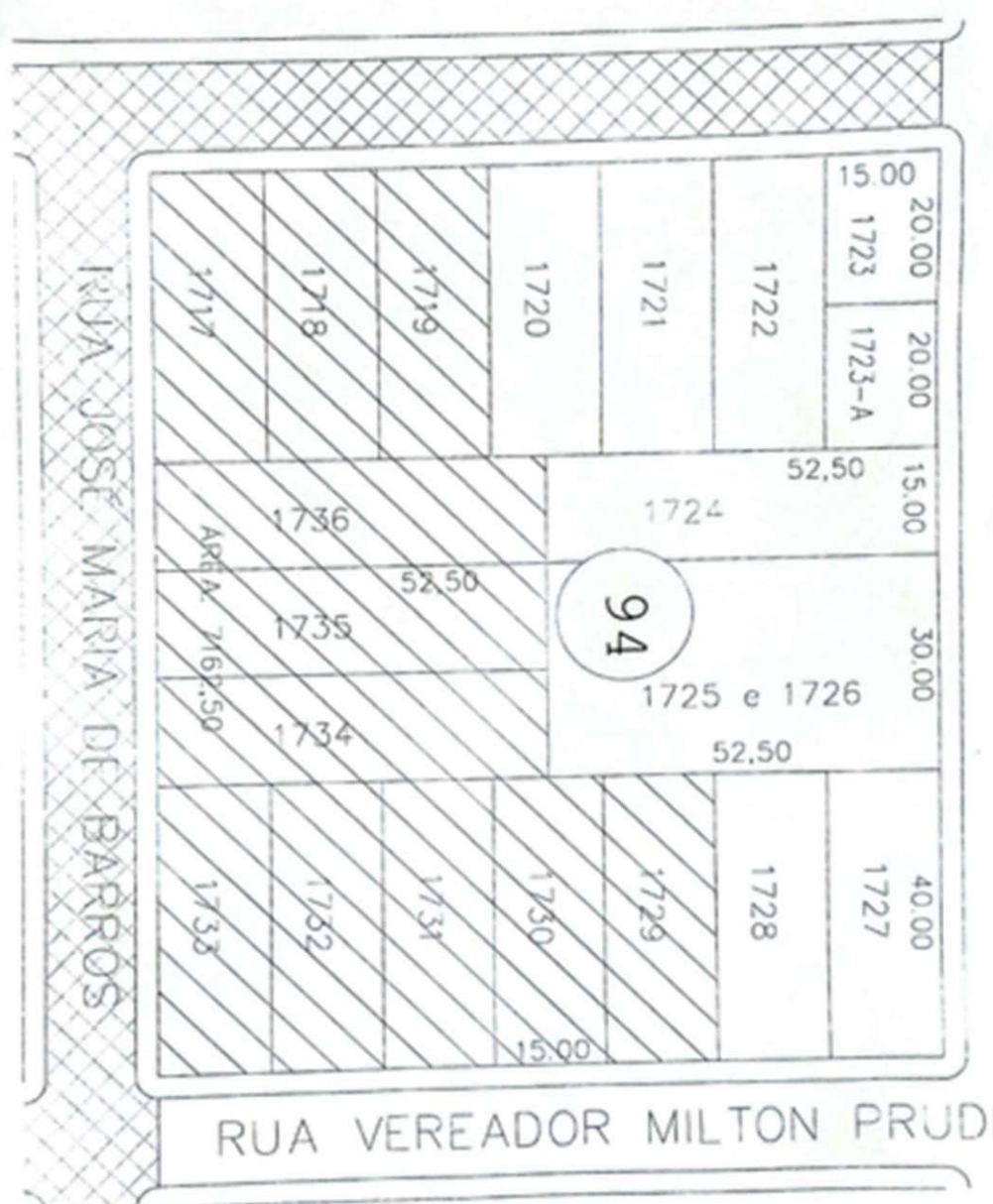
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.051 metros)

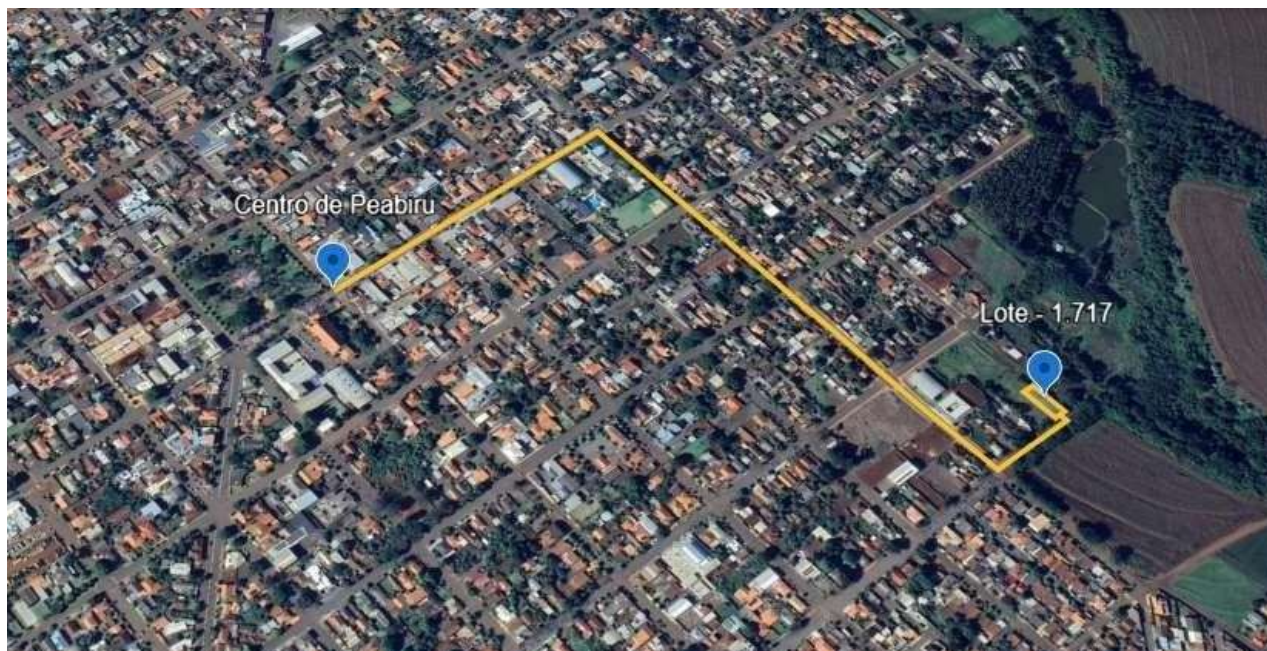


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'12"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Palmeira, esquina com a Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.717, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 83.580,00 (Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Oitenta Reais). Por ser o Lote - 1.717 um terreno de esquina e, portanto, mais valorizado no mercado imobiliário, o terreno avaliado teve um acréscimo de 15%, ou seja, R\$ 12.537,00 (Doze Mil, Quinhentos e Trinta e Sete Reais). O que resultou no valor final de R\$ 96.117,00 (Noventa e Seis Mil, Cento e Dezessete Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 96.117,00 (Noventa e Seis Mil, Cento e Dezessete Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 12:04:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9N6S-YELMY-DE56K-PEVAF>

Consultar a autenticidade, informe no formulário o código de verificação do documento: **LC2KPR97**

Consultar a autenticidade por 30 dias

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Luciane Camargo da Silva
Procuradora Especial

DATA NO 1.717, DA QUADRA NO 94 = PEABIRU.-

IMÓVEL

DATA 07/DEZEMBRO/1984.-

CNM 087254.2.0
MATRÍCULA N.º

8109

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Assessoria Jurídica
Domínio Público
Direção Geral

Identidade emitida nos termos do Art. 195, 1º da Lei 6.015/73

LIVRO 2

FOLHA
N.º **1**

R-1/B.109

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 137, do Livro F-13 de Tabelas - Dê-ela Buzignani de Barrios, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de **IRINEU TOLMEOTTI**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518-739/04, casado com **Nadine Buzignani Tolmeotti**, sob o regime de bens: **JOSE BUSIGNANI**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 159.861.309/72, casado com **Luiza Simonelli Buzignani**; **ARIVALDO JOSE TOLMEOTTI**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.743-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com **Emília Cristina Compagner Tolmeotti**, sob o regime de bens: **-de- NEIVALDO TOLMEOTTI**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com **Martha Joasane de Oliveira Tolmeotti**, sob o regime de Comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, com residência e domicílios nesta cidade, pelo preço de **R\$ 219.000** (duzentas e dezesseis mil cruzeiros) - **OBSERVAÇÃO**: Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: **IRINEU TOLMEOTTI - 60%; Jose Buzignani - 22%; Arivaldo José Tolmeotti - 9%; e Neivaldo Tolmeotti - 9%** no imóvel ora adquirido. - **Costas**: Serv. 12.015; f.p. 2.323; CPC. 632 - Total **R\$ 15.176.-** **Peabiru**, 07 de dezembro de 1984. - **O Oficial Substituto**.

PROTOCOLO Nº 68.358/ 10 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8109, de propriedade de **IRINEU TOLMEOTTI s/m.**, **Nadine Buzignani Tolmeotti**, **Jose Buzignani s/m.**, **Luiza Simonelli Buzignani**, **Arivaldo José Tolmeotti s/m.**, **Emília Cristina Campanelli Tolmeotti**, **Neivaldo Tolmeotti s/m.**, **Martha Joasane de Oliveira Tolmeotti**, construído pelo Lote de Terras nº 1.717, da Quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da **ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE**, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. **Florentino Chacowski Júnior**, solteiro, maior, port. CI. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. **Ademar Gonçalves de Oliveira**, brasileiros, casado

S E C U E

R.2/8109

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P9N65-YELMY-DE56K-PEVAF>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR. — LIVRO 2 - REGISTRO GERAL —

CNN 087254.2.0000-00-73
VERSÃO DA FILS.

casado, jur. capazes, funcionários públicos port. O RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.8589-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (duzentos reais), CONDIÇÕES: As constantes da Escritura, Emiss. v/c. 1.264,00=94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30. O Oficial, *Delane Schwabe Minelli* (Detetadora Camargo) *Delane Schwabe Minelli*

ats

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Delane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.963-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade a dou. le. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a assinador-web.onr.org.br/docs/P9N65-YELMY-DE56K-PEVAF
e código de verificação do documento: **LGX2F49F**
Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: [CTAHQ6](#)



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.110
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Palmeira, S/N, Lote nº 1.718, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.
CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'56"S 52°21'12"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Palmeira, S/N, Lote nº 1.718, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40, metros, conforme Matrícula 8.110. O imóvel se destaca por sua localização e topografia plana. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 1.106 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

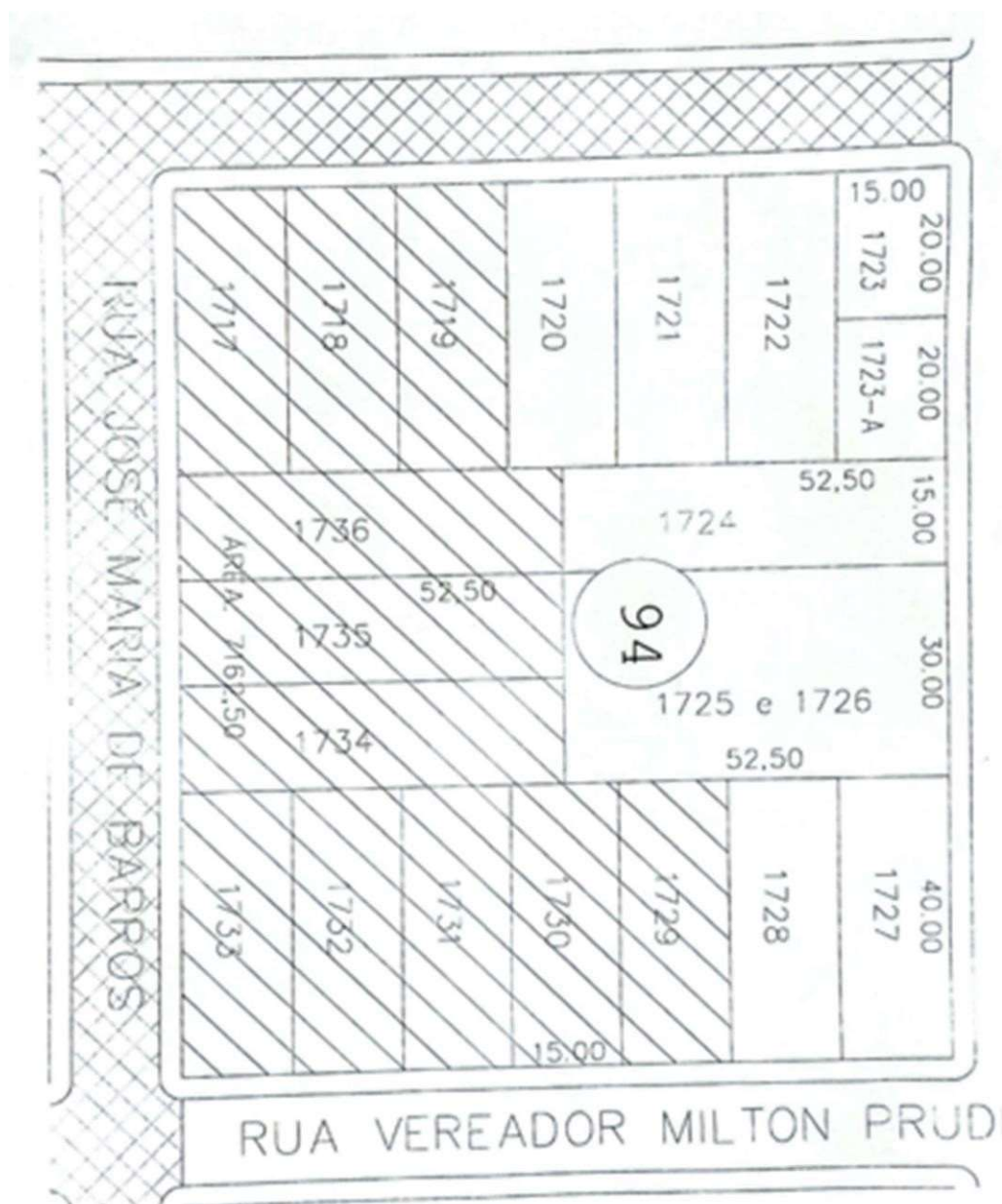
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.106 metros)

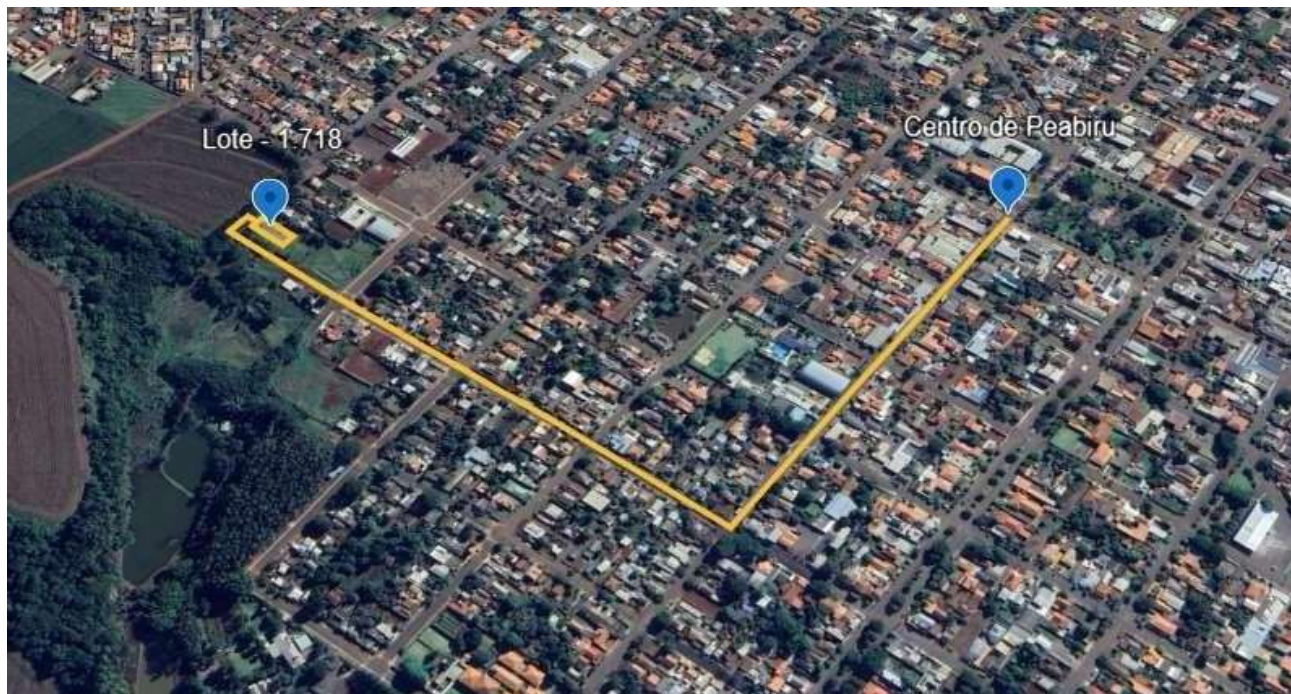


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'12"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Palmeira, Lote nº 1.718, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 83.580,00 (Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Oitenta Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 83.580,00 (Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Oitenta Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 12:06:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVZYEH46YB-NN92A-2RVVX>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PI. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL. CNM 007254.2.000110-70
VENDO DA FOLHA

casado, jur. capazes, funcionários públicos, port. C, RG. n.º 3.810.729, LSSP-SP, e do CPF. n.º 560.363.6509-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.500,00 (hum mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vnc. 1.264,00=94,8 CPC 4,74 espec. 0,30 O Oficial.

[Assinatura]

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU-PI
Dalane Schwabe Minelli - Oficial - CFF 038.683.909-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verídico e deu fé Peabiru: 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
 - a <https://e-validador.cns.gov.br> o CNS: 08.725-4
 - e siga de verificação da documentação: 6J7AUG22
- Consulta disponível por 30 dias

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.111
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Palmeira, S/N, Lote nº 1.719, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'56"S 52°21'11"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Palmeira, S/N, Lote nº 1.719, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40, metros, conforme Matrícula 8.111. O imóvel se destaca por sua localização e topografia plana. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 1.034 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

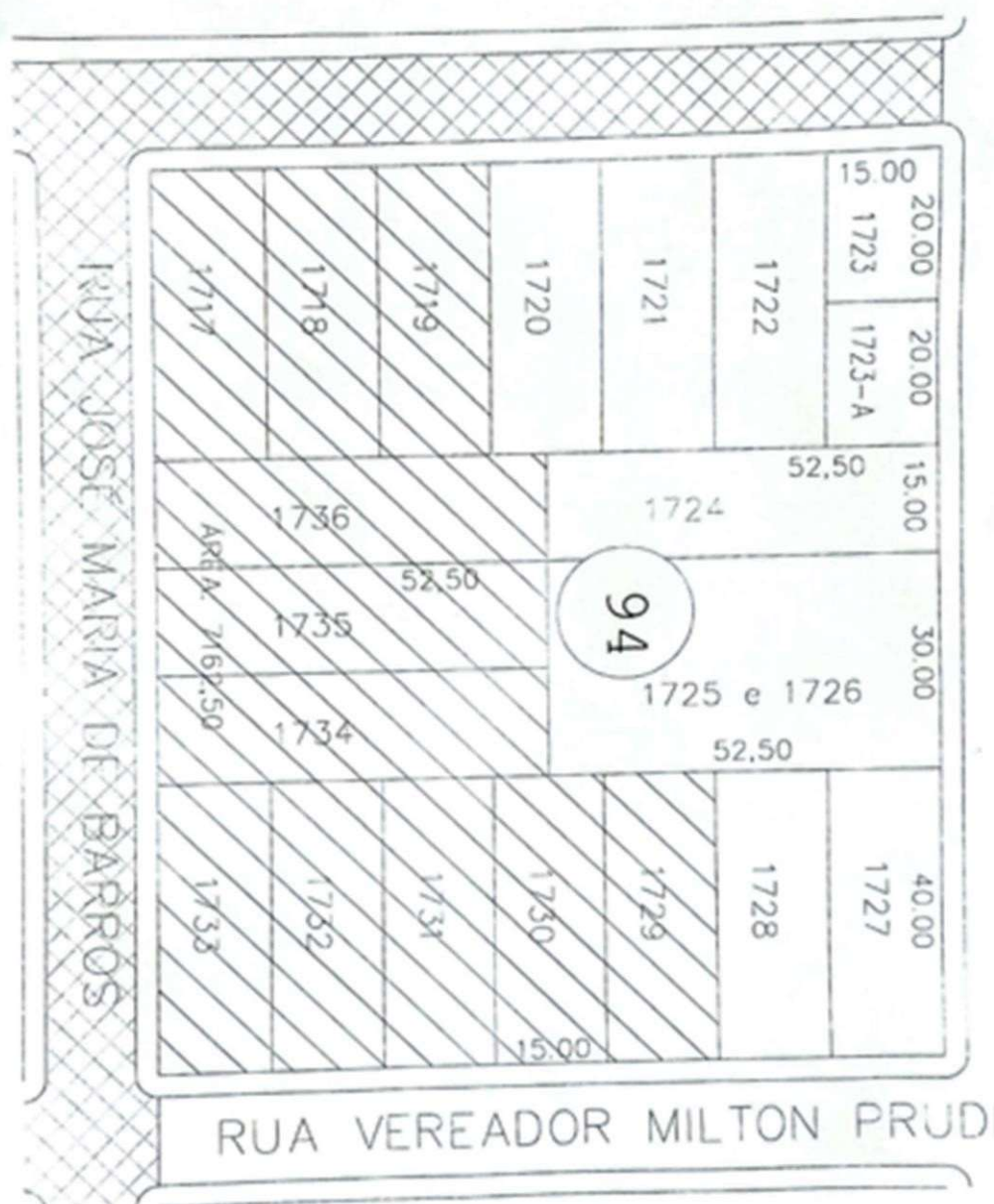
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.034 metros)



Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'11"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Palmeira, Lote nº 1.719, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 83.580,00 (Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Oitenta Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 83.580,00 (Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Oitenta Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 12:07:19-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3B9D-AK2WT-AXZQ8-P8DYU>

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Doliana Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução da toda seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Retardo à verdade e dou 16 Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente

Original	40.000
Reprodução	10.000
Assinatura	10.000
Assinatura	10.000
Assinatura	10.000
Assinatura	10.000



casado, jur. capazes, funcionários público, port. C/ RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.89/60-04, residentes nesta cidade; avaliado em R\$. 1.200,00 (um mil e duzentos reais)-CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vnc. 1.264,00=94,8 cps 4,74 assoc. 0,30 O Oficial, *Red. Minelli* (Doliana Schwabe Minelli)

REGISTRO DE IMOVEIS PEABIRU/PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM 087254.2.0000 11-47
VERSO DA FLS.

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinado digitalmente
por: *Doliana Schwabe Minelli*

ridigital

- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a e.org/e-validador o CNS: **08.725-4**
e código de verificação do documento: **49SELOF4**
Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -PR. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 1.800
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.729, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'56"S 52°21'08"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.729, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40 metros, conforme Matrícula 1.800. Sua infraestrutura básica conta com rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 845 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados e valorizados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

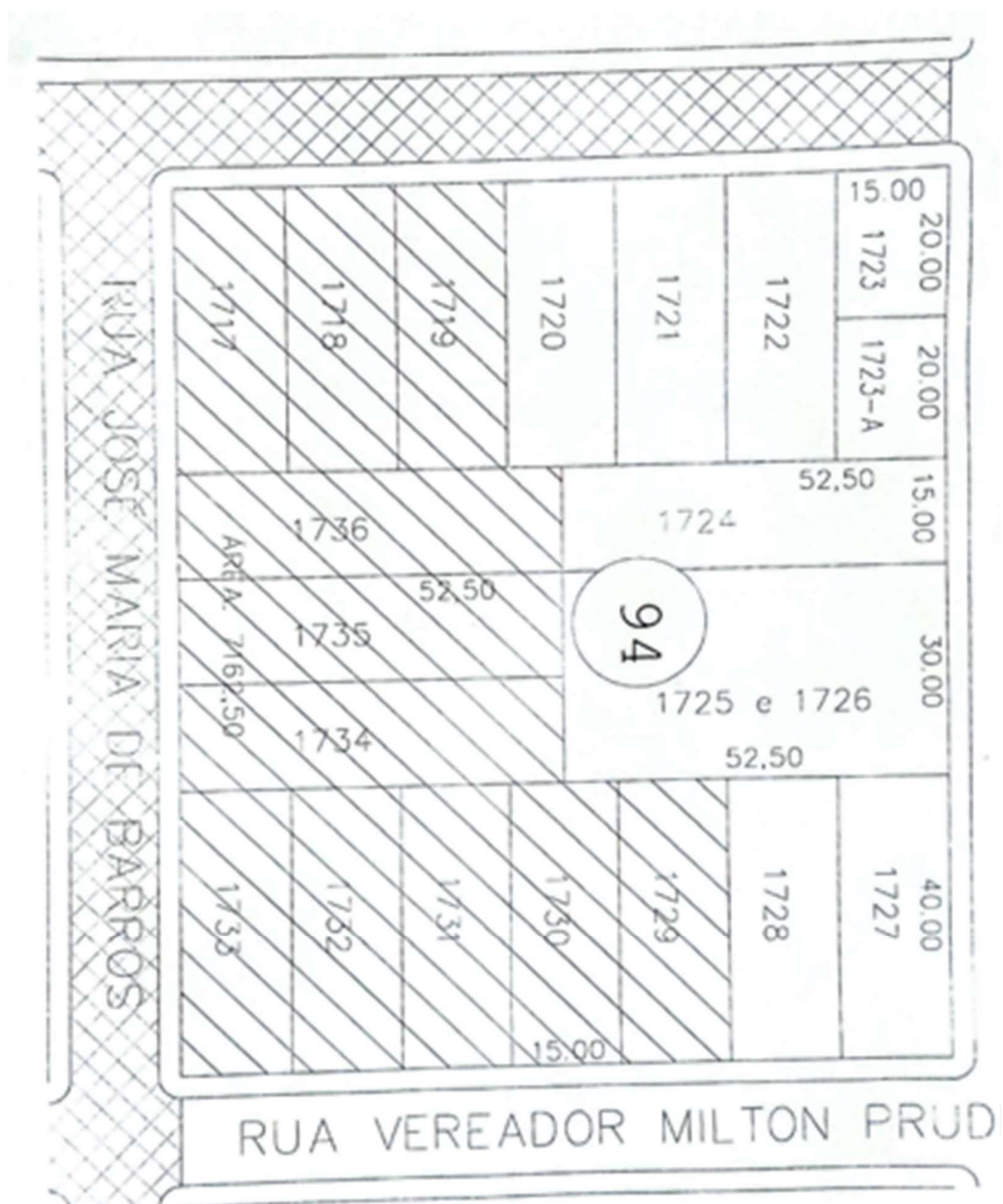
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (845 metros)

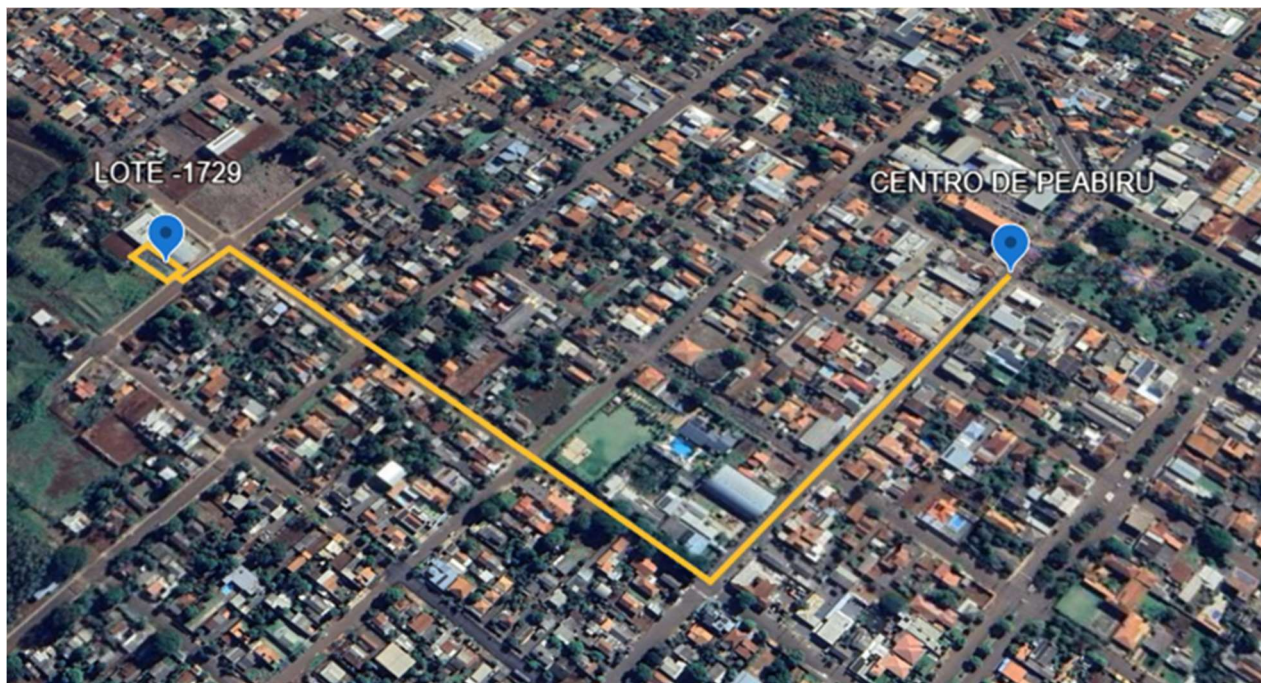


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'08"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 260,00 m², na Rua Antônio Dalle Laste, nº 365, no Jardim Leblon, na cidade de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Terreno com 420,00 m², na Rua Modesto Saldanha, S/N, no Jardim Botânico, na cidade de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.3 – Amostra

Terreno com 1.087,00 m², na Rua Edimão Simão, S/N, na cidade de Peabiru-Pr. Este terreno está à venda por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



10.4 – Amostra

É um terreno com 300,00 m², situado na Rua Pastor Joel Dias Villela, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno está à venda por R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	260,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 191,69

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.729, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$ 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025.

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 11:52:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WHQZ-97443-L3Y6W-8HY8Y8>

este documento

Valide aqui

QR CODE

CMH 087254.2.01

MATRICULA

1800

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=

MOVEL

DATA

07/07/1976.=



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WHQZ97443-L3Y6W-8HYV8>

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRUB
Daiane Schnitz Minelli - Oficial - CPF 035 683 963-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou fé Peabru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.

Carteira	03.00
Partida	03.00
Valor	03.00
Propriedade	03.00
Restrição	03.00
Outros	03.00



Selo de Fiscalização
SARF 83576 19700
Linha 19842
<https://sela.fazenda.gov.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS PEABRU - PE
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
CNA 08724.2.000100-45
VOTO DA FLS 1

solteiro, maior, port. CL RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e Isouzeiro, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro casado, jur. capac. funcional pública, port. CL RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.8509-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$. 1.284-00 (um mil e duzentos e reais) / CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emissão, vto. 1.284.00-04.8 cpc 4.74 assoc. 0.30 O Oficial.

(Assinado Maria Camargo)

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registral de Imóveis via www.ridigital.org.br

Assinador Web

ridigital

Para consultar a autenticidade, informe no formulário
a origem-validador o CNR: 08.725-4
e o código de verificação do documento: 88320X700
Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: [CTAHQ6](#)



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMP
- Matrícula do Imóvel: nº 8.112
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.730, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'57"S 52°21'08"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.730, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40 metros, conforme Matrícula 8.112. Sua infraestrutura básica conta com rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 864 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo a dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados e valorizados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR-465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

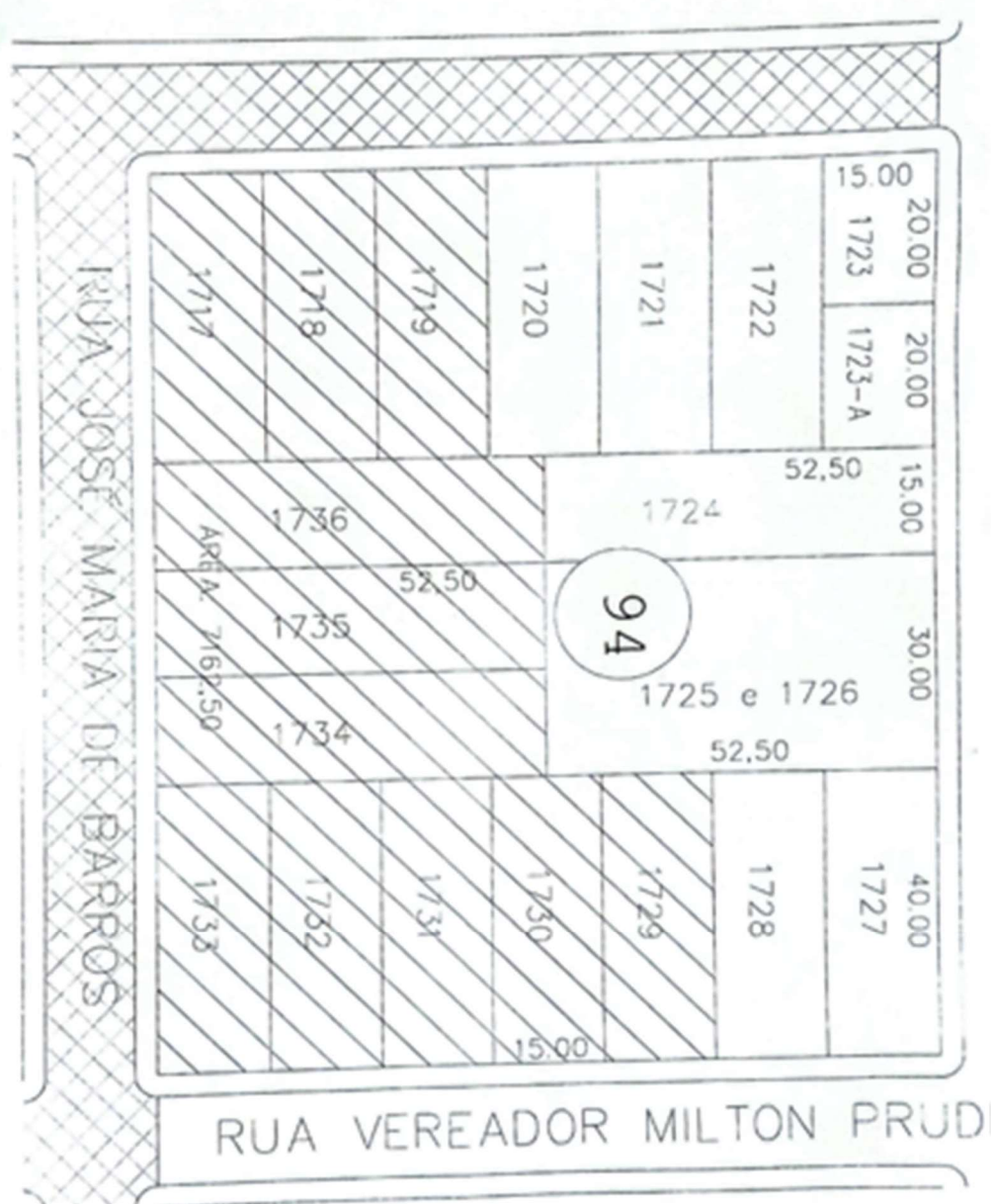
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Analise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (864 metros)



Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'08"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 260,00 m², na Rua Antônio Dalle Laste, nº 365, no Jardim Leblon, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Terreno com 420,00 m², na Rua Modesto Saldanha, S/N, no Jardim Botânico, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.3 – Amostra

Terreno com 1.087,00 m², na Rua Edimão Simão, S/N, na cidade de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



10.4 – Amostra

É um terreno com 300,00 m², situado na Rua Pastor Joel Dias Villela, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	260,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 191,69

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.730, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$ 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025



Documento assinado digitalmente
JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Data: 23/09/2025 11:55:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Validade este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.on.org.br/docs/6EQG-ZTEHEEDS2D-4NKSF

Validade aqui

Consultar e autenticidade, informações de validade e CNR - 08 735-4
 Matrícula disponível por 30 dias RG07073

MUNICÍPIO	MOVEL	DATA	CNM 087254.2.0
Peabiru			MATRÍCULA Nº
DATADA NO 1.730, DA QUADRA Nº 94 - PEABIRU.-	07/DEZEMBRO/1984.-	8112	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		FOLHA	Nº 1
REGISTRO DE MOVEIS		TERMINOS DO ART. 1º DO REGISTRO GERAL	
Delegado do Registro		1º da Lei 6.015/73	
Peabiru - Paraná		CIVRO 2	
Domingos Garcia Dias			
Oficial Vitalício			

Data de Terras nº 1.730, da Quadra nº 94, situada na quadra urbana desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- FRENTE, para a Rua Tibagi, confrontando no lado Orlado com a data nº 1.731, no lado ESQUERDO, com a data nº 1.729 e, com fundos, com as datas nºs 1.726 e 1.731, todas da mesma quadra.- PROPRIETARIO:- ELIZIÁRIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.345.135-Paraná e do CPF, nº 203.326.709/10, residente e domiciliado nesta Cidade TRANSCRITO:- nº 28.979 deste Registro.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13 da Tabela - Oficial, Burizem de Barjona, do distrito de Seretozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMEDETTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 793.151-Paraná e do CPF, nº 123.518.- 739/04, casado com Nadine Busignani Tolmedetti, sob o regime de bens: JOSÉ BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.562.406-Paraná e do CPF, nº 199.861.309/72, casado com Lúcia Simionelli Busignani; ARIVALDO JOSÉ TOLMEDETTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.656.749-Paraná e do CPF, nº 326.153.709-44, casado com Emília - 2.002.737-Paraná e do CPF, nº 507.800.429/72, casado com Maria Joana de Oliveira Tolmedetti, sob o regime de comunhão parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezesseis mil cruzeiros).- OBSERVAÇÃO:- Cobrando aos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolmedetti - 60%; José Busignani - 22%; Arivaldo José Tolmedetti - 9%; e Nelaido Tolmedetti - 9% no imóvel ora adquirido.- Custas:- Serv. 1º-015; RP 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

R-2/8.112

PROTOCOLO Nº 88.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Seretozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8112, de propriedade de Irineu Tolmedetti s/m., Nadine Busignani Tolmedetti, José Busignani s/m., Lúcia Simionelli Busignani, Arivaldo José Tolmedetti s/m., Emília Cristina Campagnelli Tolmedetti, Nelaido Tolmedetti s/m., Maria Joana de Oliveira Tolmedetti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.730, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEME, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacowski Júnior, solteiro, maior,

S E G U E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir <https://assinador-web.oni.org.br/docs/6EQLG-ZTLEH-ED52D-4NKSF>

REGISTRO DE IMOVEIS - PEABIRU - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CHM 087254.2.0008/12-64

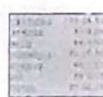
VENZO DA SILVA

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e casou-se, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionários públicos, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.380.8569-04, residentes nesta cidade, arrolado em RG, 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vit. 1.204,00-94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30. O Oficial.

[Assinatura]

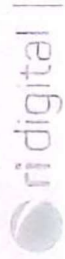
SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU-PR
Dilane Schwabe Mineffi - Oficial - CPF 038.683.569-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou fé Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a [e-validador](https://e-validador.oni.org.br) o CNJ: 08.725-4
e o código de verificação do documento: 856E0783
Consulta disponível por 30 dias

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.oni.org.br



16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **CTAHQ6**



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.113
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.731, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'57"S 52°21'09"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.731, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40 metros, conforme Matrícula 8.113. Sua infraestrutura básica conta com rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 878 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo a dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados e valorizados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

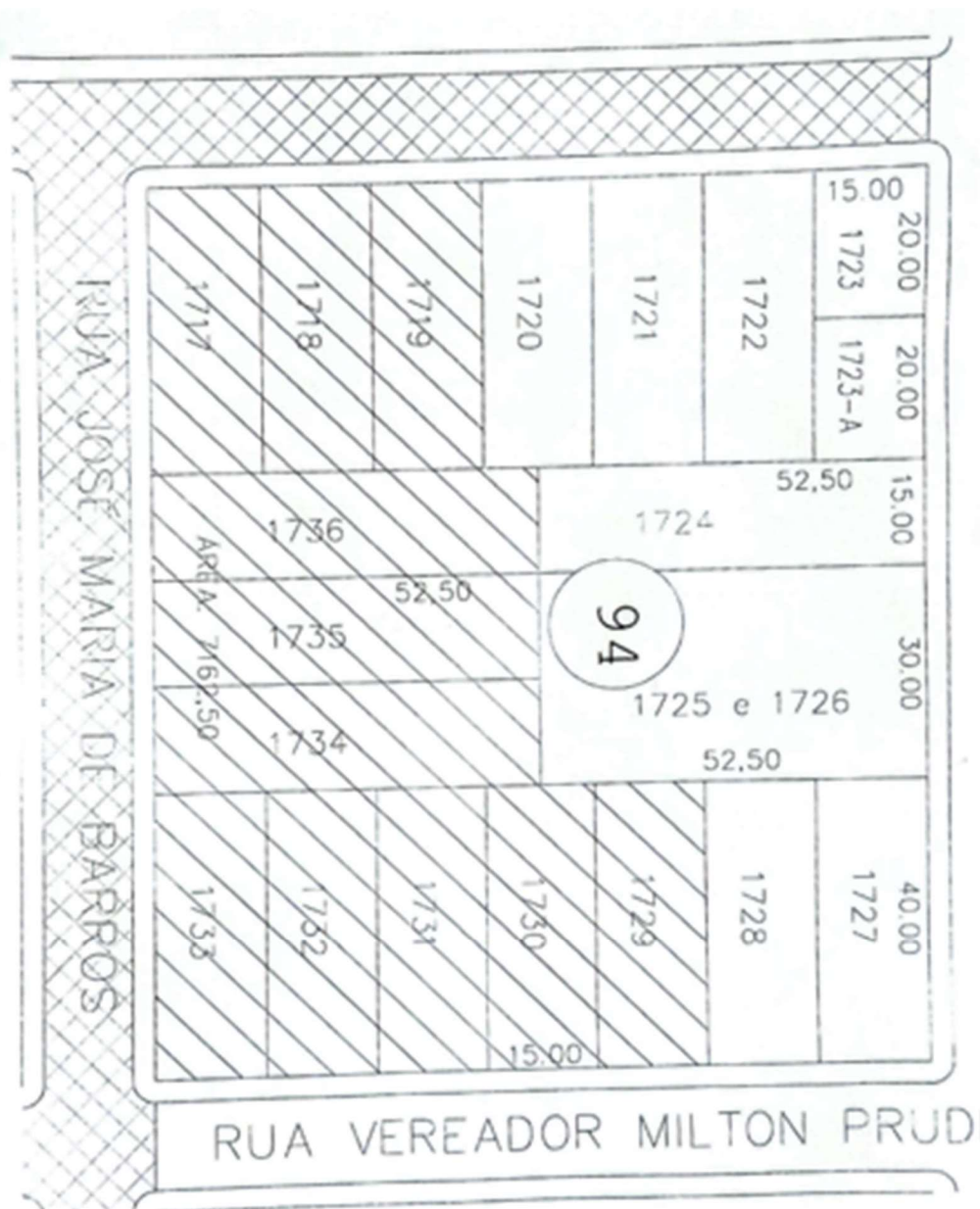
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (878 metros)

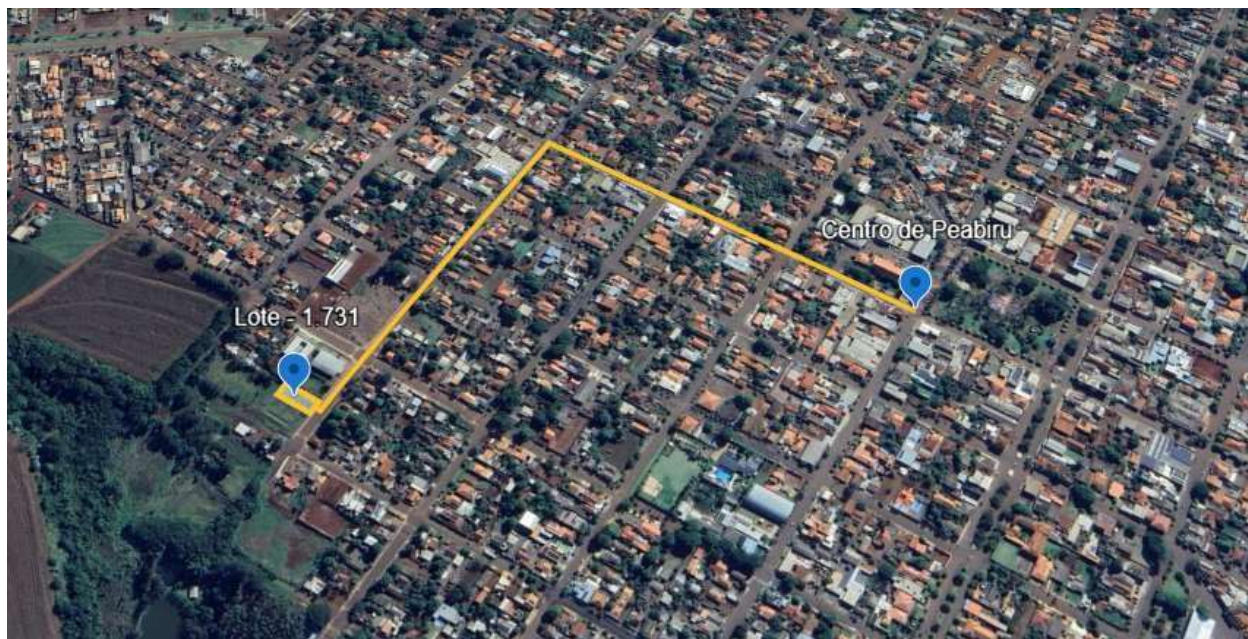


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'09"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 260,00 m², na Rua Antônio Dalle Laste, nº 365, no Jardim Leblon, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Terreno com 420,00 m², na Rua Modesto Saldanha, S/N, no Jardim Botânico, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.3 – Amostra

Terreno com 1.087,00 m², na Rua Edimão Simão, S/N, na cidade de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



10.4 – Amostra

É um terreno com 300,00 m², situado na Rua Pastor Joel Dias Villela, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	260,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 191,69

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.731, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$ 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 11:57:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Valide este documento clicando no link a seguir <https://assinador-web.ont.org.br/docs/G47AN-CPXX4-SQXGV-RFGWS>

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS Paraná - Paraná Desembargador Garcia Dasi Oficial Vereador		MOVEL DATA NO 1.731, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.- 07/DEZEMBRO/1994.- 8113		CNM 007254-10 MATRÍCULA
CERTIDÃO emitida nos Termos do Art. 159 § 1º da Lei 6.015/73 LIVRO 2		FOLHA Nº 1		Valide documento 

Data de terras no 1.731, da Quadra no 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações: FRENTE, para a Rua Tibaji, confrontando ao lado direito, com a gleba no 1.732, ao lado ESQUERDA, com a gleba no 1.730 e, nos fundos, com a gleba no 1.734, todas de área em quadra, - PROPRIETÁRIO - ELIZÁRIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.345.115-Paraná e do CPF, nº 203.326.709/10, residente e domiciliado na Cidade, - TRANSCRIÇÃO - nº, 20.979 deste Registro. - Penúltimo, 07 de dezembro de 1994, - O Oficial Substituto,

João Carlos Bussiere

R-1/8.113

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, da Tabelião - Odele Buzignani da Barba, do distrito de Seteazulino, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de novembro de 1994, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 793.151-Paraná e do CPF, nº 123.518.-739/04, casado com Nádine Buzignani Tolmeotti, sob o regime de bens: JUS BUSTONIANI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.562.406-Paraná e do CPF, nº 199.861.309/72, casado com Lúcia Simionelli Buzignani, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.562.406-Paraná e do CPF, nº 1.656.719-Paraná e do CPF, nº 326.153.709/44, casado com Enília - Cristiana Campang Tolmeotti, sob o regime de bens: - NETULDO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 2.002.737-Paraná e do CPF, nº 507.600.429/72, casado com Maria Joseane de Oliveira Tolmeotti, sob o regime de Comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residente e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzeiros) - QUESCENÇÃO - Cendo em propriedade nas seguintes promoções de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzeiros) - 22%: Arlevaldo José Tolmeotti - 9% e Nelvaldo Tolmeotti - 5% no imóvel Irineu Tolmeotti - 60%: José Buzignani - 22%: Arlevaldo José Tolmeotti - 9% e Nelvaldo Tolmeotti - 5% no imóvel Irineu Tolmeotti. - Desfazer: Serv. 12-015: P. 2.529: CFC. 632 - Total R\$ 15.176.- Penúltimo, 07 de dezembro de 1994, - O Oficial Substituto,

João Carlos Bussiere

R-2/8.113

PROTOCOLO Nº 68.358/19 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 035 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Seteazulino, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8.113, de propriedade de Irineu Tolmeotti s/m, Nádine Buzignani Tolmeotti, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8.113, de propriedade de Irineu Tolmeotti s/m, Nádine Buzignani Tolmeotti, José Buzignani s/m, Lúcia Simionelli Buzignani, Arlevaldo José Tolmeotti s/m, Enília Cristiana Campang Tolmeotti, Nelvaldo Tolmeotti s/m, Maria Joseane de Oliveira Tolmeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.731, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob nº 79.078.988/0001-17, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacónski Júnior, solteiro, maior,

S E G U E



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G47AN-CPXX4-5QXGV-RFBWS>

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRU/PR
Daiane Schwabe Moretti - Oficial - CPF 038.681.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verídico e dou R. Peabru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABRU - PR. LIVRO 2 REGISTRO GERAL. CNM 087254.2.000W 1341
VERSO DATA

Escritura maior, port. CI RG nº 4.207.745-5-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e Renoureno, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, (ur. capazes, funcionários público, port. CI RG nº 3.810.729-1-SSP-SP e do CPF nº 550.363.6969-04, residentes nesta cidade,avaliao em R\$ 1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais) CONDIÇÕES As constantes da Escritura. Emiss. vta. 1.254.00-94, B CPC 4.774 assoc. 0.30. O Oficial, (Daiane Schwabe Moretti) (João Maria Camargo)

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

digital

- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
 - a e.org/e-validador o CNM: 08.725-4
 - e Código de verificação do documento: 07718E862
- Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.114
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.732, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'58"S 52°21'08"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Vereador Milton Prudêncio Brito, S/N, Lote nº 1.732, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40 metros, conforme Matrícula 8.114. Sua infraestrutura básica conta com rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 895 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados e valorizados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

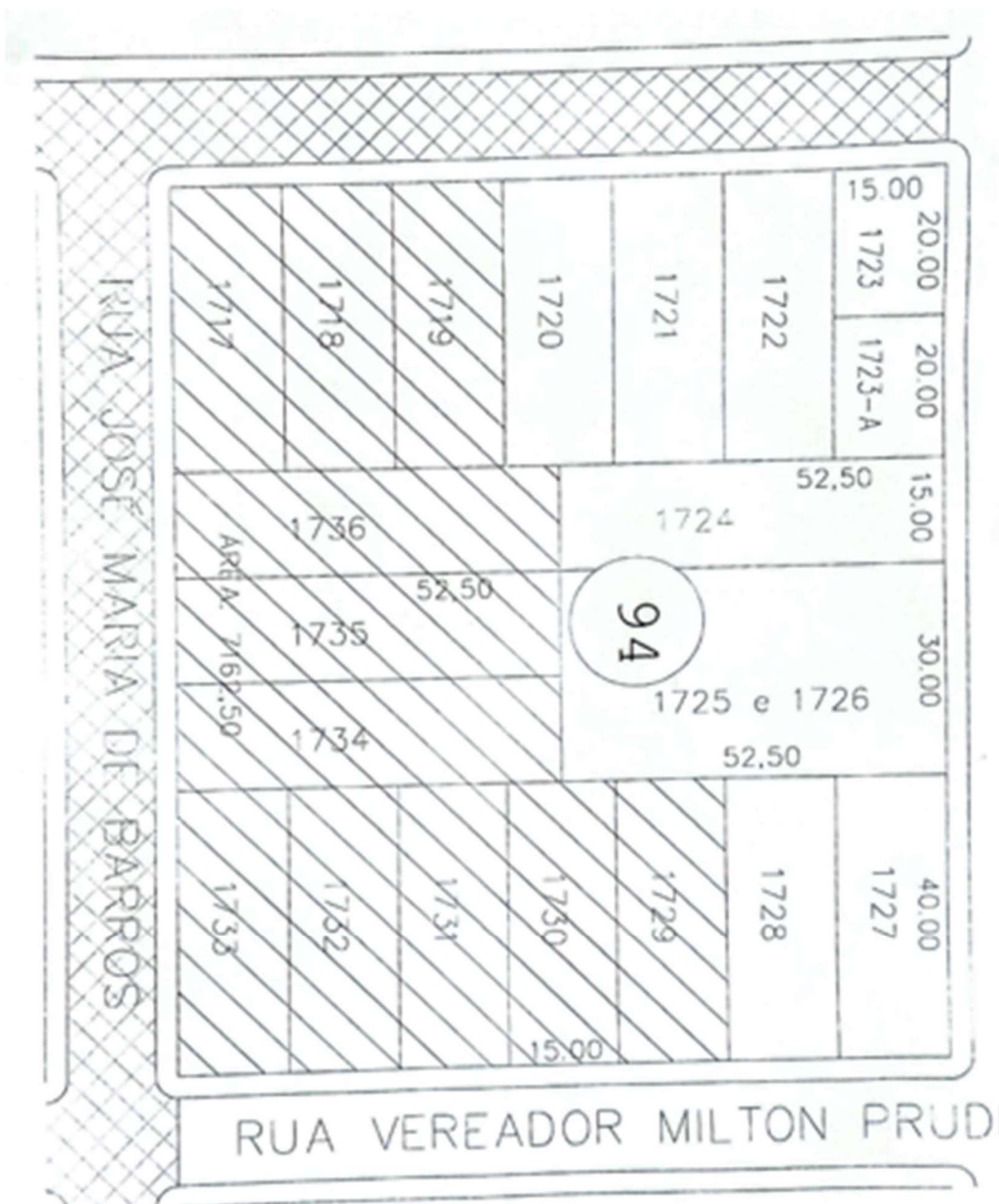
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (895 metros)

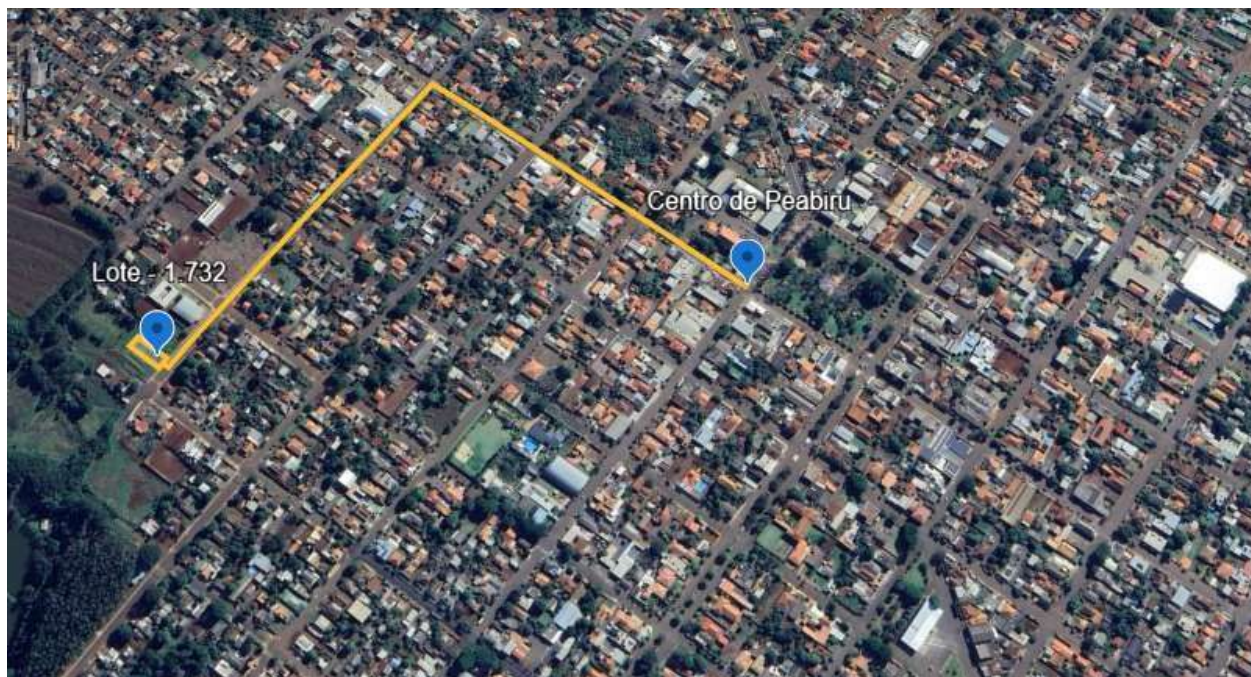


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'58"S 52°21'08"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 260,00 m², na Rua Antônio Dalle Laste, nº 365, no Jardim Leblon, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Terreno com 420,00 m², na Rua Modesto Saldanha, S/N, no Jardim Botânico, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.3 – Amostra

Terreno com 1.087,00 m², na Rua Edimão Simão, S/N, na cidade de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



10.4 – Amostra

É um terreno com 300,00 m², situado na Rua Pastor Joel Dias Villela, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	260,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 191,69

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, Lote nº 1.732, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$ 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 11:58:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/N6RDW-TPL78-BSGDB-QU8MY>

	
CNM 007254.2.0 MATRICULAÇÃO	
IMÓVEL	DATA
DATA DO REGISTRO: 07/DEZEMBRO/1984.-	DATA DO REGISTRO: 07/DEZEMBRO/1984.-
IMÓVEL: 8114	IMÓVEL: 8114
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS Recife - Pernambuco Domingos Garcia Dias Oficial Público	FOLHA Nº 1
IDENTIFICAÇÃO emitida nos Termos do Art. 19º do REGISTRO GERAL 1º da Lei 6.015/73	LIVRO 2

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 133, do Livro E-13, do Tabelião - Oficial Buzignoni de Barros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto de matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMECOTTI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Perana e do CPF. nº 123.518-739/04, casado com Nadine Buzignoni Tolmeotti, sob o regime de bens; JOSÉ BUSIGNONI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Perana e do CPF. nº 199.661.309/72, casado com Luiza Simonelli Buzignoni; ARIODALDO JOSÉ TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Perana e do CPF. nº 126.153.709/44, casado com Emília - 739/04, casado com Nadine Buzignoni Tolmeotti, sob o regime de bens; NEIVALDO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Perana e do CPF. nº 507.600.429/72, casado com Maria Joazele de Oliveira Tolmeotti, sob o regime de / comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezempe mil cruzados). - OBSERVAÇÃO: - Devido aos proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolmeotti - 50%; José Buzignoni - 25%; Ariodaldo José Tolmeotti - 5%; e Neivaldo Tolmeotti - 5% no imóvel ora adquirido. - Estante: - Serv. 12.015; RP 2.529; CPF. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto, *João Maria Buzignoni*

R-1/8.114

R-2/8.114

PROTOCOLO Nº 68.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8114, de propriedade de Irineu Tolmeotti s/m., Nadine Buzignoni Tolmeotti, José Buzignoni s/m., Luiza Simonelli Buzignoni, Ariodaldo José Tolmeotti s/m., Emília Cristina Campanelli Tolmeotti, Neivaldo Tolmeotti s/m., Maria Joazele de Oliveira Tolmeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.732, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da **ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE**, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacowski Júnior, solteiro, maior.

S E G U E



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6RDW-TPL78-BSGDB-QU8MY>

RECEIÇÃO DE MOVIMENTOS	LIVRO 2	RECEIÇÃO GERAL	CONTAS DE DÉBITO
soberano, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179-9-116-72, e Tesoureiro, Sr. Ademair Gonçalves de Oliveira, brasileiros casado, jur capacitado, indebitado publico, port. CI, RG nº 3.810.770-3-SSP-SP, e do CPF nº 550.326.859-04, residentes nessa cidade, avaliado em R\$ 1.200-00 (um mil e 200 reais) e do C/P nº 1.264.000-04,8 epc 1.264 assosc 0,30 O Oficial, <i>(Assinatura)</i> <i>(Carimbo)</i> <i>(Assinatura)</i> <i>(Carimbo)</i>			Conferido em _____ Vencido da fls. _____

CPM 057254.2.00021 14-51
— VENDO DA FLX. —

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - FEABIR/UFPR
 Dalene Schwabe Minelli - Oficial - CPF 078.603.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdadeiro e dou-lhe Feitura. 01 de Setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
br.org/e-validador o CNS: 08.725-4
 e o código de verificação do documento: 85437162
 Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.115
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m²
- Localização: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.733, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'58"S 52°21'09"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.733, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 600,00 m², medindo 15 x 40 metros, conforme Matrícula 8.115. O imóvel se destaca por ser um terreno de esquina e por possuir infraestrutura básica, na parte da frente do lote, por onde passa a Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, tais como: rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 912 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

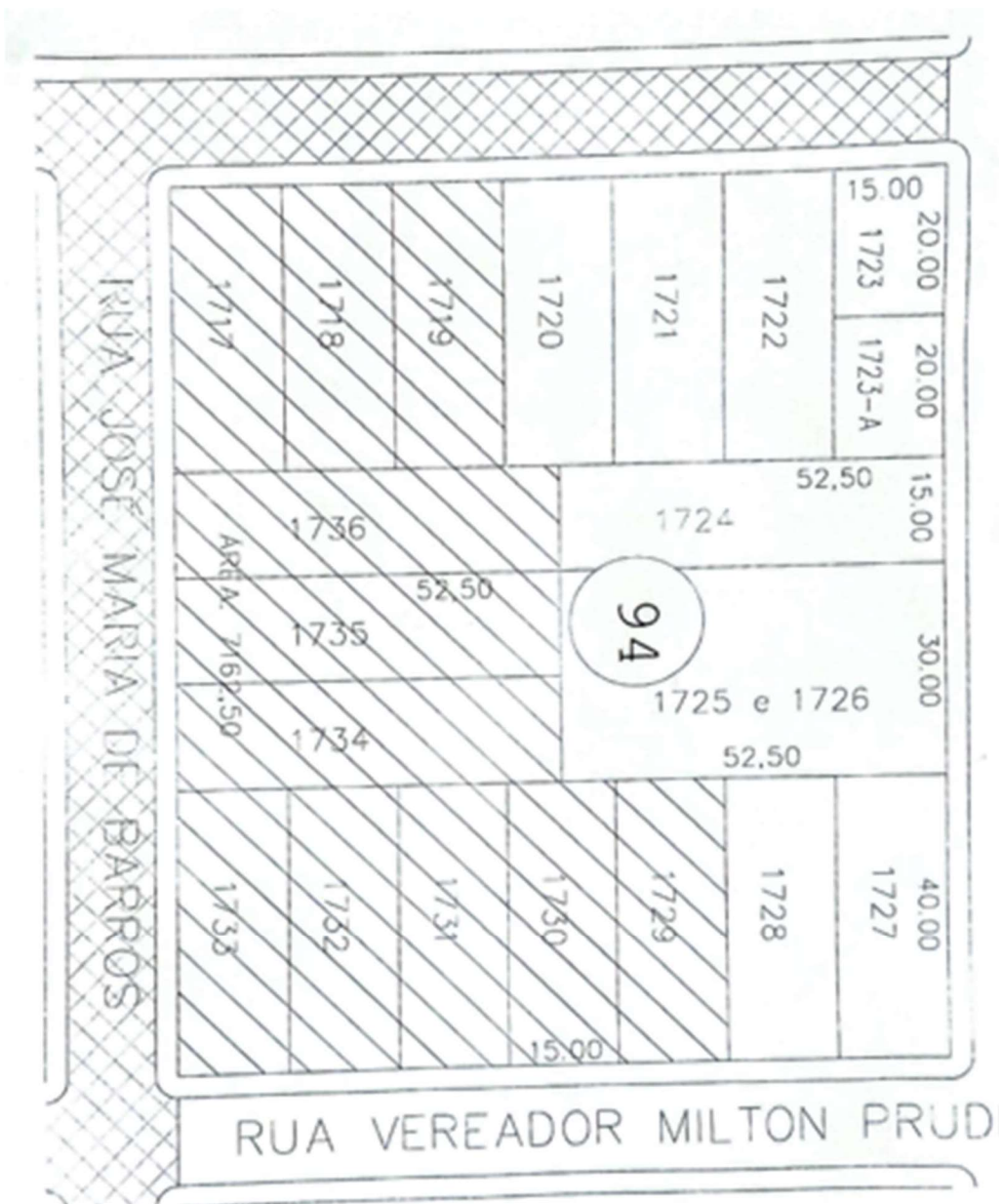
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (912 metros)

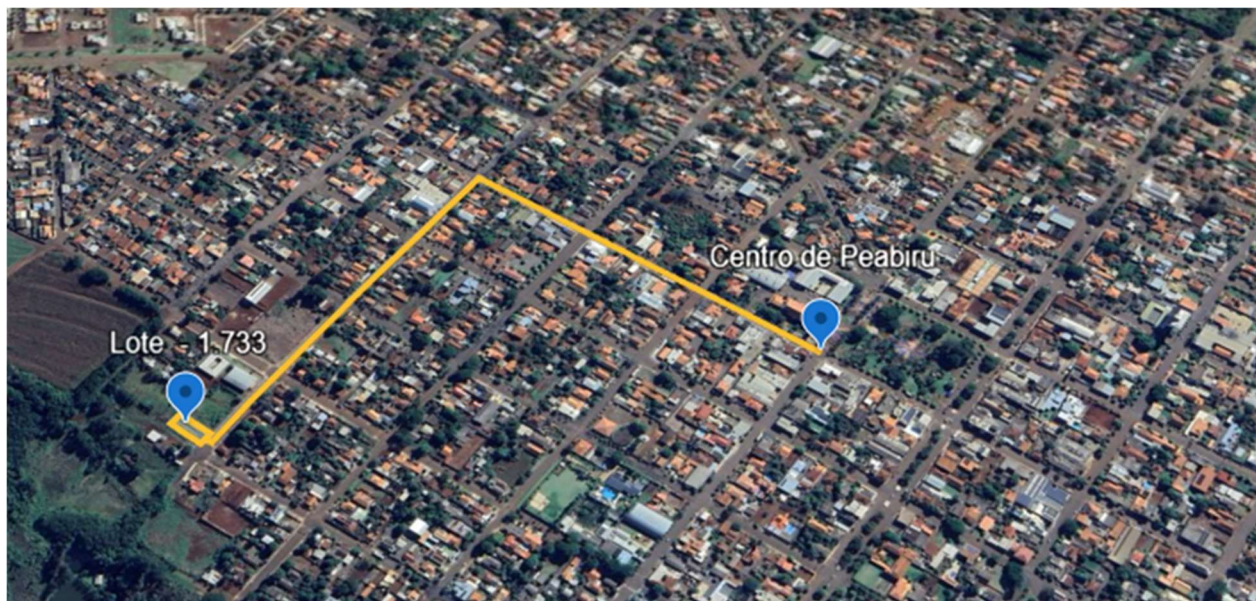


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'58"S 52°21'09"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno (Drone)



Foto tirada utilizando Drone.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 260,00 m², na Rua Antônio Dalle Laste, nº 365, no Jardim Leblon, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Terreno com 420,00 m², na Rua Modesto Saldanha, S/N, no Jardim Botânico, na cidade de Peabiru-Pr. Está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.3 – Amostra

Terreno com 1.087,00 m², na Rua Edimão Simão, S/N, na cidade de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



10.4 – Amostra

É um terreno com 300,00 m², situado na Rua Pastor Joel Dias Villela, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno está sendo vendido por R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	260,00 m ²	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 191,69

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 600,00 m² e está situado na Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.733, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$ 191,69 (Cento e Noventa e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 600,00 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 115.014,00 (Cento e Quinze Mil e Quatorze Reais). Por ser o Lote – 1.733 um terreno de esquina e, portanto, mais valorizado no mercado imobiliário, o terreno avaliado teve um acréscimo de 15%, ou seja, R\$ 17.252,10 (Dezessete Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Dez Centavos). O que resultou no valor final de R\$ 132.266,00 (Cento e Trinta e Dois Mil, Duzentos e Sessenta e Seis Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 132.266,00 (Cento e Trinta e Dois Mil, Duzentos e Sessenta e Seis Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

 Documento assinado digitalmente
JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Data: 23/09/2025 11:59:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

[illegible]



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WYHP9-ZCRVT-GMLG6-JBXFF>

REGISTRO DE MOVES - PEABIRU - PI LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CM 0872642 00011555
VENIO DA T.S.

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionário público, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.8509-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e quinhentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vnc. 1.284.00-94, à cpc 4.74 asoc. 0.30. O Oficial.

(Júlio Maria Camargo)

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PI
Dorane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Registro é verdadeiro e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a e.org/validador o CNR: 08.725-4
o código de verificação do documento: 3Q8JUP08
Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.116
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 787,50 m²
- Localização: Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.734, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'57"S 52°21'10"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.734, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 787,50 m², medindo 15,00 x 52,50 metros, conforme Matrícula 8.116. O imóvel se destaca pela dimensão de sua área e pela topografia do terreno, marcado por um aclive suave a partir da testada. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 982 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

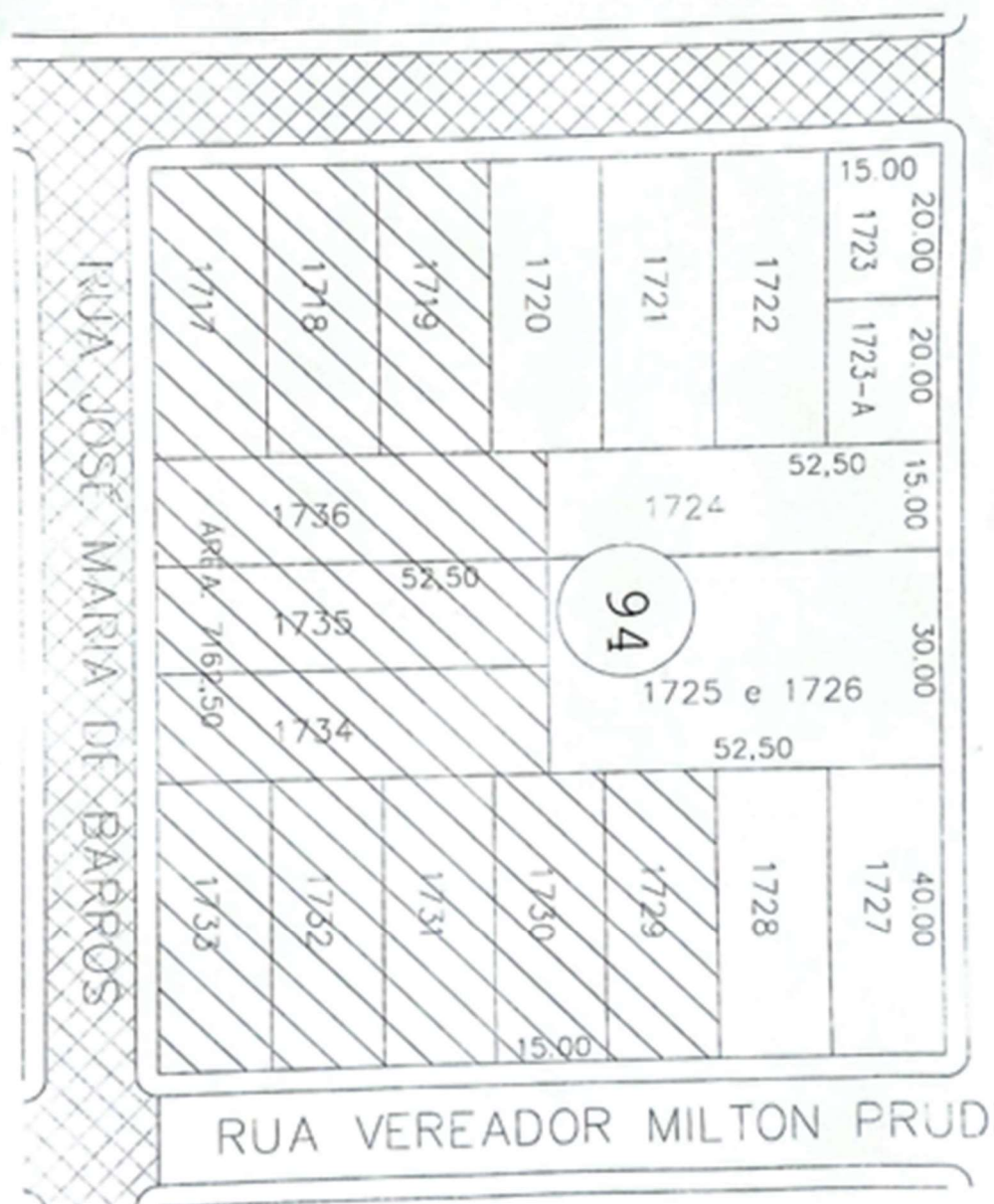
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Análise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (982 metros)

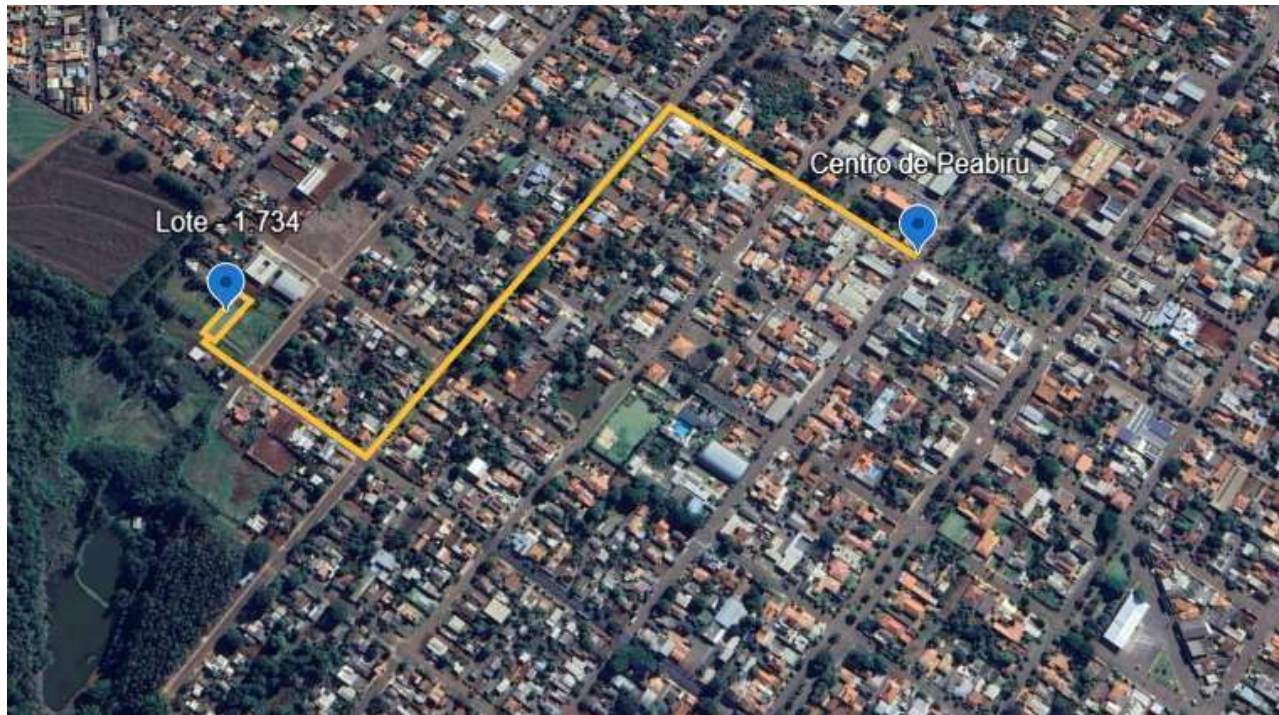


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'10"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno



Foto Aérea utilizando Google Earth.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 787,50 m² e está situado na Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.734, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 787,50 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em: **R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).**

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025



Documento assinado digitalmente

JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA

Data: 23/09/2025 12:00:56-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBWEQ-4WFMX-RATE2-8RW5A>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [assinador-web-onr.org.br/docs/PBWEQ-4WFMX-RATE2-8RW5A](https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBWEQ-4WFMX-RATE2-8RW5A) o código de verificação do documento: F2A560AF

Consulta disponível por 30 dias

SERVIÇO DE REGISTRO
Comarca de Comarca
Dalane
Lucia
Oliveira
Camargo da Silva
Escrevente

PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ

DATA 1.7.34. DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.-

707/DEZEMBRO/1984.-

8116

CNM 087254.20
Matrícula nº 11
Validar aqui

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Peabiru - Paraná
Domingos Garcia Dias
Oficial Vitalicio

Carteira emitida nos termos do Art. 19º do Registro Geral 1º da Lei 6.015/73

LIVRO 2

FOLHA
No 1

**De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, de Tabelião 061-
cia Buzigneni de Barros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de no-
vembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 787,50 metros quadrados, foi alienado na sua tota-
lidade em favor de IRINEU TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518.11-
739/04, casado com Nadimé Buzigneni Tolomecotti, sob o regime de bens: JUSE BUSTIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.861.303/72, casado com Luiza Simonelli Buzigneni; ARIVALDO JUSE TOL-
MECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia - 7
Cristina Campenar Tolomecotti, sob o regime de bens: MEIVALDO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.202.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Marta Josiane de Oliveira Tolomecotti, sob o regime de Comu-
nhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço
de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzeiros). - OBRIGADO - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções:
Irineu Tolomecotti - 60%; Jose Buzigneni - 22%; Ariovaldo Jose Tolomecotti - 9%; e Neivaldo Tolomecotti - 9% no imóvel
ore adquirido. - Questão: - Serv. 12.015; F.P. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O
Oficial Substituto,**

João Luciano Loureiro

PROTOCOLO Nº 68.358/19 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do
Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989,
o imóvel da presente matrícula objeto do registro nº 1/8116, de propriedade de Irineu Tolomecotti s/m, Nadimé Buzigneni Tolomecotti,
Jose Buzigneni s/m, Luiza Simonelli Buzigneni, Ariovaldo Jose Tolomecotti s/m, Emilia Cristina Campenar Tolomecotti, Neivaldo
Tolomecotti s/m, Marta Josiane de Oliveira Tolomecotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.734, da Quadra nº 94, com a área 787,50
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPRE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita
no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Fioriano Chacowski Júnior, solteiro, maior,
S E G U E

R-1/6.116

R-2/8.116

ridigital | Todos os Registros de Imóveis
do Estado em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

.onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBWEQ-4WFMX-RATE2-8RWSA>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL. CNM 087254.2.0000116-52
VERSO DA FLS.

solteiro, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademair Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionários público, port. Cl. RG nº 3.810.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.383.8569-04, residentes nesta cidade: avaliado em R\$. 1.209-99- (trm mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vto. 1.284,00=94,8 epc 4,74 assoc. 0,30. O Oficial.

(Assinatura) João Maria Camargo

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038 683 969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdadeiro e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025 Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a r.org/e-validador o CNS: 08.725-4
e o código de verificação do documento: F2A560AF
Consulta disponível por 30 dias

juo

Registre-se no sistema de registro de imóveis
para obter o certificado de registro de imóveis

digital

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:
14/04/2025 ÀS 11:37:34
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAZ DE OLIVEIRA SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.117
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 787,50 m²
- Localização: Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.735, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'57"S 52°21'10"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.735, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 787,50 m², medindo 15,00 x 52,50 metros, conforme Matrícula 8.117. O imóvel se destaca pela dimensão de sua área e pela topografia do terreno, marcado por um aclave suave a partir da testada. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 997 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

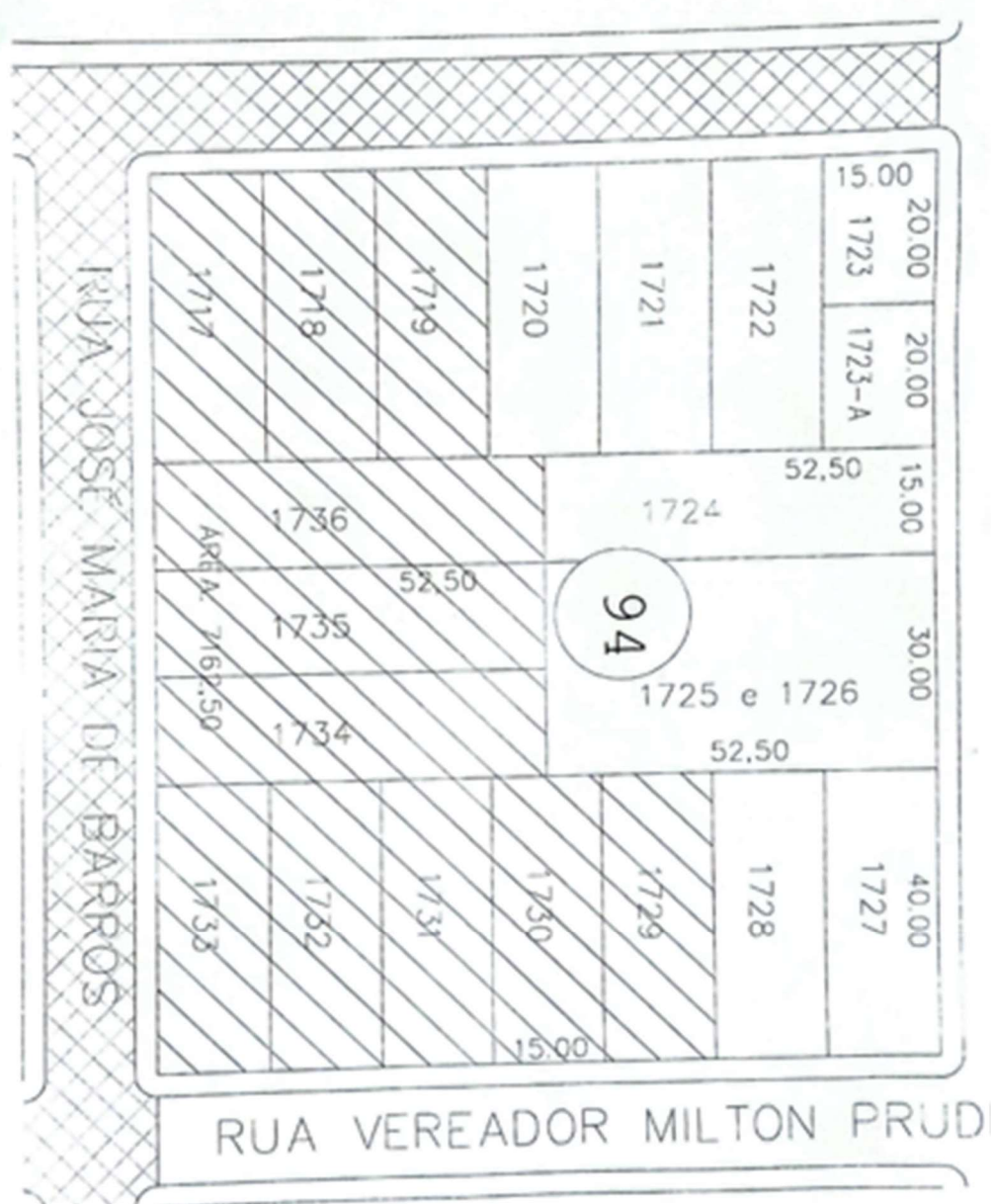
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Analise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (997 metros)

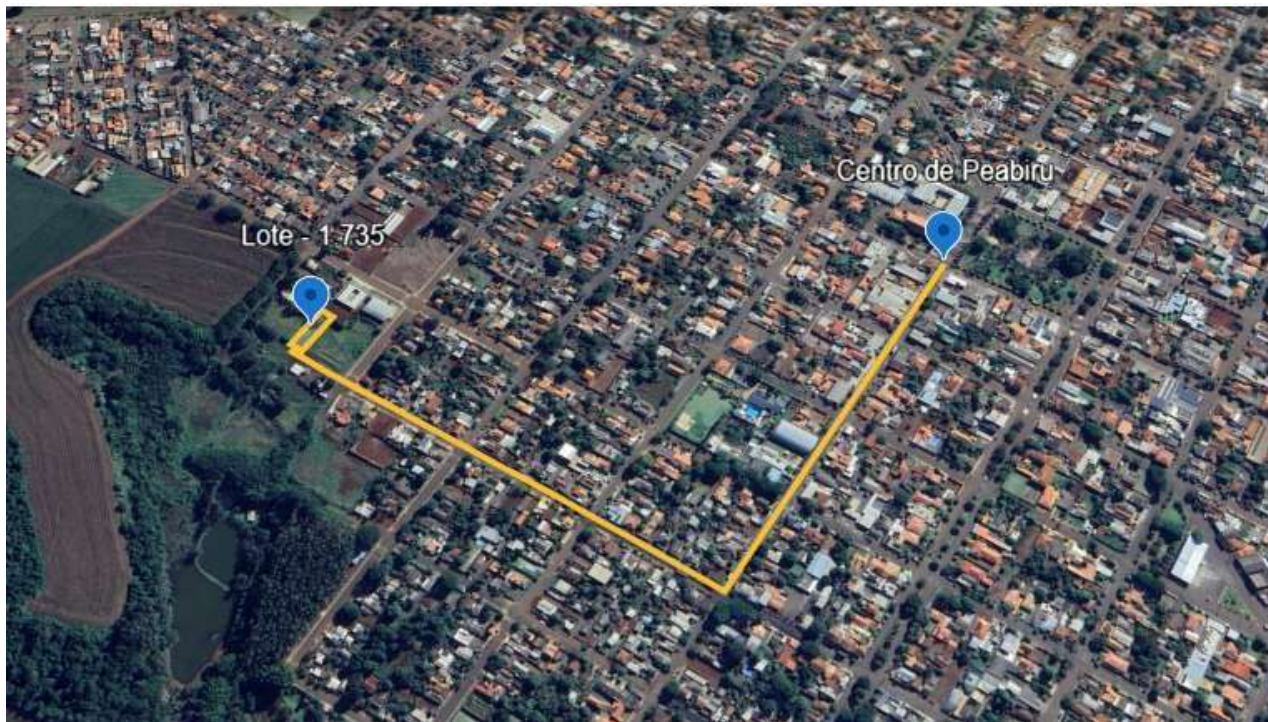


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'10"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno



Foto 04 – Frente do Terreno



Foto Aérea utilizando Google Earth.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 787,50 m² e está situado na Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.735, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 787,50 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em:
R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Data: 23/09/2025 12:02:03-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/AMV6-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

Consultar a autenticidade:
Link de verificação do documento: B0274MC



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Peabiru - Paraná
Domingos Garcia Dias
Oficial Vitalício

DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -

07/DEZEMBRO/1984 -

8117

CNM 087254.2.0

Matrícula nº 8117



Certidão emitida no
Termos do Art. 199 §
1º da Lei 6.015/73

LIVRO 2

FOLHA

No 1

De de Terra no 1.735, de Quadra no 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 787,50 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações: - FRENTE, para a Rua Cruzelito do Oeste, confrontando com o lado DIREITO, com a data no 1.736, ao lado ESQUERDO, com a data no 1.734, e aos FUNDOS, com a data no 1.735, todas da mesma quadra. - PROPRIETÁRIO: - ELIZARIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.345.135-Paraná e do CPF. no 203.326.709/10, residente e domiciliado nesta Cidade. - TRANSCRIÇÃO: - no 28.979 deste Registro. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto, *João Maria Buarque*

R-1/8.117

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 a 137, do livro E-13, da Tabela Deliberação Buzignani de Barros, do distrito de Serro Azul, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 787,50 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de RIMEU TOLOMEI, portador da Cédula de Identidade RG. no 793.151-Paraná e do CPF. no 123.518-739/04, casado com Nadine Buzignani Tolomei, sob o regime de bens: JOSÉ BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.562.406-Paraná e do CPF. no 199.861.309/72, casado com Lúcia Simonelli Buzignani, ARIOWALDO JOSÉ TOLOMEI, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.656.749-Paraná e do CPF. no 326.153.709/44, casado com Enilda Cristina Campenier Tolomei, sob o regime de bens: - E - NEUWALDO TOLOMEI, portador da Cédula de Identidade RG. no 2.002.737-Paraná e do CPF. no 507.800.429/72, casado com Marta Josiane de Oliveira Tolomei, sob o regime de comunhão parcial de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzeiros). - OBRIGADO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomei - 60%; José Buzignani 22%; Ariowaldo José Tolomei - 9%; e Nelvaldo Tolomei - 9% no imóvel / ora adquirido. - Custas: - Serv. 12.015; RP 2.529; CPC. 632. Total R\$ 15.176. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto, *João Maria Buarque*

R-2/8.117

PROTOCOLO Nº 68.358/14 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Serro Azul, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8.117, de propriedade de Irineu Tolomei s/m. Nadine Buzignani Tolomei, José Buzignani s/m. Lúcia Simonelli Buzignani, Ariowaldo José Tolomei s/m. Enilda Cristina Campenier Tolomei, Nelvaldo Tolomei s/m. Marta Josiane de Oliveira Tolomei, constituído pelo Lote de Terras nº 1.735, da Quadra nº 94, com a área 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMP, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.988/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacowski Júnior, solteiro, maior, S E G U E



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMYE6-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Refendo é verdadeiro a dou fe. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente



REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL. CNM 087254.2.000817-49
VERSO DA FLS.

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado, jur. capazes, funcionários públicos, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.383.8569-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$. 1.208-00 (um mil, duzentos e oito reais), por escritura pública, de fls. 01/02, de 12/08/2025, em 1.204,00=94,8 cpc 4,7/4 assoc. 0,30, O Oficial, *(Assinado Digitalmente)* (João Maria Camargo) *(Assinado Digitalmente)*

- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a r.org/e-validador o CNS: 08.725-4
e o código de verificação do documento: 802T6MTC
Consulta disponível por 30 dias

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Verificar a autenticidade do documento
em assinador-web.onr.org.br

ridigital

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Responsável pela Elaboração do Laudo	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
Contato	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
Registro (CRECI, CNAI)	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO
Conforme a Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo nº 001/2011.

BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2

1- Dados do Solicitante

Prefeitura Municipal de Peabiru, situada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, na Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, nº 21, Centro, Peabiru -Pr. CEP: 87.250-000

2- Dados do Imóvel

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.118
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 787,50 m²
- Localização: Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.736, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°54'56"S 52°21'11"W

3- Finalidade da Avaliação

A presente avaliação visa determinar o valor de mercado do terreno retratado.

4- Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 14/08/2025.

5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua José Maria de Barros, S/N, Lote nº 1.736, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 787,50 m², medindo 15,00 x 52,50 metros, conforme Matrícula 8.118. O imóvel se destaca pela dimensão de sua área e pela topografia do terreno, marcado por um aclave suave a partir da testada. Não possui infraestrutura básica, como rua asfaltada, rede de energia elétrica e de telefone, água encanada, coleta de lixo e iluminação pública. O referido imóvel encontra-se à 1.012 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, creche e mercado. Outro ponto de destaque do lote avaliado é que está próximo de dois conjuntos residenciais, Porto Seguro e Bela Vista, onde os imóveis são muito procurados. Além do mais, possui um fácil acesso à PR- 465, que liga Peabiru a cidade vizinha de Araruna.

6- Metodologia utilizada:

Comparativo direto de dados e preços, conforme Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT- NBR- 14653-2.

O método de avaliação de imóveis por comparação direta de dados e preços, também conhecido como Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), é um dos métodos mais utilizados para determinar o valor de mercado de um imóvel. Esse método de avaliação de imóveis se baseia na comparação direta entre o imóvel a ser avaliado e imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou estão sendo ofertados na mesma região.

A principal ideia é que imóveis semelhantes em mercados semelhantes devem ter preços semelhantes, e as diferenças de preços podem ser atribuídas a diferenças nas características dos imóveis. Tem por fundamento identificar valor do bem através de tratamento técnico dos atributos comparáveis, utilizando, dessa forma, dados de mercado que se aproximem aos dados do bem avaliando, assim, a fim de se alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis pesquisados, tomando como referência as características do imóvel avaliando.

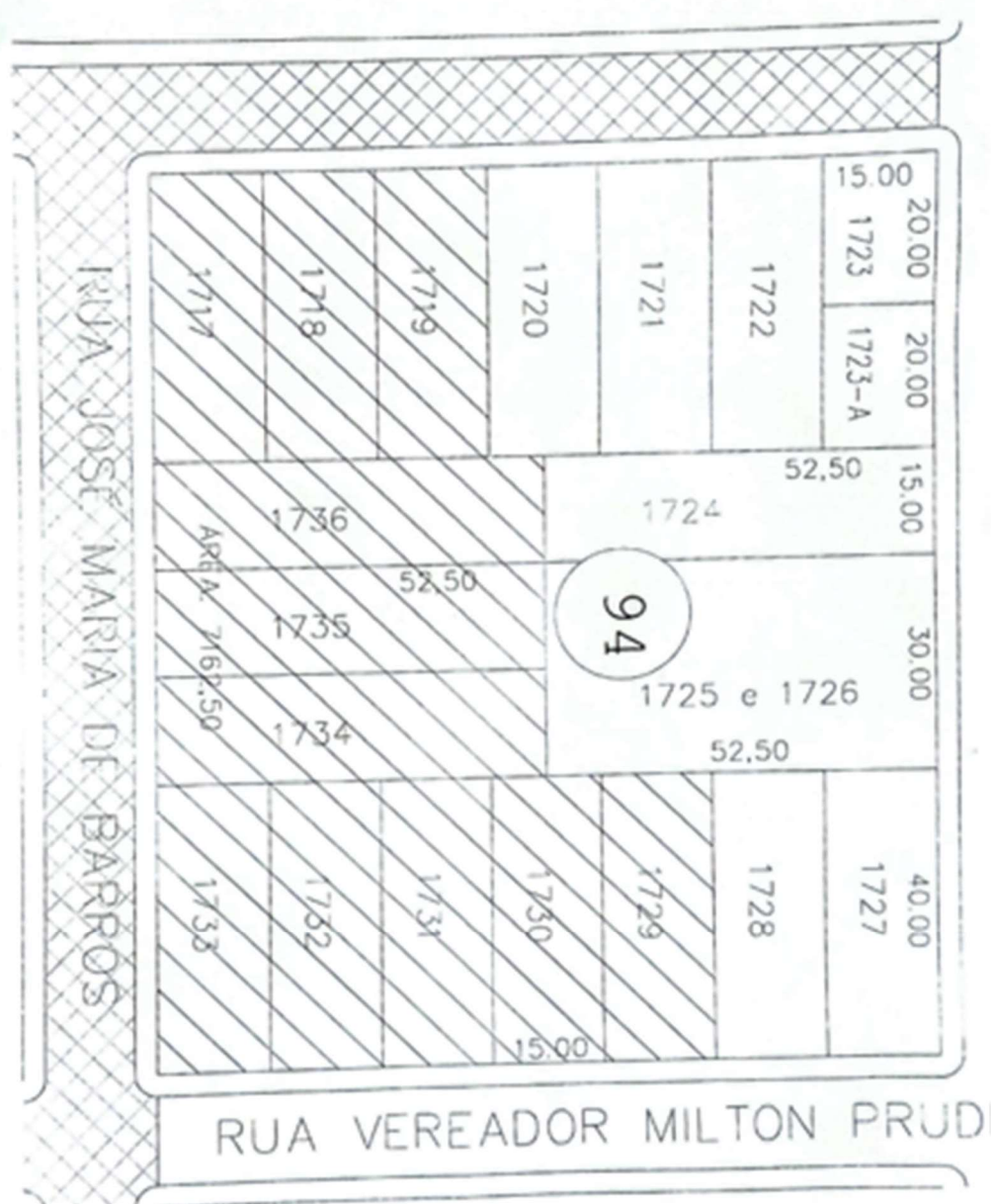
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

7- Analise Mercadológica

Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

8 – Representação Gráfica dos Lotes.



9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.012 metros)

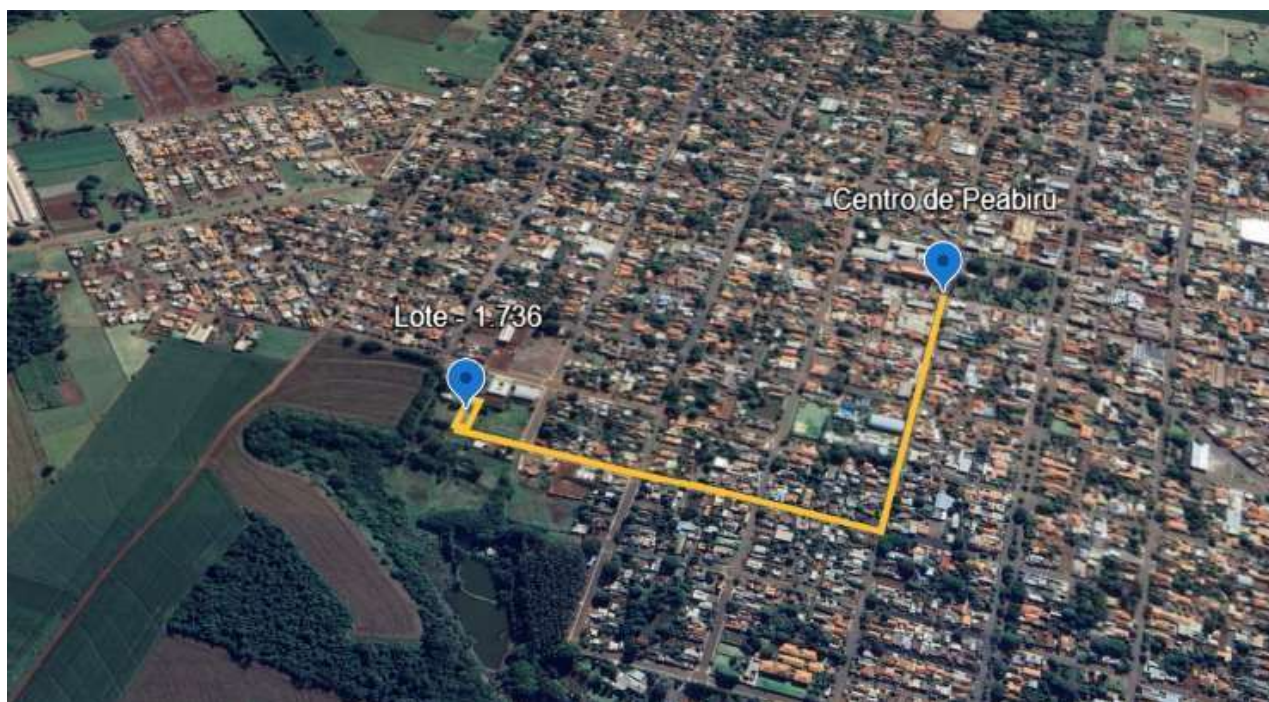


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'11"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.

Foto 03 - Frente do Terreno

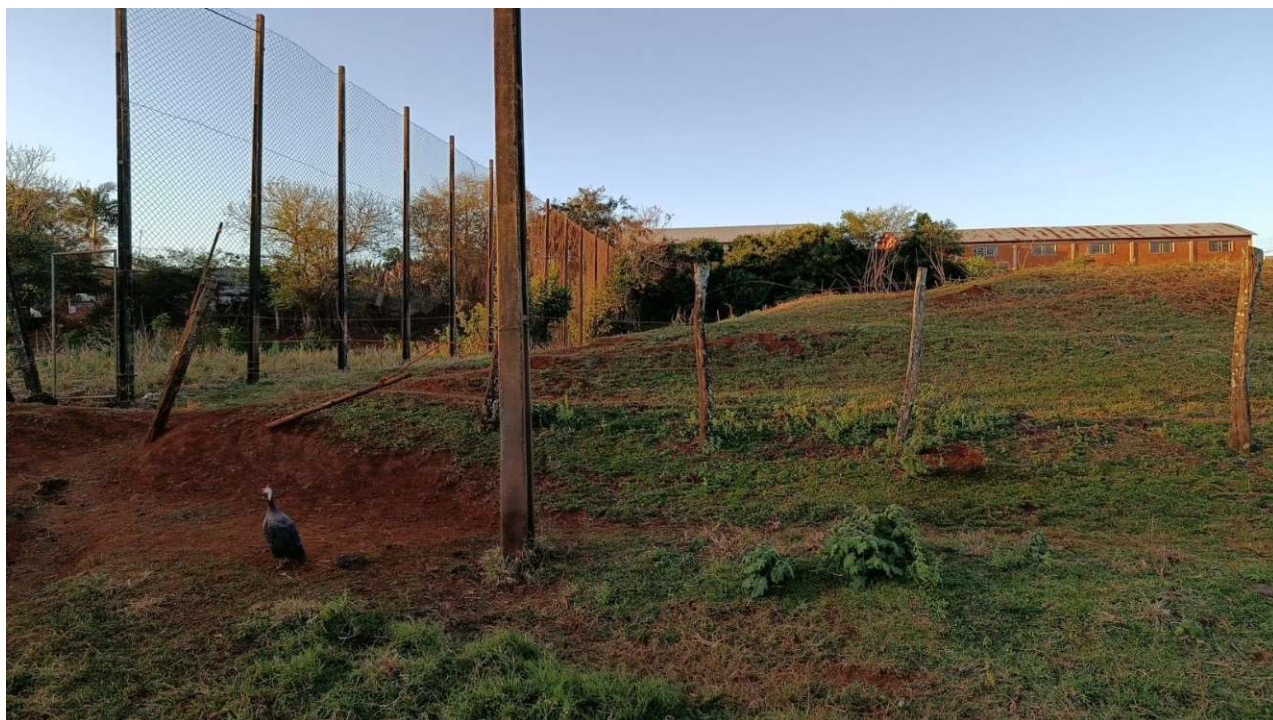


Foto 04 – Frente do Terreno



Foto Aérea utilizando Google Earth.

10 – Amostras de Terrenos Pesquisados

10.1 – Amostra

Terreno com 543,75 m², situado na Rua Santos Dumont, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Está à venda por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.2 – Amostra

Trata-se de um terreno, com 540 m², na Rua das Palmeiras, S/N, na cidade de Peabiru – Pr. O terreno está à venda no valor de R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais).



10.3 – Amostra

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m², situados na Quadra nº 85, Lotes 1550, 1549 e 1548, na Rua Afonso Dias Bastos, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O cada terreno foi vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m², situados na Rua Vereador Prudêncio de Brito, esquina com a Rua José Maria de Barros, na Quadra 93, Lotes 1.706 a 1.715. Os Lotes estão à venda por R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).



11 – Tabela: Amostras Pesquisadas.

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DE IMOVEIS	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	01 Terreno	543,75 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m ²	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					R\$ 139,30

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado do metro quadrado do terreno, após a homogeneização, foi aproximadamente de: **R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos).**

12 – Cálculo do valor de mercado

O terreno em avaliação, possui uma área de 787,50 m² e está situado na Rua José Maria de Barros, Lote nº 1.736, Quadra nº 94, no Município de Peabiru-Pr.

Para determinar o valor do terreno, analisamos as amostras coletadas e após a homogeneização das amostras das áreas de lotes de terras semelhantes ao avaliando, o valor foi estimado em: R\$: 139,30 (Cento e Trinta e Nove Reais e Trinta Centavos), por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 787,50 m², resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).

13 – Conclusão

Após análise dos dados obtidos e aplicação da metodologia de avaliação e considerando as características e especificidades do terreno descrita acima e tendo em vista, as dimensões do terreno, a sua localização, a área de aproveitamento, a infraestrutura básica. O valor de mercado para o terreno avaliado foi estimado em:
R\$ 109.698,00 (Cento e Nove Mil, Seiscentos e Noventa e Oito Reais).

14 - Responsabilidade Técnica

Este laudo foi elaborado de acordo com a norma ABNT NBR 14653 -2, respeitando as melhores práticas de avaliação de imóveis.

Data de Emissão do Laudo: 23/09/2025

Documento assinado digitalmente
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**
Data: 23/09/2025 12:03:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Juarez de Oliveira Santana
CPF: 049.177.129-04
CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368
AVALIADOR

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ong.br/docs/H4AW3-ZLF3E-CJ2CH-WXPDH>

Verifique a autenticidade, informe na certificação a validade e o CDD: 08 725-4 972AJM908

SERVIÇO DE REGISTRO

COMARCA DE LUIZ ALVES

Cartório Oficial do Estado do Paraná

ESTADO DO PARANÁ

DATA NO 1.736, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.-

DATA 07/DEZEMBRO/1984.-

CNN 007254.20

MATRICULA Nº 8118

IMÓVEL -

DATA -

FOLHA 1

Nº 1

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º da Lei 6.015/73

LIVRO 2

Escritura emitida em

Termos do Art. 199 §

1º da Lei 6.015/73

REGISTRO GERAL

DATA NO 1.736, DA QUADRA NO 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 787,50 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- FRENTE, para a Rua Cruzado do Oeste, confrontando com a área de 1.720,00 metros quadrados, com a data no 1.735, a, aos FUNDOS, com a data no 1.734, todas da mesma quadra;- PROPRIETÁRIO:- ELIZABETH JACINTO DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.345.135-Paraná e do CPF. nº 203.326.709/10, residente e domiciliado nesta Cidade;- TRANSIGÊNCIA:- nº 28.979 deste Registro.- Penúltimo, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto

João Maria Lourenço

PROTOCOLO Nº 68.359/10 de março de 1999. - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8118, de propriedade de Irineu Tolomeoti s/m. Nadimé Busignani Tolomeoti, José Busignani s/m. Luiza Simonelli Busignani, Arivaldo José Tolomeoti s/m. Emília Cristina Campanelli Tolomeoti, Nivaldo Tolomeoti s/m. Maria Josiane de Oliveira Tolomeoti, constituído pelo lote de Terras nº 1.736, da Quadra nº 94, com a área 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.980/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacowski Junior, solteiro, maior, S E G U E



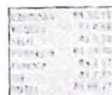
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA4W3-7LF3E-CJ2CH-WXPDH>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PI - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNM 087244.2.0009/10-46
VERSO DA FLS -
solteiro, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira,
brasileiros, casado, jur. capazes, funcionários público, port. Cl. RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.8569-04, residentes
nesta cidade: avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vnc.
1.264,00=94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30. O Oficial,
Ass.
Diane Schwabe Minelli (Vide Maria Camargo)

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PI
Diane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a r.org/e-validador o CNS: 08.725-4
o código de verificação do documento: 0X2ANJQR
Consulta disponível por 30 dias

16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/05/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA** - registrado com o nome fantasia: **JUAREZ SANTANA- CORRETOR DE IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **33863**, desde **28/11/2019**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARANÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (41)3262-5505 ou pelo nosso site <http://www.crecipr.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 6ª REGIÃO / PR.

SEDE:

Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150

Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 22/09/2020 SOB NÚMERO: 31368

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE

17 – Referência:

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: PINI, 2012.

À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.109;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a) Lote de Terras n.º 1.717 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: - Data de esquina, com FRENTE, para Rua Palmeira, esquina com a Rua José Maria de Barros, confrontando de um lado com a data n.º1.718 e de outro lado, com a data n.º1.736, ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua Palmeira esquina com a Rua José Maria de Barros, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em

consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03	Peabiru	300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04	Peabiru	300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04	Peabiru	300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m².

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido a ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$16.413,30 (dezesesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$88.358,27 (oitenta e oito mil oito reais e setenta centavos) e o máximo de R\$97.659,14 (noventa e sete mil seiscentos e cinqüenta e nove reais e quatorze centavos).

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou se o percentual de 5%, no total de 15%.

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 29 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Dados: 2025.12.04 10:59:02 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.717 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.109;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira esquina com a Rua José Maria de Barros, S/N - Lote n.º1.717 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro:

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

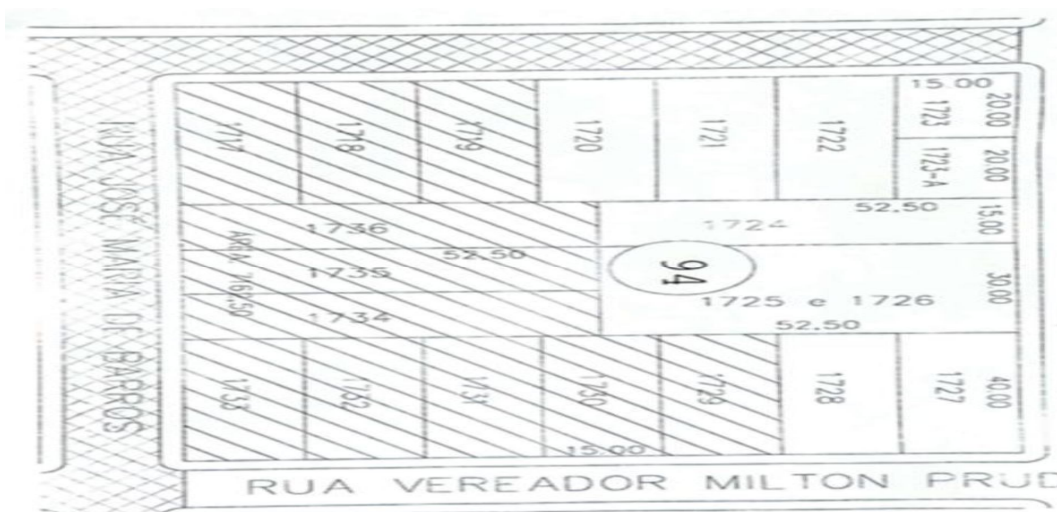
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

11



Valide aqui
este documento

casado, jur capacz, funcnários públicos, port. 2, RG n° 3.810.720-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.363.699-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.300,00 (um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura, Emila, vnc. 1.264,00-04, à opç 4,74 aspec. 0,30, O Oficial

Deiane Schwabe Minelli (Deiane Maria Camargo)

REGISTRO DE IMOVEIS - PEABRU - PR. LIVRO 2 - REGISTRO DETAL

CAN 607364.2008-08-73

VERSO DA FLS.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/p9N6S-YELMY-DE56K-PEVAF>

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABRU-PR
Deiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou la. Peabru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente




Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a onr.org.br/validador a CUS: 08.725-4
e a senha de verificação do documento: L6X2F49F
Consulta disponível por 30 dias

ridigital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Para consultar a autenticidade,
informe na ferramenta

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º1.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro:

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.110;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a) Lote de Terras n.º 1.718 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: - Com FRENTE, para Rua Palmeira S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.717 e de outro lado com a data n.º1.719 e de fundo com a data n.º1.736 ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua Palmeira, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

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

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

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido à ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$16.413,30 (dezesesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$88.358,27 (oitenta e oito mil oito reais e setenta centavos) e o máximo de R\$97.659,14 (noventa e sete mil seiscentos e cinquenta e nove reais e quatorze centavos).

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou-se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou-se o percentual de 5%, no total de 15%.

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 29 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:00:02 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.718 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.110;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.718 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

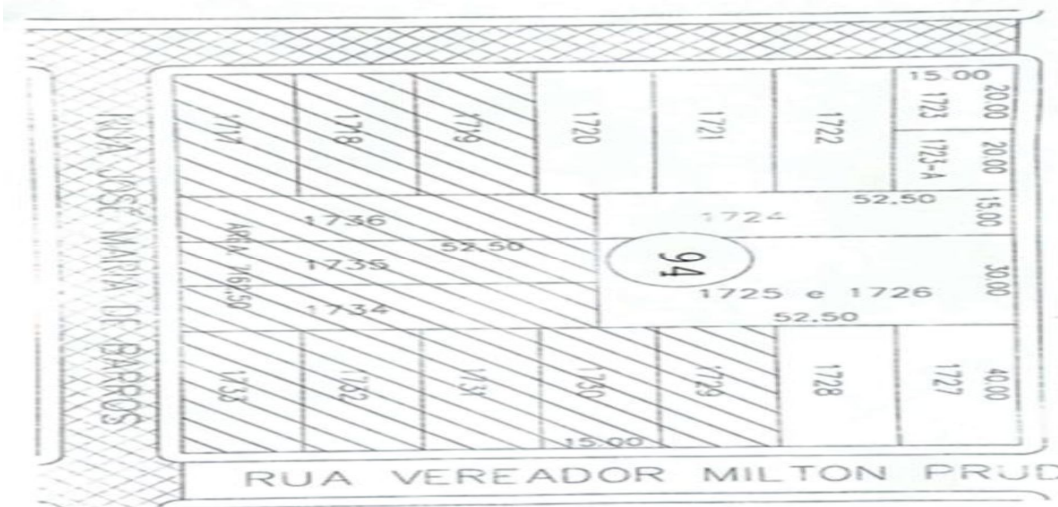
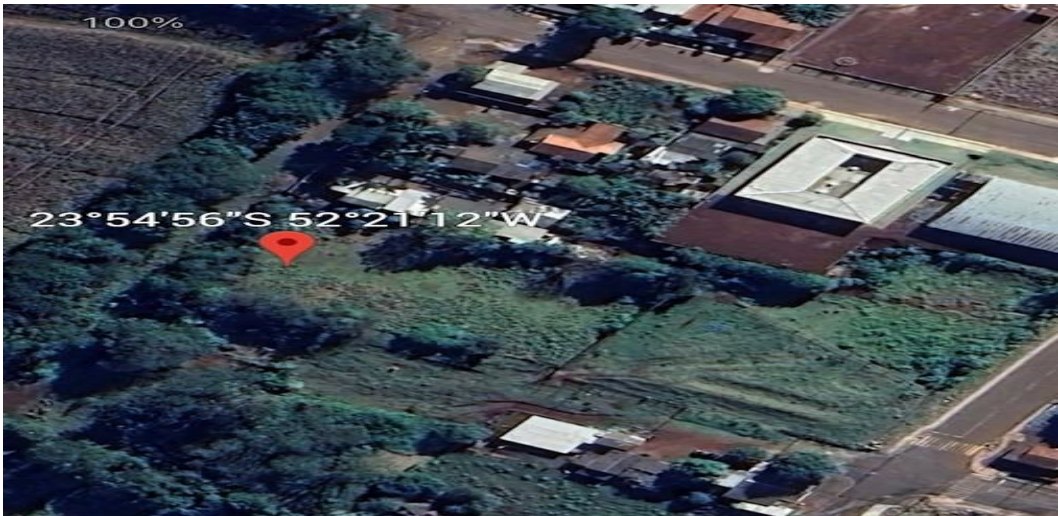
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula n.º8.110.

Verifique aqui o
autenticidade do documento

CNM 087524-2.0
MATRICULA Nº
8110

DATA
07/DEZEMBRO/1984.-

MÓVEL
DATA NO 9ª - PEARIRU.-
DATA NO 1.710, DA QUADRA NO 9ª - PEARIRU.-

FOLHA
Nº 1

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

Certidão emitida nos
Termos do Art. 19º §
1º da Lei 6.015/73

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMOVEIS
Pernambuco - Juiz de Paz
Domíngos Garcia Dias
Oliveira Vianna

De terras nº 1.710, da Quadra nº 9ª, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- FRENTE, para a Rua Palmeira, conferindo-se ao lado DI-REITO, com o lote nº 1.719, ao Lado ESQUERDO, com o lote nº 1.717 m., aos fundos, com a área nº 1.736, todas de ses-
meiras, - PROPRIETÁRIO:- ELIZABETH ACOSTA DE SOUZA, brasileira, casada, agricultora, portadora da Cédula de Identifi-
cação RG. nº 1.343.135-Pernam e do CPF. nº 203.328.709/10, residente e domiciliada nesta Cidade;- TRANSSCRITORA:- nº 28.979 deste Registro.- Penbitru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

R-1/8.110

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na fls. 132 e 137, do Livro E-13, de Tabelas - De-claratório de Bens, do distrito de Sant'Ana, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Pernam, em 28 de no-vembro de 1984, e faturei objeto de matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado no ato tota-lmente em favor de IRINEU TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identificação RG. nº 793.151-Pernam e do CPF. nº 123.518-739/Da, casado com NEDIRNE BUSIGNANI Tolomeotti, portadora da Cédula de Identificação RG. nº 1.362.406-Pernam e do CPF. nº 199.861.309/72, casado com LUIZA SIMONELLI Busignani, portadora da Cédula de Identifi-
cação RG. nº 1.362.406-Pernam e do CPF. nº 1.656.769-Pernam e do CPF. nº 326.153.709/94, quando com Emília - Cristiana Campaneir Tolomeotti, sob a regim de bens; -e- NEULADO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identifica-ção RG. nº 2.002.737-Pernam e do CPF. nº 507.600.429/72, casado com MARIA JOSELINE de Oliveira Tolomeotti, sob a regime de /comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo pre-ço de R\$ 219.000 (duzentos e dezasseis mil cruzeiros) - DESERVIDOR:- Candeia nos proprietários nas seguintes propor-ções:- Irineu Tolomeotti - 60% José Busignani - 25% Arionildo José Tolomeotti - 9% e Neivaldo Tolomeotti - 9% no total, ora adquiridos.- Custas:- Serv. 32.015/- PP. 559/- DIC. 632 - Total R\$ 15.176.- Penbitru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

R.2/8110

PROTOCOLO Nº 88.358/ 10 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 14, do Serviço Notarial do Distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989,
o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 18110, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/m., Nedirne Busignani Tolomeotti,
José Busignani s/m., Luiza Simonelli Busignani, Arionildo José Tolomeotti s/m., Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti, Nevalde
Tolomeotti s/m., Maria Joseane de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.710, da Quadra nº 9ª, com a área de 600,00
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita
no CGC/MF. sob nº 79.076.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacowski Júnior, solteiro, maior,
port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.415-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado

S E G U E



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/JVZYEH46YBNN92A-2RVYX>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PLANOPI-PI

LIVRO 3 - REGISTRO DE IMÓVEIS

casado, jur. capaze, funcionário público, port. C/RC nº 3.810.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.850/004, residente nesta cidade, avaliado em R\$ 4.740.000 (quatro mil e setecentos e quarenta e quatro mil reais), condições, às constantes da Escritura. Emiss. em 1.264.00-94/8 CPF 4.74 Assoc. 0,10 O Oficial

Roberto Maria Canagó

215

CNN 687254.200911070
VERSO DA FOLHA

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PLANOPI-PI
Dulane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 638.683.909-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou fé. Pádua, 01 de setembro de 2023. Assinado Digitalmente.



- 7- consultar a autoridade, informe na ferramenta
 - 8- e.org/e-validador o CNS; 08.725-4
 - 9- código de verificação do documento 6J7AUB022
- Consulta disponível por 10 dias

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.111;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.719 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: - Com FRENTE, para Rua Palmeira S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.718 e de outro lado com a data n.º1.720 e de fundo com a data n.º1.736 e data n.º1724 ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua Palmeira, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da

economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m².

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido à ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$16.413,30 (dezesesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 93.008,70 (noventa e três mil oito reais e setenta centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$88.358,27 (oitenta e oito mil oito reais e setenta centavos) e o máximo de R\$97.659,14 (noventa e sete mil seiscentos e cinquenta e nove reais e quatorze centavos).

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou-se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou-se o percentual de 5%, no total de 15%.

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 29 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por

MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Dados: 2025.12.04 11:15:01 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.719 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.111;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.719 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:







Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3B9D-AK2WT-AXZQ8-P8DYU>

REGISTRO DE MÓVEIS - PEABIRU - PR - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Cidade, Jur. capazes, Funcionários públicos, port. O RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.85/89-04, residentes nesta cidade, arrolado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emissão: 1.264.00-94,8 cpo 4/74 Assoc. 0,30 O Oficial, *Roberto Camargo*

CNN 08754 2.000g 11-67
VERSO DA FOLHA

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABIRU/PR
Diane Schwabe Mineiro - Oficial - CPF 038.683.969-77

CERTIFICADO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução do todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente



onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | www.ridigital.org.br

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a www.ridigital.org.br/validador o CNS: 08.725-4
e o código de verificação do documento: 4982E0P4
Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º Quadra n.º.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

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

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 1.800;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.729 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos

seguintes divisas e confrontações: - Data de FRENTE, para Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.728 e de outro lado com a data n.º1.730 e de fundo com a data n.º1.725 e data n.º1726 ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos

dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$109.422,00 (cento e nove mil quatrocentos e vinte e dois reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$103.950,90 (cento e três mil novecentos e cinquenta reais e noventa centavos) e o máximo de R\$114.893,10 (cento quatorze mil oitocentos e noventa e três reais e dez centavos).

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 01 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por

MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Dados: 2025.12.04 11:03:10 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.729 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 1.800;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.729 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Possui infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula n.º1.800.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/docs/2WHQZ-97443L3Y6W-BHYVB>

Este documento
Validar aqui

CNPJ 087254.2/0001-11
MATRÍCULA 1800

DATA 07/07/1976 =

FOLHA 1

MODEL 94 - EABRIBU

DATA 07/07/1976 =

TERMO DO ART. 19º
1º da Lei 6.015/73

LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Pernambuco
Recife
Ofício de Registro de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE RECIFE
Daiane S. Silva
Luciane S. Silva
Abel M. Silva
Abel M. Silva
Abel M. Silva

DATA DE TERRAÇÃO Nº 1.729, da quadra nº 94, situada no quadro urbano desta cidade e comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações: - Frente para a rua Tibúrcio, com a data nº 1.725, todas da mesma quadra. - PROPRIEDADE - FLOREANO CHAGABORSKI, brasileiro, casado, - de 744 Zona-Fr. e do CPF nº 041.763.839. - TRANSMISSÃO - 13.496, deste Registro - V-1-1-0-81 - de 3.357 (três cruzados e cincoenta e sete centavos). - Resoluto, 07 de julho de 1976. - O Oficial Rector, José Lucas Bussgang

de conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em fls. 137 e 137, do Livro E-13 de Tabelião - 061, do Tabelião de Barros, do distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de novembro de 1964, o Livro nº 137 de matrícula escan, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMEITI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Perene e do CPF. nº 123.318-739/04, casado com Helina Bussgang Tolmeiti, sob o regime de bens: - MEIUSMOI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Perene e do CPF. nº 159.661.109/72, casado com Luiza Simionelli Bussgang, portador de Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Perene e do CPF. nº 126.153.709/44, casado com Enília Cristina Campenar Tolmeiti, sob o regime de bens: - MEIUSMOI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 2.002.731-Perene e do CPF. nº 907.600.429/72, casado com Maria Josefa de Oliveira Tolmeiti, sob o regime de bens: - MEIUSMOI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 2.119.000 (duzentos e doze mil cruzados). - RESERVAÇÃO - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: - Irineu Tolmeiti - 60%; José Bussgang - 22%; Afonso José Tolmeiti - 1%; e Metivaldo Tolmeiti - 1% no imóvel ora adquirido. - Cartas: - Serv. 12.0151, P. 2.529; Doc. 612 - Total R\$ 15.176.- Resoluto, 07 de dezembro de 1964. - O Oficial Substituto, José Lucas Bussgang

R-2/1800

PROTOCOLO Nº 58.359/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o Imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/1800, de propriedade de Irineu Tolmeiti s/m. Nadirine Bussgang Tolmeiti, José Bussgang s/m. Luiza Simionelli Bussgang, Arlindo José Tolmeiti s/m. Enília Cristina Campenar Tolmeiti, Nevaldo Tolmeiti s/m. Maria Josefa de Oliveira Tolmeiti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.729, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE EABRIBU - ASSAMEPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 79.078.986/000-1-72, nesta ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacowski Júnior, solteiro, maior, S E G U E

ridigital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

o.onr



Valide aqui
este documento

DOCUMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (RDI) - RDI

LIVRO 3 - REGISTRO GERAL

CASA 00134.2.0001000.00

VERBO DA FLS. 1

Escritura, matr. port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.415-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado, jur capacet, Nucleonômica pública, port. CI, RG nº 3.810.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.303.850-04, residente e morador no endereço em R. 1.200-00 (Itim, RJ) e (duzentos reais) / SÓLIDOS, as constantes da Escritura. Emissão: 12/04/2024, 15:00:00, 15:00:00, 0,30 O Oficial, João Maria Camargo

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRADIRETR
Duane Schwabe Mirelli - Oficial - CPF 018.683.909-77

CERTIFICADO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou ao Publicar, 01 de setembro de 2024. Assinado Digitalmente.

Assinado	12/04/2024
Assinado	12/04/2024
Assinado	12/04/2024
Assinado	12/04/2024
Assinado	12/04/2024



Selo de Autenticação
Selo de Autenticação
Selo de Autenticação

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

a) o número-valorizador e o CNP: 09.720-4

e) o link de verificação do documento: <https://www.ridigital.org.br>

Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º Quadra n.º.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

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

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.112;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.730 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos

seguintes divisas e confrontações: - Data de FRENTE, para Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.729 e de outro lado com a data n.º1.731 e de fundo com a data n.º1.725, data n.º1726 e data n.º1734, ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

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

partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

04		300,00	55.000,00	183,33
----	--	--------	-----------	--------

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$109.422,00 (cento e nove mil quatrocentos e vinte e dois reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$103.950,90 (cento e três mil novecentos e cinquenta reais e noventa centavos) e o máximo de R\$114.893,10 (cento quatorze mil oitocentos e noventa e três reais e dez centavos).

O Presente parecer consta dezessete páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 01 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:04:51 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.730 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.112;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.730 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Possui infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula n.º8.112.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6E0LG-ZTLEH-ED52D-4NKSF>

SERVIÇO DE REGISTRO
Daiane S. Luciani
COWARCA

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
RECORRIDO DE MOVIMENTOS
DENOMINADO: Carta Dta

DATA 07/DEZEMBRO/1984..-
DATA 07/DEZEMBRO/1984..-
NUMERO 8112
MATRÍCULA CNM 0887254.2.0

TERMINOS DO ART. 1º DA LEI 6.015/73
LIVRO 2
FOLHA No 1

**De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na fls. 132 e 137, do Livro E-13 do Tabelião - 061-
ele Buizoni de Barros, do distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de no-
vembro de 1984, o livro objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua inte-
lidade em favor de LINEU TOLMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518-
739/04, casado com Nidia Buschnan Tolmeotti, sob o regime de bens: JOSÉ BUSCHNAN, portador da Cédula de Identidade
RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.661.309/72, casado com Lúcia Simoni Buschnan, portador da Cédula de Identidade
RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 1.656.716-Paraná e do CPF. nº 326.153.709-44, casado com Emilia - 7
MEDITI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.716-Paraná e do CPF. nº 326.153.709-44, casado com Emilia - 7
Cristina Campeiro Tolmeotti, sob o regime de bens: - NEIVALDO TOLMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº
nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.600.429/72, casado com Nidia Joana de Oliveira Tolmeotti, sob o regime de
CG de R\$ 219.000 (duzentos e dezasseis mil cruzeiros), - OSENIACAO, - Casando nos proprietários nas seguintes propor-
ções: Irineu Tolmeotti - 60%; José Buschnan - 22%; Arduvaldo José Tolmeotti - 9%; e Neivaldo Tolmeotti - 9% no
total, ora adquirido. - Cuiang: Serv. 12.015; Pg. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Penditu, 07 de dezembro de
1984. - O Oficial Substituiu: *João Maria Buschnan***

PROTÓCOLO N.º 68.158/ 10 de março de 1999. Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do
Livro n.º 44, do Serviço Notarial do Distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1999,
o imóvel da presente matrícula, objeto do registro n.º 1/8.112, de propriedade de Irineu Tolmeotti s/m., Nádime Buschnan Tolmeotti,
José Buschnan s/m., Lúcia Simoni Buschnan, Arduvaldo José Tolmeotti s/m., Emilia Cristina Campeiro Tolmeotti, Neivaldo
Tolmeotti s/m., Nidia Joana de Oliveira Tolmeotti, constituído pelo Lote de Terras n.º 1.730, da Quadra n.º 94, com a área 600,00
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPRE, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade n.º 21, nesta cidade, inscrita
no CGC/MF. sob n.º 79.073.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Fioriano Chacurowski Junior, solteiro, maior,
S E C U E



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EQLG-ZTLEH-ED52D-4NKSF>

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABIRU-PR
 Daniele Schwabe Minefi - Oficial - CPF 038.683.569-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Relato é verdadeiro e deu fé Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU-PR - LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - CHM 00724.2009/13-64
 VENDA DATA 13-64

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e residente, Sr. Ademar Gonçalves da Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionários públicos, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.360.850-04, residentes nesta cidade, analisado em R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vit. 1.264,00-94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30 O Oficial, (Daniele Schwabe Minefi) (Ass: Maria Camargo).



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
 a r.org/e-validador o CID: 08.725-4
 e o código de verificação do documento: 856E0763
 Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

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

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.113;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.731 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos

seguintes divisas e confrontações: - Data de FRENTE, para Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.730 e de outro lado com a data n.º1.732 e de fundo com a data n.º1.734, ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos

dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$109.422,00 (cento e nove mil quatrocentos e vinte e dois reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$103.950,90 (cento e três mil novecentos e cinquenta reais e noventa centavos) e o máximo de R\$114.893,10 (cento quatorze mil oitocentos e noventa e três reais e dez centavos).

O Presente parecer consta dezessete páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 29 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:05:35 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.731 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.113;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.730 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Possui infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G47AN-CPXX4-SQXGV-RFBWS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digitall.org.br

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PLABIRU/PR
Diane Schaefer Moeller - Oficial - CPF 010562199-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, ônus reais e restrições sobre o imóvel O presente é verídico e dou lo Feituru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.

REGISTRO DE IMÓVEIS - PLABIRU - PR Livro 2 REGISTRO GERAL

CNM 08724.2.000911-41
VENDO DA F.V.S.

SOBEIRA, mair, port. CI. RG nº 4.207.743-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e BEZERRA, Sr. Ademir Gonçalves da Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionário público, port. CI. RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.303.509-04, residentes nesta cidade, avaliados em R\$ 1.250,00 (um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Enchs. mte. 1.254 (Duas mil e 254) e 1.74 (Setecenta e 74) e 0.30 (Trinta e 0) Oficial. (Diane Maria Camargo)

Validar aqui este documento

digital

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a www.onr.org.br/validador o CNB: **08.725-4**
e o código de verificação do documento: **07108692**
Consulta disponível por 30 dias

digital

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

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

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.114;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.732 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos

seguintes divisas e confrontações: - Data de FRENTE, para Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.731 e de outro lado com a data n.º1.733 e de fundo com a data n.º1.734, ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos

dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$109.422,00 (cento e nove mil quatrocentos e vinte e dois reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$103.950,90 (cento e três mil novecentos e cinquenta reais e noventa centavos) e o máximo de R\$114.893,10 (cento quatorze mil oitocentos e noventa e três reais e dez centavos).

O Presente parecer consta dezessete páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 01 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:07:26 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.732 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.114;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Palmeira, S/N - Lote n.º1.730 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Possui infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

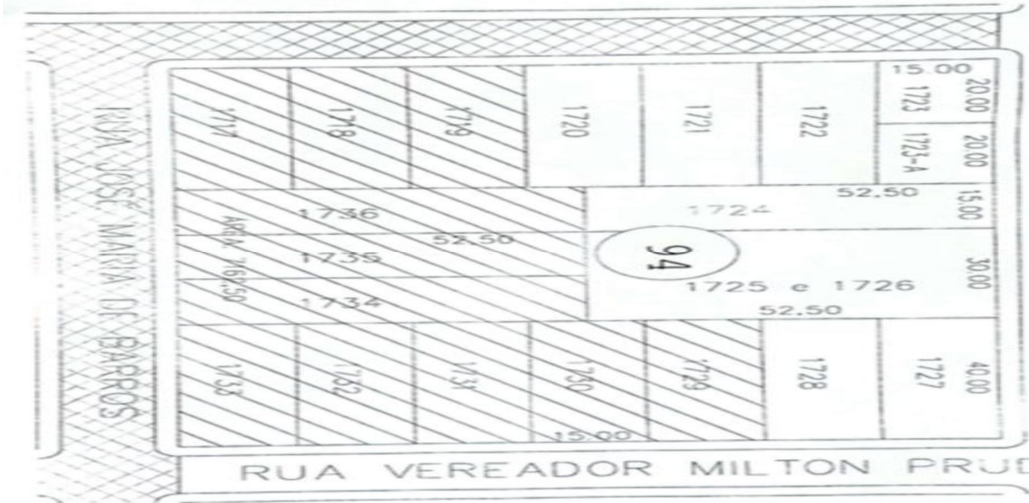
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula n.º8.114.

SERVICO DE REGISTRO
Dalane S. ...
Luciane ...
COMARCA DO ...

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRIGODA

DATA NO 1.732, DA QUADRA Nº 94 - PEABIRU.-
07/FEV/BRU/1984.-
8114

IDENTIFICAÇÃO emitida nos termos do Art. 19º do R.T.O. Geral de 1º de Maio de 1973
LIVRO 2
FOLHA
Nº 1

CNM 007254.2-0
MATRICULA Nº
8114

DATA
07/FEV/BRU/1984.-

NOVA
8114

VALIDADE DO DOCUMENTO
12/12/84

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
TERRENO DE 1.732, DA QUADRA Nº 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- FRENTE, para a Rua Itaipu, confrontando ao lado da METRIZ, com a data nº 1.731, ao lado ESQUERDO, com a data nº 1.731 e, aos FUNDOS, com a data nº 1.734, todas da mesma quadra.- PROPRIETÁRIO:- ELIZARIO ACINETO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.355.135-Paraná e do CIC, nº 203.326.376-10, residente e domiciliado nesta Cidade.- TRANSMISSÃO:- nº 28.779 deste Registro.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 19.12.1973, do Livro C-13, da Tabela - 062, da Função de Barão, do distrito de Santo Antônio, Município e Comarca, de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLONETTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 793.151-Paraná e do CPF, nº 123.518-739/04, casado com Nadine Busnanti Tolomeatti, portadora da Cédula de Identidade RG, nº 1.656.749-Paraná e do CPF, nº 1.656.749-Paraná e do CPF, nº 326.153.709/44, canadã com Enlie - Cristina Campaner Tolomeatti, sob o regime de bens;- NEIVALDO TOLONETTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 2.002.737-Paraná e do CPF, nº 507.800.429/72, casado com Maria Joazele de Oliveira Tolomeatti, sob o regime de comunhão parcial de bens, todos brasileiros, canadães, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezempe mil cruzetras).- DESPESAS:- Cobradas nos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolomeatti - 60%; João Busnanti - 20%; Arlivaldo José Tolomeatti - 5% e Neivaldo Tolomeatti - 5% no mesmo ato aquisitivo.- Custas:- Serv. 12.015; RP 2.523; CP, 632 - Total R\$ 15.175.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

PROTOCOLADO Nº 68.358/10 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042 do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8114, de propriedade de Irineu Tolomeatti s/m, Nádime Busnanti Tolomeatti, José Busnanti s/m, Lúiza Simonelli Busnanti, Arvaldo José Tolomeatti s/m, Enlie Cristina Campanelli Tolomeatti, Neivaldo Tolomeatti s/m, Maria Joazele de Oliveira Tolomeatti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.732, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPRE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.986/000-1-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacowski Júnior, solteiro, maior,

S E G U E

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

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

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.109;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.733 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 600,00 metros quadrados, dentro dos

seguintes divisas e confrontações: - Data de esquina, com FRENTE, para Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, esquina com a Rua José Maria de Barros, confrontando de um lado com a data n.º1.732 e de fundos com a data n.º1.736, ambas da mesma quadra. Possui área total de 600,00 m², sendo 15 x 40 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua Palmeira esquina com a Rua José Maria de Barros, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

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

comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00.

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$109.422,00 (cento e nove mil quatrocentos e vinte e dois reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$103.950,90 (cento e três mil novecentos e cinquenta reais e noventa centavos) e o máximo de R\$114.893,10 (cento quatorze mil oitocentos e noventa e três reais e dez centavos).

O Presente parecer consta dezessete páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 01 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por

MARIO TELMO FERRI

ALESSI:32597207900

Dados: 2025.12.04 11:08:16 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.733 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.115;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, S/N, esquina com a Rua José Maria de Barros esquina com a Rua José Maria de Barros, S/N - Lote n.º1.717 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 600,00 m².

2 – Há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





ridigital | the digital agency

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.rli.tjcat.org.br



Valide aqui este documento

RECÍPITO DE MOVÊIS - PEABRU/PR

LIVRO 3 - REGISTRO DEBIL

CNPJ 007543.000/115-55

VENSO DA FLS.

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionário público, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.393.8599-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vnc. 1.264.009-04, 0 cpc 4,74 assoo. 0,30 O Oficial.

(todo Maria Camargo)

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRU/PR

Daniela Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.965-77

CERTIFICADO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou fei. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

a t.org.br/validador o CNPJ: **08.725-4**

e o código de verificação do documento: **3Q8JUP08**

Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.116;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;

d) Tipo: Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

a) Lote de Terras n.º 1.734 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 787,50 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: Com FRENTE, para Rua José Maria de Barros, S/N, confrontando de um lado com a data n.º 1.730, data n.º 1.731, data n.º 1.732, data n.º 1.733 e de outro lado, com a data n.º 1.735 e de fundo com a data n.º 1.725 e data n.º 1.726, ambas da mesma quadra. Possui área total de 787,50 m², sendo 15 x 52,50 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua José Maria de Barros, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 1/12/2025, às 16h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em

consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido à ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$21.542,46 (vinte e um mil quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$115.970,22 (cento e quinze mil novecentos e setenta reais e vinte e dois

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou-se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou-se o percentual de 5%, no total de 15%.

centavos) e o máximo de R\$128.177,62 (centro e vinte e oito mil cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 03 de dezembro de 2025.

Atenciosamente, **MARIO TELMO FERRI**
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:09:48 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.734 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.116;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua José Maria de Barros, S/N - Lote n.º1.734 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 787,50 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

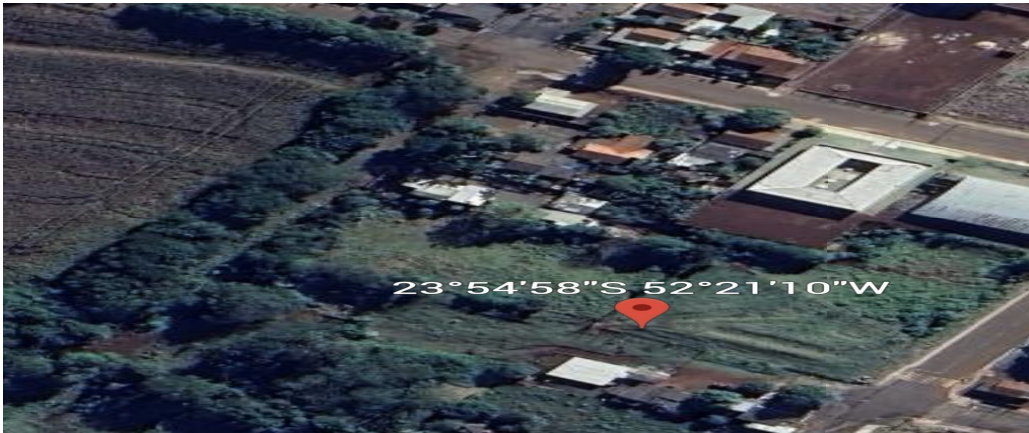
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,5 m;

- Lado direito 52,5 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:







Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/PBWEQ-4WFMX-RATE2-8RW5A>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM 087254.2.000116-52
VERSO DA FLS.

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.201.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e seu filho, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capaz, funcionário público, port. CI, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.300.659-04, residentes nesta cidade; avaliado em R\$. 1.209.000,00 (um milhão e duzentos e nove mil reais) (CONDICION). As constantes da Escritura. Emita, vto. 1.264.00-94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30 O Oficial.

(Assinatura)
João Maria Camargo

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, alienação, ônus reais e restrições sobre o imóvel O Referido é verdade e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a <https://e-validador.cns.gov.br> o CNS: 08.725-4
e o código de verificação do documento: **F2A560AF**
Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;
- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.117;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.735 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 787,50 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: Com FRENTE, para Rua José Maria de Barros, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.734, de outro lado, com a data n.º1.736 e de fundo com a data n.º1.725 e data n.º1.726, ambas da mesma quadra. Possui área total de 787,50 m², sendo 15 x 52,50 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua José Maria de Barros, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da

economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido a ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$21.542,46 (vinte e um mil quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$115.970,22 (cento e quinze mil novecentos e setenta reais e vinte e dois centavos) e o máximo de R\$128.177,62 (cento e vinte e oito mil cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou-se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou-se o percentual de 5%, no total de 15%.

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 29 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:10:43 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.735 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.117;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua José Maria de Barros, S/N - Lote n.º1.735 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 787,50 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,50 m;

- Lado direito 52,50 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matricula N.º8.117.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ans.br/docs/ANVCF-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA de **PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ**
Deiane **Luciane**
Assessor
Camargo de Silva
Escritório

DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU - 07/DEZEMBRO/1984 - 8117

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Assessor - Paraná
Danielly Garcia Dias
Oficial Vinte

Certidão emitida nos termos do Art. 19º § 1º da Lei 6.015/73
LIVRO 2
FOLHA
No 1

De da Terra nº 1.735, de Quadra nº 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 767,30 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações: - FRENTE, para a Rua Cruzeiro do Oeste, confrontando, ao lado DIREITO, com a data nº 1.736, ao lado ESQUERDO, com a data nº 1.734, e aos FUNDOS, com a data nº 1.735, todas da mesma quadra. - PROPRIETÁRIO: - ELIZABETH ACIENHO DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.345.135-Paraná e do CPF. nº 203.326.709/10, residente e domiciliada nesta Cidade - TRANSCRITO: - nº 28.979 deste Registro. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto, *Joel Maria Bouwmeester*

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 137, do Livro E-13, da Tabelião Oficial Buzignoni de Barros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Paraná, em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto de matrícula acima, com a área de 767,30 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLOMEI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 792.151-Paraná e do CPF. nº 123.318.739/04, casado com Neide Buzignoni Tolomei, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.408-Paraná e do CPF. nº 199.861.209/72, casado com Luiz Simoni Buzignoni, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.408-Paraná e do CPF. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.151.709/44, casado com Emilia Cristina Campane Tolomei, sob o regime de bens: - MEIÃO DO TOLOMEI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Maria Josiane de Oliveira Tolomei, sob o regime de comunhão parcial de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezasseis mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomei - 60%; José Buzignoni 22%; Irineu Tolomei 18%; e Neide Tolomei - 9% no imóvel / área equitativa. - Sentes: Serv. 12.015; RP. 2.529; CPC. 632, Total R\$ 15.176. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto, *Joel Maria Bouwmeester*

PROTOCOLO Nº 88.388 14 de março de 1989 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44 do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8117, de propriedade de Irineu Tolomei s/m. Nêdime Buzignoni Tolomei, José Buzignoni s/m. Luiz Simoni Buzignoni, Alcevaldo José Tolomei s/m. Emilia Cristina Campane Tolomei, Neivaldo Tolomei s/m. Maria Josiane de Oliveira Tolomei, constituído pelo Lote de Terras nº 1.735, da Quadra nº 94, com a área 767,30 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMP, com sede à Praça Eleútero Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.980/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacowski Júnior, solteiro, maior.

S E G U E

R-1/8.117

ri digital | Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMYE6-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PI. _____ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL _____

CNN 08/254.2.0008/174
VERSO DA FLS.

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3, SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado, jur capacades, funcionários públicos, port. CI, RG nº 3.110.729-1, SSP-SP, e do CPF nº 550.535.851/04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 - (um mil, e doiscentos reais) - (PEABIRU - MONDOPOL) - como Maria Camargo) 1.254,00 - R\$ 94,80 c/pc 4/7, assoc. 0,30 O Oficial, _____

125

CNM 087254.2.00007 17-48

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR
Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038683969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou fé. **Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente**



Para consultar a autenticidade, informe no Terraemta
a www.terraemta.org.br/validador o CNS: **08.725-4**
e o código de verificação do documento: **8U2T6HTC**
Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;
- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



À

Quem interessar possa:

Ref.: **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**

1 – Solicitante.

Prefeitura Municipal de Peabiru, localizada na Praça Eleutério Galdino de Andrade, Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21, centro, Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

2 – Objeto.

Avaliação Mercadológica para fins de determinação do valor do Imóvel. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

3 – Dados do Imóvel.

- a) Proprietário:** Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE;
- b) Matrícula do imóvel:** 8.118;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;

4 – Características do Imóvel.

- a)** Lote de Terras n.º 1.736 da quadra n.º 94, imóvel público urbano, com área de 787,50 metros quadrados, dentro dos seguintes divisas e confrontações: Com FRENTE, para Rua José Maria de Barros, S/N, confrontando de um lado com a data n.º1.735, de outro lado, com a data n.º1.717, a data n.º1.718, a data n.º1.719, a data n.º1.720 e de fundo com a data n.º1.724, ambas da mesma quadra. Possui área total de 787,50 m², sendo 15 x 52,50 metros.

5 – Contexto Urbano.

O Imóvel está localizado: Na Rua José Maria de Barros, na cidade e comarca de Peabiru - PR, em área residencial. O local não possui recursos de infraestrutura, tais como, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública, em suas proximidades pode se encontrar, mercados, farmácias e escolas.

6 – Vistoria.

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 21/11/2025, às 14h 30m, no período da tarde.

Utilizou-se do método comparativo com base no valor de mercado de imóveis semelhantes, observados os aspectos de homogeneidade, localização, aspectos físico-funcionais e aspectos econômicos.

7 – Método Utilizado.

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário,

normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

8 – Pesquisa de Mercado.

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
02	Jd. Botânico	303,73	59.910,00	197,25
03		300,00	55.000,00	183,33
04	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62

9 – Evolução dos Cálculos.

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados/Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 710,61/4.

Média Aritmética = R\$ 177,65 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 159,89 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 195,42 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

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

Média Ponderada = R\$ 364,74/2.

Média Ponderada = R\$ 182,37 /m².

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes. Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
04		300,00	55.000,00	183,33

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 364,74/2;

Média Homogeneizada = R\$ 182,37;

Logo: Valor médio do m² = R\$ 182,37.

10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

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

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m² X R\$ 182,37 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%¹ sobre o valor de mercado avaliado inicialmente em comparação a terrenos com infraestrutura, devido a ausência de infraestrutura básica, atribuindo o valor de R\$21.542,46 (vinte e um mil quinhentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos).

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando é R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos).

11 – Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$122.073,92 (cento e vinte e dois mil setenta e três reais e noventa e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$115.970,22 (cento e quinze mil novecentos e setenta reais e vinte e dois centavos) e o máximo de R\$128.177,62 (cento e vinte e oito mil cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos).

¹ Descontos substanciais: Saneamento básico aplicou-se o percentual de 10%. Pavimentação aplicou-se o percentual de 5%, no total de 15%.

O Presente parecer consta dezoito páginas devidamente rubricadas e assinadas, sendo o presente firmado pelo responsável técnico.

Campo Mourão, 03 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por
MARIO TELMO FERRI
ALESSI:32597207900
Dados: 2025.12.04 11:11:35 -03'00'

Ferri Alessi Emp. Imobiliários.
CRECI J05427

Anexo 1.

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando.

Lote n.º1.736 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.118;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua José Maria de Barros, S/N - Lote n.º1.736 Quadra n.º94;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Peabiru;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 787,50 m².

2 – Não há infraestrutura no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 - Características do terreno:

- Frente: 15 m;

- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,50 m;

- Lado direito 52,50 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula N.º8.118.

Validar este documento clicando no link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA4W3-7LF3ECJ2CH-WXPDH>

Este documento
Validar aqui

CMH 087254.2.0
MATRÍCULA Nº

8118

DATA 07/DEZEMBRO/1984.-

MOVEL

DATA 07/DEZEMBRO/1984.-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
Distrito - Foz de Iguaçu
Estado - Paraná

DATA NO 1.736, DA QUADRA Nº 94 - PARANÁ.-

ESTRUTURA emitida em
Termos do Art. 19º §
1º da Lei 6.015/73

REGISTRO GERAL

FOLHA Nº 1

LIVRO 2

8118

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 a 137, do Livro E-13, do Tabelão 661-
da Burignem de Barão, do distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de no-
vembro de 1984, o imóvel objeto da matrícula acima, com a área de 787,50 metros quadrados, foi alienado na sua tota-
lidade em favor de IRINEU TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518-7
739/04, casado com NADINE BUSIGNANT TOLMECCHI, sob o regime de bens: -se- MEIUALDO TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.661.309/72, casado com LUIZA SIMONELLI BUSIGNANT, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Maria Joana de Oliveira Tolmeccchi, sob o regime de
MEIUALDO TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emília -
Cristina Caspary Tolmeccchi, sob o regime de bens: -se- MEIUALDO TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Maria Joana de Oliveira Tolmeccchi, sob o regime de
Comunhão Parcial de bens; todos brasileiros, casados, do casamento, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo pro-
prio de R\$ 219.000 (duzentos e dez e nove mil cruzeiros). - DISENHAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes propor-
ções: - Irineu Tolmeccchi - 60%; José Busignanti - 22%; Arivaldo José Tolmeccchi - 9%; e Neivaldo Tolmeccchi - 9% no
imóvel ora adquirente - Casais: - Serv. 12.01311-PR 2.3529; CPC. 632; total R\$ 15.176.- Pendido, 07 de dezembro de -/
1984.- O Oficial Substituto,

proflucius busignanti

R-1/6.118

R-2/8118

PROTÓCOLO Nº 68.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do
Livro nº 14, do Serviço Notarial do Distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1999,
o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 18118, de propriedade de Irineu Tolmeccchi s/m., Nadine Busignanti Tolmeccchi,
José Busignanti s/m., Luiza Simonelli Busignanti, Arivaldo José Tolmeccchi s/m., Emília Cristina Campanelli Tolmeccchi, Neivaldo
Tolmeccchi s/m., Maria Joana de Oliveira Tolmeccchi, constituído pelo Lote de Terras nº 1.736, da Quadra nº 94, com a área 787,50
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PARANÁ - ASSSEMP, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita
no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flomano Chacowski Junior, solteiro, maior,
S E U E

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA4W3-7LF3E-CJ2CH-WXPDH>

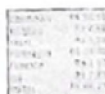
REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PI. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL. CNR 087244.2.0000/10-46
VERSO DA FOLHA 2

solteiro, maior, port. CL RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 513.179.419-72, e esposo, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionários público, port. CL RG nº 3.810.729-1-SSP-SP e do CPF nº 550.363.851/9-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), QNDICÕES. As constantes da Escritura. Emiss. VIC. 1.264.00-94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30. O Oficial

[Assinatura]

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PI
Daiene Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.969-77

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e realizações sobre o imóvel. O Referido é verdadeiro e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
a r.org/e-validador o CRS: 08.725-4
= idigo de verificação do documento: 9K2ANJQR
Consulta disponível por 30 dias

Anexo 2.

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).

Amostra 1.

Lote n.º05 Quadra n.º01.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont;
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 247,50 m²;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

3 - Data da vistoria: 28/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 2.

Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 25.357;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscardin Belo, n.º21;

- Bairro: Centro – Município: Peabiru – Estado do Paraná, CEP 87250-000.

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, S/N - Lote n.º12 Quadra n.º02 ;

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR.

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 303,73 m².

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: Rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, galeria pluvial, serviço de coleta de lixo, pavimentação e iluminação pública.

3 – Preço: R\$ 59.910,00.

4 - Data da vistoria: 28/11/2025;

5 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;
- Lado direito 35,18m.

6 - Fotografia do imóvel avaliando:



Amostra 3.

Lote n.º - Quadra n.º -.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Ariovaldo Jose Tolomeotti.

2 - Bairro: Peabiru.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 300,00 m²;

2 - Preço: R\$ 55.000,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025.

4 - Fotografia da amostra:



Amostra 4.

Lote n.º10 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 423,24 m².

2 - Preço: R\$ 62.900,00.

3 - Data da vistoria: 21/11/2025;

4 - Fotografia da amostra:



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

Conforme a Lei nº 6530/78, resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato normativo nº 001/2011



IMÓVEIS AVALIANDOS

- **Data de terras nº 1.717**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8109**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.718**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8110**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.719**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8111**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.729**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 1800**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.730**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8112**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.731**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8113**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.732**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8114**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.733**, da quadra nº 94 da **Matricula nº 8115**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.734**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8116**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.735**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8117**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.736**, da quadra nº 94, da **Matricula nº 8118**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	03
2 IMÓVEIS AVALIANDOS	03
3. IMAGEM GEOGRÁFICA	05
4. RELATÓRIOS FOTOGRÁFICOS	06
5. DA AVALIAÇÃO E DA METODOLOGIA	09
5.1 DAS ESPECIFICAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS	09
5.2 ANÁLISE MERCADOLÓGICA	10
5.3 DAS AMOSTRAS COMPARATIVAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE TERRENOS DA REGIÃO	11
6. CONCLUSÃO	16

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado por **JOSÉ GUILHERME MARTINS CAVALIERI**, corretor de imóveis, inscrito no CPF: 090.968.709.99 e CRECI-PR nº 43297, com registro no CNAI nº 5928, com endereço profissional na Rua Juvenal Portela nº 692, Peabiru/PR, com base na Lei nº 6530/78, resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato normativo nº001/2011.

O objetivo deste parecer é determinar o valor de mercado dos imóveis avaliandos, deixando assim, a negociação mais atrativa e fazendo com que ela aconteça de forma mais célere e prudente.

1.1. DO SOLICITANTE**PREFEITURA MUNICIPAL DE PEABIRU/PR**

CNPJ/MF: 75.370.148/0001-17

Endereço: Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21, Peabiru – Paraná

1.2 DATA DA VISTORIA

Vistoria Realizada em data de 26/11/2025.

2. IMÓVEIS AVALIANDOS

- **Data de terras nº 1.717**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Palmeira**, com as divisas e confrontações constantes na Matricula nº 8109, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

- **Data de terras nº 1.718**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua**

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

Palmeira, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8110**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

- **Data de terras nº 1.719**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Palmeira**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8111**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.729**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 1800**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.730**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Vereador Milton Prudêncio Brito**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8112**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.731**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Vereador Milton Prudêncio Brito**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8113**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.732**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Vereador Milton Prudêncio Brito**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8114**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.
- **Data de terras nº 1.733**, da quadra nº 94, com a **área de 600,00 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua Vereador Milton Prudêncio Brito**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8115**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR

- **Data de terras nº 1.734**, da quadra nº 94, com a **área de 787,50 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua José Maria de Barros**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8116**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

- **Data de terras nº 1.735**, da quadra nº 94, com a **área de 787,50 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua José Maria de Barros**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8117**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

- **Data de terras nº 1.736**, da quadra nº 94, com a **área de 787,50 metros quadrados**, situado no quadro urbano desta Cidade e Comarca, na **Rua José Maria de Barros**, com as divisas e confrontações constantes na **Matricula nº 8118**, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR.

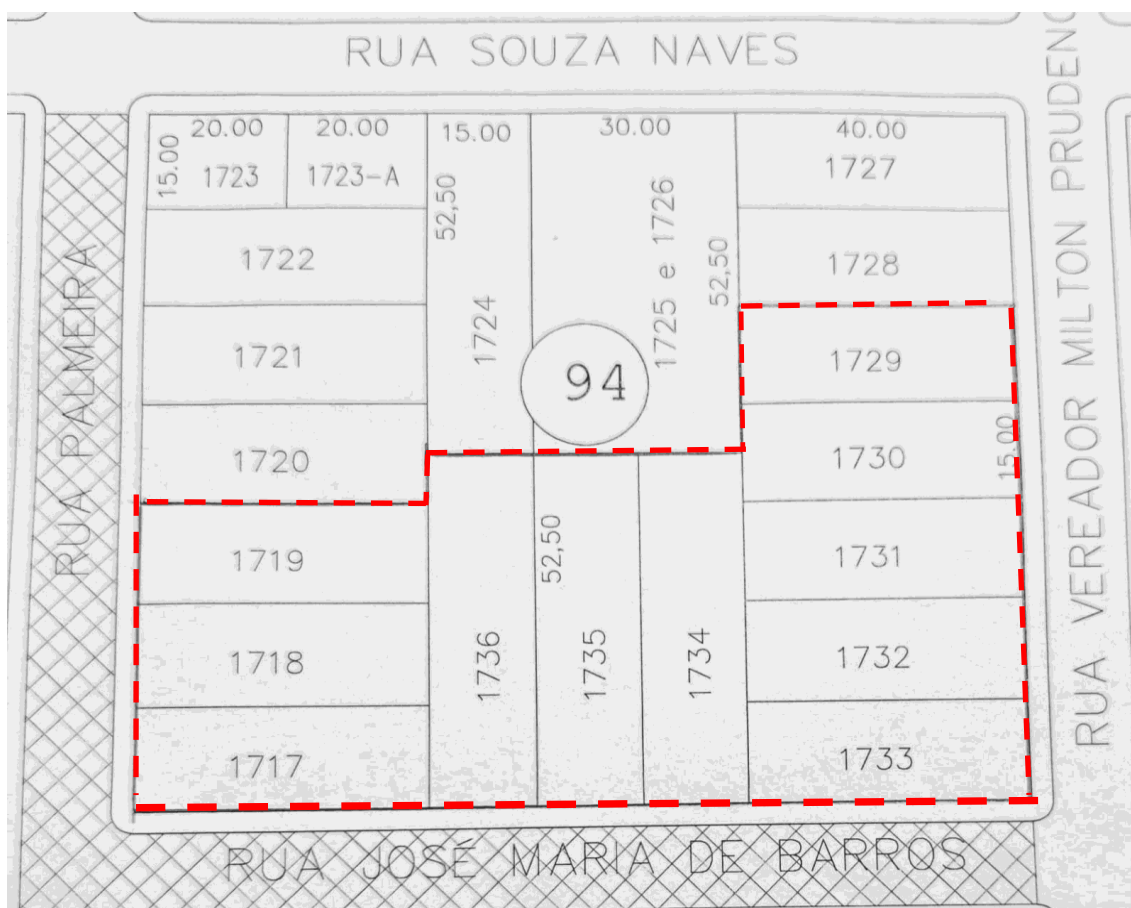
3. IMAGEM GEOGRÁFICA



Google Maps. Disponível em <https://maps.app.goo.gl/GiQ435qwwJvXiAut6>, acessado em 26/11/2025 às 09:10.

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
 CRECI nº 43297 – Peabiru/PR



Mapa da Cidade de Peabiru/PR.

4. RELATÓRIOS FOTOGRÁFICOS



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR



5. DA AVALIAÇÃO E DA METODOLOGIA

Os valores unitários de cada imóvel avaliando serão obtidos a partir de amostras de imóveis semelhantes que estão sendo ofertados no mercado e imóveis com vendas efetivadas, considerando a localização, suas características físicas e socioeconômicas, conforme recomenda a Norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos, item 9, Anexo B.

Será ainda utilizada a metodologia com base no valor por metro quadrado, após homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes aos avaliandos, e com reajuste de 5%, usando como parâmetro, os índices do Sindicato da Indústria da Construção Civil - SIDUSCOPANPR, onde encontra-se as variações, em tabelas por metros quadrados praticados em cada região.

5.1 DAS ESPECIFICAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Os imóveis avaliandos estão localizados na Quadra número 94 (noventa e quatro) do perímetro urbano da Cidade de Peabiru/PR, onde podemos identificar as seguintes características, a seguir:

5.1.1 DOS LOTES Nº 1.729, 1.730, 1.731, 1.732 E 1.733

Os lotes de números **1.729, 1.730, 1.731, 1.732 e 1.733**, fazendo testada com a **RUA VEREADOR MILTON PRUDÊNCIO DE BRITO**, conforme consta nas Matrículas nº 1800, 8112, 8113, 8114 e 8115 do Registro de Imóveis de Peabiru/PR, respectivamente, todos com a área de 600,00 metros quadrados, ou sejam, 15 x 40.

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

Os referidos lotes possuem saneamento básico, energia elétrica, pavimentação asfáltica o que facilita a via de acesso para as outras partes da área central da Cidade.

5.1.2 DOS LOTES Nº 1.734, 1.735 E 1.736

Os lotes de números **1.734, 1.735 e 1.736**, fazem frente com a **RUA JOSÉ MARIA DE BARROS**, conforme consta nas Matrículas nº 8116, 8117 e 8118, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR, respectivamente, todos com a área de 787,50 metros quadrados, ou sejam, 15 x 15,50.

Os mencionados lotes não possuem pavimentação asfáltica no momento, mas possuem os demais serviços que são essenciais para a saúde pública e o meio ambiente dos habitantes da região.

5.1.3 DOS LOTES Nº 1.717, 1.718 E 1.719

Os lotes de números **1.717, 1.718 e 1.719**, fazem testada com a **RUA PALMEIRA**, conforme consta nas Matrículas nº 8109, 8110 e 8111, do Registro de Imóveis de Peabiru/PR, respectivamente, todos com a área de 600,00 metros quadrados, ou sejam, 15 x 40.

Os lotes citados também não possuem pavimentação asfáltica, da mesma forma que os lotes mencionados no item 5.1.12 possuem os demais serviços essenciais para a saúde pública e o meio ambiente dos moradores.

5.2 ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores, moradores e de proprietários de imóveis semelhantes aos lotes avaliados, verificou-se que há procuras tanto por lotes semelhantes aos lotes da Rua Vereador Milton Prudêncio de Brito, da mesma forma, fica constatado que há também vendas ofertadas e efetivadas de

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

lotes sem a completa infraestrutura, ou seja, definem que a região tem vocação tanto para residências, comércios e/ou indústrias.

5.3 DAS AMOSTRAS COMPARATIVAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE TERRENOS DA REGIÃO

Neste presente Parecer Técnico utilizaremos os 03 (três) imóveis como parâmetros de avaliação, a seguir:

- a) Lote de terras nº 1665, da Quadra nº 91, com à área total de 787,50 metros quadrados, ou seja, 15 x 52,50, localizado na Rua Jose Maria de Barros, Peabiru/PR, imóvel avaliado no valor de **R\$.165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).****



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR

- b) Lote de terras nº 1745 da Quadra nº 95, com à área total de 787,50 metros quadrados, ou seja, 15 x 52,50, localizado na Rua João Albino Casali, Peabiru/PR, imóvel com venda efetivada no valor de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais).**



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

- c) Lote de Terras nº 2.463, da Quadra nº126, com a área total de 1.087,50 metros quadrados, ou seja, 15x52,50, localizado na Rua Idimão Simão, Peabiru/PR. Imóvel avaliado em R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).**



VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR

5.3.1 DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DAS AMOSTRAS

Utilizando o método comparativo através das amostras acima apresentadas, foi possível fazer uma comparação precisa entre eles e os imóveis avaliados, homogeneizando e convertendo os dados amostrais da seguinte forma:

LOTES COM VENDAS OFERTADAS E/OU EFETIVADAS	ANO DA VENDA E/OU OFERTA	ÁREA (M ²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR POR M ²
LOTE Nº 1655	2025	787,50 m ²	R\$ 165.000,00	R\$ 190,47
LOTE Nº 1745	2023	787,50 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 253,96
LOTE Nº 2.463	2024	1.087,50 m ²	R\$ 144.000,00	R\$ 132,41

MÉDIA ARITMÉTICA	ÁREA TOTAL (M ²)	VALOR TOTAL AMOSTRADO (R\$)	VALOR MÉDIO R\$)
Área total amostrada	2.662,50 m ²	R\$ 509.000,00	R\$ 191,20

6. CONCLUSÃO

Os imóveis avaliados são terrenos acidentados e íngremes, necessitando de nivelamento para futuras construções, não possuem infraestrutura completa, como pavimentação asfáltica em todos os terrenos, todos contam com rede de energia elétrica, coleta de lixo, transporte, iluminação pública, porém, são aptos para moradia com qualidade e ainda possuem vocação para comércio e/ou indústrias, permitindo classificar os imóveis nos seguintes valores abaixo:

VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR

LOTE Nº	MATRICULA	ÁREA (M²)	VALOR TOTAL (R\$)		VALOR POR M²
1.717	8109	600,00 m²	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.718	8110	600,00 m²	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.719	8111	600,00 m²	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.729	1800	600,00 m²	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.730	8112	600,00 m²	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.731	8113	600,00 m²	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.732	8114	600,00 m²	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.733	8115	600,00 m²	R\$ 129.192,00		R\$ 215,32
1.734	8161	787,50 m²	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84
1.735	8171	787,50 m²	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84
1.736	8118	787,50 m²	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84

ÁREA TOTAL (M²)	VALOR TOTAL (R\$)
7.162,50 m²	R\$1.179.597,00 (UM MILHAO, CENTO E SETENTA E NOVE MIL QUINHENTOS E NOVENTA E SETE REAIS).

Peabiru/PR, 03 de dezembro de 2025.

Documento assinado digitalmente



JOSE GUILHERME MARTINS CAVALIERI
Data: 05/12/2025 10:22:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ GUILHERME MARTINS CAVALIERI
CRECI Nº 43297
CNAI Nº 5928