

# **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, 21 de agosto de 2025.

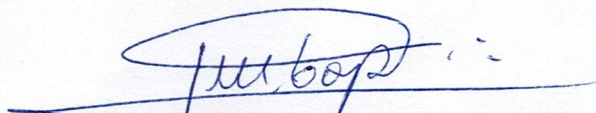
**Ofício nº 230/2025**

**Excelentíssimo Senhor Presidente,**

Através do presente, encaminho a Vossa Senhoria, o presente Projeto de Lei n.º 57/2025, que autoriza a desafetação de bem público de uso institucional, localizados no Loteamento Jardim Botânico, bem como sua permuta por imóvel de particular, e a posterior doação desse bem ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Peabiru.

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 57/2025

Cumprimentando-o, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência e Nobres Vereadores, para apreciação dessa Casa de Leis, o Projeto de Lei que por finalidade autorizar a desafetação de bens públicos de uso institucional, localizados no Loteamento Jardim Botânico, bem como sua permuta por imóveis de particular, e a posterior doação desses bens ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Peabiru.

O interesse público encontra respaldo no levantamento técnico realizado durante a fase de atualização do projeto de esgotamento sanitário do Município, no qual se apurou que os imóveis particulares objeto da permuta situam-se em ponto tecnicamente mais adequado para a instalação de uma estação elevatória de esgoto, de modo a minimizar os transtornos à população residente no entorno e facilitar a implantação da infraestrutura necessária à construção/ampliação do sistema público de saneamento básico.

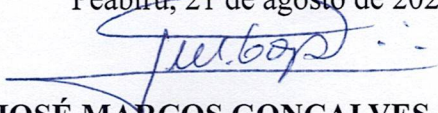
Importante ressaltar que a desafetação da área institucional não implicará prejuízo à coletividade, uma vez que o Município permanecerá com outra área institucional contígua, com metragem superior a 600 m<sup>2</sup>, apta a abrigar, futuramente, equipamentos comunitários de uso coletivo, conforme demanda e planejamento da administração.

A adoção do instituto da permuta revela-se, ainda, mais vantajosa e econômica para o erário, pois a eventual desapropriação do imóvel particular demandaria dispêndio com indenização e custos processuais, ao passo que os imóveis públicos permutados, na atual conjuntura, encontram-se sem destinação definida ou previsão orçamentária para uso imediato.

Por fim, justifica-se a doação dos imóveis permutados ao SAAE, autarquia municipal responsável pela execução de obras de saneamento, como forma de conferir segurança jurídica ao ente executor, sobretudo para fins de comprovação de titularidade na tramitação de licenças ambientais e aprovações urbanísticas junto aos órgãos competentes, viabilizando a implantação célere e regular da estação elevatória de esgoto prevista no projeto técnico.

Assim, considerando o interesse público primário envolvido, o atendimento à função social da propriedade e a racionalidade administrativa e financeira da medida, submete-se o presente projeto à apreciação do Poder Legislativo Municipal, contando com o apoio desta Casa para sua aprovação.

Peabiru, 21 de agosto de 2025.

  
**JOSÉ MARCOS GONÇALVES LOPES**  
Prefeito Municipal





# 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 57/2025

Autoriza a desafetação, permuta e doação de bens imóveis públicos municipais e dá outras providências.

**Art. 1º** Fica desafetado da categoria de uso comum, de propriedade do Município de Peabiru, o imóvel abaixo descrito, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Peabiru:

*I - “LOTE DE TERRAS Nº 12 (ÁREA INSTITUCIONAL), DA QUADRA Nº 02, imóvel público urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru, PR, com área de 303,73m<sup>2</sup>, dentro dos seguintes limites e confrontações: “Ao norte: confrontando com a Data nº 11, no rumo 62° 56’ 47”SE medindo 35,21 metros; Ao leste: confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo NE 28° 26’ 03”SW, medindo 8,63 metros; Ao sul: confrontando com a data nº 13 (Área Institucional 2), no rumo 62°56’47”SE medindo 35,18 metros; Ao oeste: confrontando com a Chácara nº 37-Remanescente, no rumo 28°23’01”NE medindo 8,63 metros”; registrado sob a matrícula nº 25.357 do Registro de Imóveis de Peabiru-PR, cujo valor médio de mercado é de R\$ 65.848,58 (sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), conforme avaliações técnicas.*

**Art. 2º** - Fica o Poder Executivo autorizado a permutar a área descrita no artigo 1º com os seguintes imóveis de propriedade da empresa Victoria Incorporadora Ltda – ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 19.935.699/0001-00, com endereço na Rua Araruna, 1895, sala 2, Campo Mourão-PR:

*I - LOTE DE TERRAS Nº 23, DA QUADRA Nº 01, Imóvel urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru, PR, com área de 340,35, metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: “Ao norte: confrontando com a Data nº 22, no rumo 62° 56’ 47”SE medindo 27,47 metros; Ao leste: confrontando com a Chácara nº 36, no rumo 28°26’03”SW, medindo 15,83 metros; Ao sul: confrontando com o alinhamento predial da rua Izidoro Scarabel, no rumo SE47°57’44”NW medindo 28,32 metros; Ao oeste: confrontando com o alinhamento predial da Rua Modesto Saldanha, no rumo NE28°26’03”SW medindo 8,95 metros”; Registrado sob a matrícula nº 25.345 do Registro de Imóveis de Peabiru-PR; cujo valor médio de mercado é de R\$ 72.767,68 (sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e sete reais e sessenta e oito centavos), conforme avaliações técnicas.*

**Art. 3º** - A permuta autorizada por esta Lei será realizada sem pagamento de torna por qualquer das partes, tendo em vista a proximidade dos valores médios apurados nos laudos técnicos e a comprovação de que o imóvel de propriedade particular atende de forma mais adequada ao interesse público.





# **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**

**Art. 4º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a formalizar a doação do imóvel descrito no art. 2º desta Lei ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Peabiru, autarquia municipal, inscrita no CNPJ nº 75.370.155/0001-19, com sede na Rua João Albino Casali, nº 615, Centro, Peabiru/PR, CEP 87.250-000, com a finalidade de implantação de infraestrutura de saneamento básico.

**Parágrafo único.** A doação referida no caput deverá constar de instrumento próprio, com cláusula de inalienabilidade e reversão ao Município de Peabiru/PR em caso de desvio de finalidade, resguardando o interesse público primário e o atendimento à função social da propriedade pública.

**Art. 5º** A permuta objeto da presente lei autorizativa é precedida de justificativa do interesse público e avaliação prévia dos bens imóveis a serem permutados, bem como deverão se efetivar através de escritura pública.

**Art. 6º** A permuta de que trata esta Lei fundamenta-se no interesse público e na conveniência administrativa, tendo em vista que o imóvel particular objeto da troca se encontra localizado em ponto tecnicamente mais adequado para a infraestrutura de saneamento básico, atendendo à necessidade de ampliação da infraestrutura de saneamento básico no Município e viabilizando a prestação de serviço essencial à coletividade.

**Art. 7º** As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão às expensas do Município de Peabiru, Estado do Paraná.

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

Peabiru, 21 de agosto de 2025.

**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: Município de Peabiru
- Matrícula do Imóvel: nº 25.357
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis – Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 303,73 m²
- Localização: Rua Modesto Saldanha, S/N, Lote nº 12, Quadra nº 02, do Loteamento Jardim Botânico no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°55'23"S 52°20'50"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 12/06/2025.

## 5- Descrição do Imóvel

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Modesto Saldanha, S/N, Lote nº 12, Quadra nº 02, do Loteamento Jardim Botânico, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 303,73 m², conforme Matrícula 25.357. O terreno, faz parte do novo empreendimento do Loteamento Jardim Botânico, localizado, no meio da Quadra nº 02, do lado direito da entrada do loteamento, estando em posição privilegiada principalmente em razão do “Sol da Manhã”. 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 1263 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, mercados, postos de combustíveis e com fácil acesso à BR- 158 que liga Peabiru a cidade vizinha de Campo Mourão.



## **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.

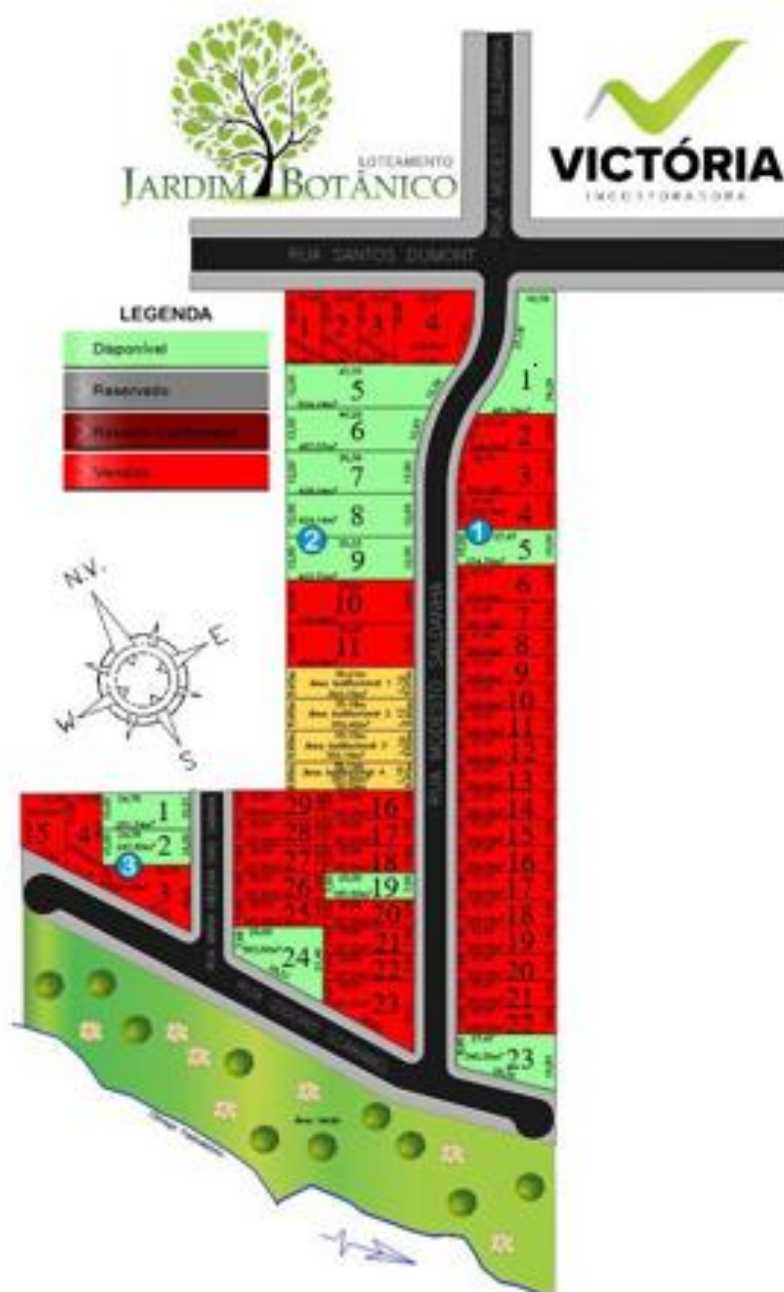
DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

## **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 - Loteamento Jardim Botânico





## 9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1263 metros)



Foto 02 – Localização Geodésica ( 23°55'23"S 52°20'50"W )



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.



**Foto 03 - Frente do Terreno**



## **10 – Amostras de Terrenos Pesquisados**

### **10.1 – Amostra**

Trata-se de um terreno com 203,60 m<sup>2</sup>, situado no Loteamento Jardim Botânico, Lote nº 01, Quadra 02, na Rua Santos Dumond, S/N, no Município de Peabiru-PR. O referido terreno está sendo vendido pelo valor de R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).





### 10.2 – Amostra

É um terreno com área de 180 m<sup>2</sup>, situado no Lote nº 1508 – B, Quadra nº 83, na Rua Souza Naves, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno foi vendido recentemente por R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais).



### 10.3 – Amostra

Trata-se de um terreno com 543,75 m<sup>2</sup>, situado na Quadra nº 129, Lote nº 2553 – B, próximo ao Loteamento Jardim Botânico, na Rua Santos Dumond, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O referido terreno está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).



#### **10.4 – Amostra**

É um terreno grande com 1.087,00 m<sup>2</sup>, situado próximo ao terreno que está sendo avaliado, na Quadra nº 129, Lote nº 2541 na Rua Edimão Simão, S/N, no Município de Peabiru-PR. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



#### **10.5 – Amostra**

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m<sup>2</sup>, 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).





**11 - Tabela do valor das amostras pesquisadas.**

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	203,60 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 294,69
2- Amostra	2025	Terreno	180,00 m <sup>2</sup>	R\$ 70.000,00	R\$ 388,88
3- Amostra	2025	Terreno	543,75 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
4- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
5- Amostra	2025	Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14

Tratando por base como descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado, após a homogeneização foi aproximadamente de: **R\$: 232,56 (Duzentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos)**, por metro quadrado.

**12 – Cálculo do valor de mercado**

O terreno em avaliação, possui uma área de 303,73 m<sup>2</sup> e está situado no novo Loteamento Jardim Botânico, Quadra nº 02, Lote nº 12, na Rua Modesto Saldanha, S/N, 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\$ 232,56 (Duzentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos) por metro quadrado. Que multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 303,73 m<sup>2</sup>, resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 70.635,00 (Setenta Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco 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\$ 70.635,00 (Setenta Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco 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.

**Avaliador: Juarez de Oliveira Santana**

**CPF: 049.177.129-04**

**CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368**

Data de Emissão do Laudo: 20/06/2025

Documento assinado digitalmente  
**JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**  
Data: 25/06/2025 09:57:01-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura: \_\_\_\_\_

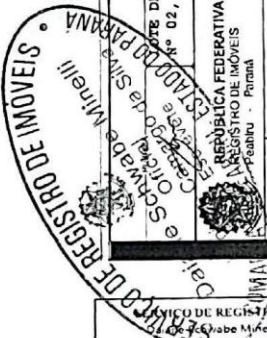


# 15 – Matrícula do Imóvel



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGARG-8RWEV-KFDNN-B9MD3>

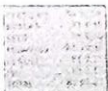


CNPJ 087254.20023357-30	
ÁREA INSTITUCIONAL 1, DA QUADRA Nº 02, Imóvel público urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru-PR, com área de 303,73 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Ao norte: confrontando com a Data nº 11, no rumo 62°56'47"SS medindo 35,21 metros; Ao leste: confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo NE28°26'03"SW, medindo 8,63 metros; Ao sul: confrontando com a Data nº 13 (Área Institucional 2), no rumo 62°56'47"SE medindo 35,18 metros; Ao oeste: confrontando com a Chácara nº 37-Remanescente, no rumo 28°23'01"NE medindo 8,63 metros". Memórias descritivas assinadas pelo Engenheiro Civil Fabrício Ricardo do Nascimento - CREA/PR nº 98.474-D/PR - ART nº 1720195955114.	25.357
02/10/2020	01
REGISTRO GERAL - LIVRO 2	FOLHA Nº
Certidão emitida nos termos do Art. 19º § 1º da Lei 6.015/73	

LOTE DE TERRAS Nº 12 - ÁREA INSTITUCIONAL 1, DA QUADRA Nº 02, Imóvel público urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru-PR, com área de 303,73 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Ao norte: confrontando com a Data nº 11, no rumo 62°56'47"SS medindo 35,21 metros; Ao leste: confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo NE28°26'03"SW, medindo 8,63 metros; Ao sul: confrontando com a Data nº 13 (Área Institucional 2), no rumo 62°56'47"SE medindo 35,18 metros; Ao oeste: confrontando com a Chácara nº 37-Remanescente, no rumo 28°23'01"NE medindo 8,63 metros". Memórias descritivas assinadas pelo Engenheiro Civil Fabrício Ricardo do Nascimento - CREA/PR nº 98.474-D/PR - ART nº 1720195955114.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PEABIRU, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21, Peabiru-PR, inscrita no CNPJ sob nº 75.370.148/0001-17. MATRÍCULA ANTERIOR: nº 21.148, do Serviço de Registro de Imóveis de Peabiru-PR. Emissão: VRC 30,00 - R\$5,79; Funrejus 25% R\$1,45. Fundep R\$0,28, ISS R\$0,17. Peabiru, 02 de outubro, de 2020. Oficial de Registro, Daiane Schwabe Minelli (Dec. 48/2017): *[Assinatura]*

**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 Ralando é verdade e dou fé. Peabiru, 03 de junho de 2025. Assinado Digitalmente.



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFRJ, RJ, 03/06/2025  
22664-79420  
<https://portal.transparencia.org.br>

P. consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a. r.org/validador o CNS: 08.725-4  
e. Adição de verificação do documento: 5ACNF412  
Consulta disponível por 30 dias

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Tudo no Registro de Imóveis  
de São Paulo em um só lugar



## 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) 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:** Município de Peabiru;
- b) Matrícula do imóvel:** 25.357;
- c) Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) Tipo:** Imóvel Urbano;



#### **4 – Características do Imóvel.**

- a) Lote de Terras n.º 12 – Área Institucional 1, da quadra n.º 02, imóvel público urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano da cidade e comarca de Peabiru - PR, com área de 303,73 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: **AO NORTE**, confrontando com a data n.º11, no rumo  $62^{\circ}56'47''SE$ , medindo 35,21 metros; **A LESTE**, confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo  $NE28^{\circ}26'03''SW$ , medindo 8,63 metros; **AO SUL**, confrontando com a Data n.º13 (Área Institucional 2), no rumo  $62^{\circ}56'47''SE$ , medindo 35,18 metros; **A OESTE**, confrontando com a Chácara n.º37 - Remanescente, no rumo  $28^{\circ}23'01''NE$ , medindo 8,63 metros. Memoriais descritivos assinados pelo Engenheiro Civil Fabrício Ricardo do Nascimento – CREA/PR n.º98.474-D/PR – ART n.º1720195955114.

#### **5 – Contexto Urbano.**

O Imóvel está localizado: Rua Modesto Saldanha, S/N, Lote n.º12, da Quadra n.º02, do loteamento Jardim Botânico no Município de Peabiru – PR, em área residencial. O local 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.

#### **6 – Vistoria.**

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 08/08/2025, 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	178,50	43.900,00	234,50
02	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62
03	Jd. Botânico	206,03	43.900,00	213,08
04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

## 9 – Evolução dos Cálculos.

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

Média Aritmética = R\$ 777,61/4.



Média Aritmética = R\$ 194,40 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 174,96 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 213,84 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	206,03	43.900,00	213,08
04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

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

Média Ponderada = R\$ 394,49/2.

Média Ponderada = R\$ 197,25 /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	206,03	43.900,00	213,08
04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

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

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 394,49/2;

Média Homogeneizada = R\$ 197,25;

Logo: Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 197,25.

#### **10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.**

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 303,73 m<sup>2</sup> X R\$ 197,25 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 59.910,74

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando R\$ 59.910,74.

#### **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\$59.910,74 (cinquenta e nove mil, novecentos e dez reais e setenta e quatro centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$56.915,21 (cinquenta e seis mil novecentos e quinze reais e vinte e um centavos) e o máximo de R\$62.906,28 (sessenta e dois mil novecentos e seis reais e vinte e oito centavos).



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

Campo Mourão, 12 de agosto de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO FERRI  
ALESSI:32597207900

Assinado de forma digital por  
MARIO TELMO FERRI  
ALESSI:32597207900  
Dados: 2025.08.14 14:08:55  
-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.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:





[illegible]

**Anexo 2.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).**



## **Amostra 1.**

### **Lote n.º19 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: 178,50 m²;

2 - Preço: R\$ 43.900,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:



## **Amostra 2.**

### **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: 12/08/2025;

4 - Fotografia da amostra:



### **Amostra 3.**

#### **Lote n.º22 Quadra n.º01.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha.

2 - Bairro: Jardim Botânico.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 206,03 m²;

2 - Preço: R\$ 43.900,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:





**Amostra 4.**

**Lote n.º07 Quadra n.º 02.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha.

2 - Bairro: Jardim Botânico.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 428,04 m².

2 - Preço: R\$ 60.000,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA

A pedido verbal da parte interessada, **Município de Peabiru**, sirvo-me da presente para formalizar o parecer Técnico de Avaliação Imobiliária Mercadológica elaborado no imóvel abaixo relacionado, objetivando estabelecer valor de mercado.

**PROPRIETÁRIO:** Município de Peabiru.

**MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado.

**IMÓVEL:** Lote de terras nº. 12 – área institucional, da Quadra nº. 02, do quadro urbano do Jardim Botânico, da cidade de Peabiru/PR, com área de 303,73 metros quadrados, com testada de 8,63 metros para a Rua Modesto Saldanha; 35,21 confrontando com a data nº. 11; 35,18 metros confrontando com a data nº. 13, (área institucional); e 8.63 metros de fundo, confrontando com a chácara nº. 37-Remanescente, totalizando 303,73 metros quadrados, imóvel este objeto da matrícula nº. 25.357, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Peabiru/PR.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Modesto Saldanha, Jardim Botânico, cidade de Peabiru/PR. O imóvel está localizado em bairro residencial do município.

**CAPACIDADE DE USO DO IMÓVEL:** Considerando a localização do imóvel, este destina-se para fins residenciais.

**OUTRAS INFORMAÇÕES:** Boa localização para uso residencial, posicionado no meio do loteamento, com ruas pavimentadas, toda infra-estrutura, iluminação pública, água e telefonia. Com divisas simétricas, possibilitando boa utilização do imóvel, porém, com testada que limita a construção de múltiplas unidades residenciais.

**AVALIAÇÃO:** Pelo supra expendido, avalio o referido imóvel em R\$ 67.000,00 (setenta e sete mil reais), que corresponde a R\$ 220,59 (duzentos e vinte reais e cinquenta e nove centavos) o metro quadrado, isto considerando o fim em que se destina, qual seja residencial, sua localização, topografia, e infraestrutura existente no entorno, bem como o valor do metro quadrado dos lotes que contemplam a mesma região.

**AVALIAÇÃO FINAL:** R\$ 67.000,00 (setenta e sete mil reais).

Peabiru/PR, 20 de agosto de 2025.

  
**EDUÁRGO GOMES**  
Corretor Imobiliário - CRECI/PR-24.895-F  
CNAI-26.477

RECEBIM 21/08/2025



# 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: Município de Peabiru
- Matrícula do Imóvel: nº 25.345
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis – Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 340,35 m²
- Localização: Rua Modesto Saldanha, S/N, esquina com a Rua Izidoro Scarabel, Lote nº 23, Quadra nº 01, do Loteamento Jardim Botânico no Município de Peabiru-Pr. CEP: 87.250-000
- Coordenada Geodésica: 23°55'27"S 52°20'50"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 17/06/2025.

### **5- Descrição do Imóvel**

Trata-se de um imóvel público urbano, situado na Rua Modesto Saldanha, S/N, esquina com a Rua Izidoro Scarabel, Lote nº 23, Quadra nº 01, do Loteamento Jardim Botânico, no Município de Peabiru-Pr. Possui área de 340,35 m², conforme Matrícula 25.345. 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 1354 metros do centro da cidade, estando próximo de escolas, mercados, postos de combustíveis e com fácil acesso à BR- 158, que liga Peabiru a cidade vizinha de Campo Mourão.

## **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.

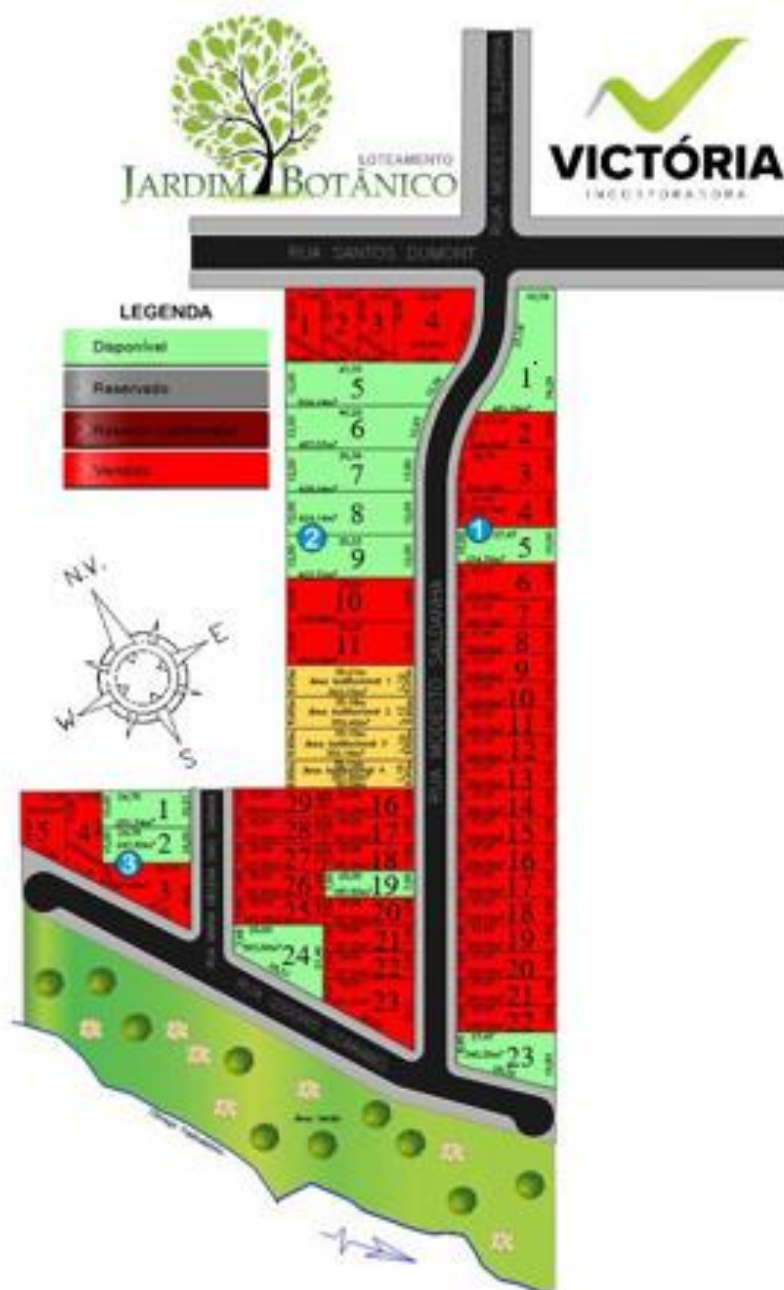
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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 - Loteamento Jardim Botânico





## 9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.

Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1354 metros)

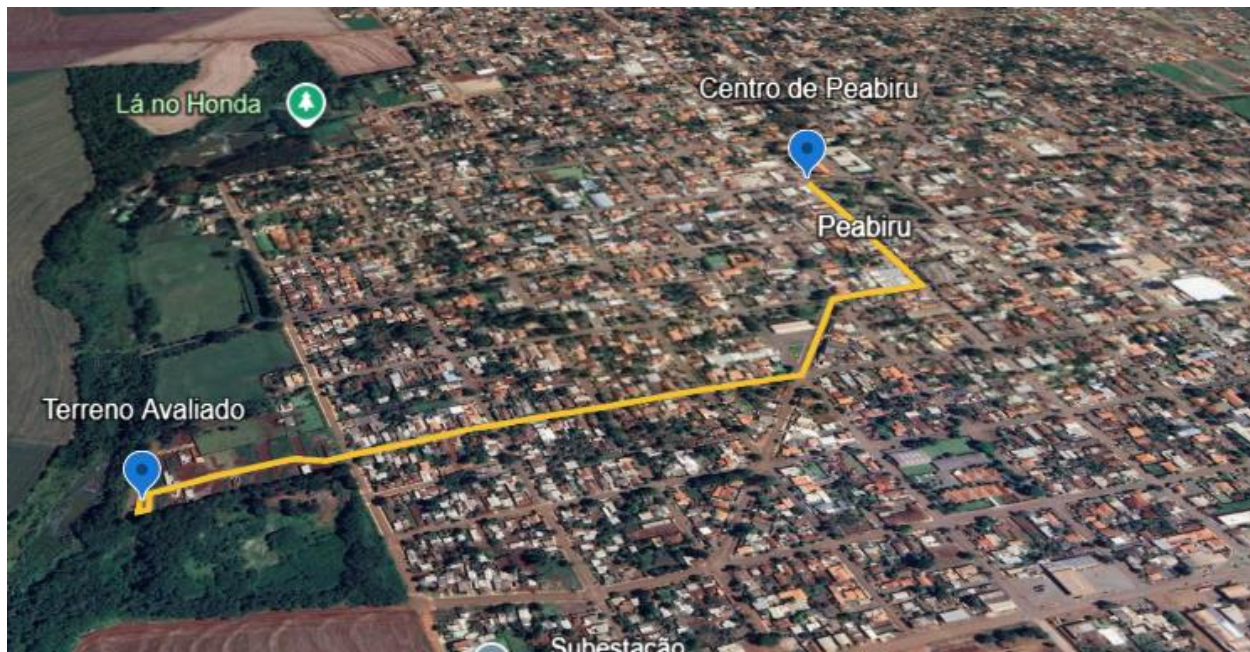


Foto 02 – Localização Geodésica (23°55'27"S 52°20'50"W)



Fotos pelo Google Earth localização por satélite.



**Foto 03 - Frente do Terreno**



## **10 – Amostras de Terrenos Pesquisados**

### **10.1 – Amostra**

Trata-se de um terreno com 203,60 m<sup>2</sup>, situado no Loteamento Jardim Botânico, Lote nº 01, Quadra 02, na Rua Santos Dumond, S/N, no Município de Peabiru-PR. O referido terreno está sendo vendido pelo valor de R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).



### 10.2 – Amostra

É um terreno com área de 180 m<sup>2</sup>, situado no Lote nº 1508 – B, Quadra nº 83, na Rua Souza Naves, S/N, no Município de Peabiru-Pr. Este terreno foi vendido recentemente por R\$ 70.000,00 (Setenta Mil Reais).



### 10.3 – Amostra

Trata-se de um terreno com 543,75 m<sup>2</sup>, situado na Quadra nº 129, Lote nº 2553 – B, próximo ao Loteamento Jardim Botânico, na Rua Santos Dumond, S/N, no Município de Peabiru-Pr. O referido terreno está sendo vendido por R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).





#### **10.4 – Amostra**

É um terreno grande com 1.087,00 m<sup>2</sup>, situado próximo ao terreno que está sendo avaliado, na Quadra nº 129, Lote nº 2541 na Rua Edimão Simão, S/N, no Município de Peabiru-PR. Este terreno está sendo vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais).



#### **10.5 – Amostra**

Trata-se de três terrenos cada um com 540,00 m<sup>2</sup>, 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).



**11 - Tabela do valor das amostras pesquisadas.**

LOTES A VENDA	ANO	TIPO DO IMÓVEL	METROS QUADRADOS	VALOR DO TERRENO	VALOR POR QUADRADO
1- Amostra	2025	Terreno	203,60 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 294,69
2- Amostra	2025	Terreno	180,00 m <sup>2</sup>	R\$ 70.000,00	R\$ 388,88
3- Amostra	2025	Terreno	543,75 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
4- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
5- Amostra	2025	Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14

Tratando por base como descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliando. O valor estimado, após a homogeneização foi aproximadamente de: **R\$: 232,56 (Duzentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos)**, por metro quadrado.

**12 – Cálculo do valor de mercado**

O terreno em avaliação, possui uma área de 340,35 m<sup>2</sup> e está situado no novo Loteamento Jardim Botânico, Lote nº 23, Quadra nº 01, na Rua Modesto Saldanha, S/N, esquina com a Rua Izidoro Scarabel, 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\$ 232,56 (Duzentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Seis Centavos) por metro quadrado. O valor encontrado na homogeneização, multiplicado pela metragem do lote, ou seja, 340,35 m<sup>2</sup>, resultou no valor aproximado do terreno em: R\$ 79.151,00 (Setenta e Nove Mil, Cento e Cinquenta e Um 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\$ 79.151,00 (Setenta e Nove Mil, Cento e Cinquenta e Um 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.

**Avaliador: Juarez de Oliveira Santana**

**CPF: 049.177.129-04**

**CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368**

Data de Emissão do Laudo: 20/06/2025

Documento assinado digitalmente  
 **JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA**  
Data: 25/06/2025 09:55:53-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura: \_\_\_\_\_



# 15 – Matrícula do Imóvel

Valide este documento clicando no link a seguir <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WGYC-DRXC9-DRTON-U35GV>

CNPJ 08775420

Validar este documento

LOTE DE TERRAS Nº 23, DA QUADRA Nº 01, LOTEAMENTO JARDIM BOTÂNICO, PEABIRU-PR

DATA 02/10/2020

25.345

REGISTRO GERAL - LIVRO 2 FOLHA Nº 01

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

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Paraná  
Registro de Imóveis

LOTE DE TERRAS Nº 23, DA QUADRA Nº 01, Imóvel urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru-PR, com área de 340,35 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Ao norte: confrontando com a Data nº 22, no rumo 62°56'47"-SZ medindo 27,47 metros; Ao leste: confrontando com a Chácara nº 36, no rumo 28°26'03"-SW medindo 15,83 metros; Ao sul: confrontando com o alinhamento predial da rua Isidoro Scarabot, no rumo 227°57'45"-NW medindo 28,32 metros; Ao oeste: confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo NE28°26'03"-SW medindo 8,95 metros". Memórias descritivas assinadas pelo Engenheiro Civil Fabricio Ricardo do Nascimento - CREA/PR nº 98.474-D/PR - ART nº 172019595114.

PROPRIETÁRIO: ELTON ROGERIO DE SOUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 037.153.519-00, portador do RG nº 7.989.002-2/SSP-PR, casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens com ALINE BRIGIDA DE CARVALHO DE SOUZA, brasileira, dentista, inscrita no CPF sob nº 060.646.329-17, portadora do RG nº 9.108.488-0/SSP-PR, residentes e domiciliados na Avenida Curitiba, 663, Peabiru-PR; EVERTON RODRIGO DE SOUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº 047.564.929-08, portador do RG nº 9.931.298-0/SSP-PR, casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens com ANNA CAROLYNE DIAS CADEDO, brasileira, dentista, inscrita no CPF sob nº 092.266.359-94, portadora do RG nº 10.229.383-5/SSP-PR, residentes e domiciliados na Avenida Curitiba, 633, Peabiru-PR.

MATRÍCULA ANTERIOR: nº 21.148, do Serviço de Registro de Imóveis de Peabiru, 02 de outubro, de 2020. Oficial de Registro, Daiane Schwabe Minelli (Dec. 48/2017): *Daiane*.

(REGISTRO Nº 1 / 25.345) - PRENOTAÇÃO Nº 117.725 - 07/06/2021 - Dação em pagamento - TRANSMITENTES/DEVEDORES: Elton Rogério de Souza e s/m Aline Brigida de Carvalho de Souza; Evertton Rodrigo de Souza e s/m Anna Caroline Dias Cadedo, representados por Elton Rogério de Souza/CPF nº 037.153.519-00. ADQUIRENTE/TOMADORA: VICTORIA INCORPORADORA LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 19.935.699/0001-00, com endereço na Rua Araruna, 1895, sala 2, Campo Mourão, PR. TÍTULO: por meio da Escritura Pública de Dação em pagamento, lavrada às fls. 91-103, do Lv. 92-E, em 18.12.2020, no Serviço Distrital de Boa Esperança, o imóvel da presente matrícula, com área de 340,35m², com valor atribuído pelas partes de R\$ 13.944,78, e avaliado para fins fiscais em R\$19.609,64, fica transmitido por DAÇÃO EM PAGAMENTO PARCIAL à tomadora, pelos serviços de execução da loteamento (Contrato Particular de Parceria), no valor total de R\$ 404.398,86 (quatrocentos e quatro mil trezentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos). ITBI nº 24/2021 recolhido R\$11.373,59 (BC R\$ Segue no verso



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WGYC-DRXC9-DR1QN-U35GV>

Consultar a autenticidade, informe na barra de busca o CNPJ 08.725-4 e o código de verificação do documento: PUPFC22

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

**CERTIFICADO** que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de toda sua conteúdo e é suficiente para fins da comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verificado e dou-lhe Feituro 03 de junho de 2025 Assinado Digitalmente



REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR - LIVRO 1 - REGISTRO GERAL - VERSO DA FL. 01  
CNJ 007254.2.0025345-06

568.679,56, junto de outros imóveis), em 25.01.2021. FURTEJUS pelo notário, recolhido R\$27,89, em 18.12.2020. Apresentado: CNDA Federais/INSS emitidas em 04/12/2020, válidas até 02/06/2021; CND Municipal nº 892/2021, emitida em 18.05.2021, e CNDS Trabalhistas. Emitida DOI. Emla. VRC 1.485,00-R\$ 322,25; Fundep: R\$ 16,11; ISS: R\$ 9,66; Selo R\$ 5,25 n. 0189425CVAA000000084421M. Peabiru, 08 de junho, de 2021. Oficial de Registro, Daiane Schwabe Minelli (Dec. 48/2017): *[Assinatura]*

(AVERBAÇÃO Nº 2 / 25.345) - PRENOTAÇÃO Nº 117.725 - 07/06/2021 - CADASTRO- Fica constando, à margem da presente matrícula, os seguintes dados sobre o imóvel: ENDRECO: Rua Manoel Saldanha, nº 1776, Jardim Botânico, Peabiru-PR; CADASTRO MUNICIPAL N. 1-421116; INSCRIÇÃO N. 01-02-0106-00037-001. FURTEJUS 254-R\$ 17,09. Emla. VRC 315,00 - R\$ 68,36; Fundep: R\$ 3,42; ISS: R\$ 2,05; Selo R\$ 5,25 n. 0189425AVAA000000163521S. Peabiru, 08 de junho, de 2021. Oficial de Registro, Daiane Schwabe Minelli (Dec. 48/2017): *[Assinatura]*

## 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) 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:** Victoria incorporadora LTDA - ME;
- b) **Matrícula do imóvel:** 25.345;
- c) **Cartório:** Registro de imóveis de Peabiru Estado do Paraná;
- d) **Tipo:** Imóvel Urbano;

#### **4 – Características do Imóvel.**

- a)** Lote de Terras n.º n.º23 da quadra n.º 02, imóvel urbano, situado no Loteamento Jardim Botânico, quadro urbano da cidade e comarca de Peabiru - PR, com área de 340,35 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: **AO NORTE**, confrontando com a data n.º22, no rumo 62°56'47"SE, medindo 24,47 metros; **A LESTE**, confrontando com a Chácara n.º36, no rumo 28°26'03"SW, medindo 15,83 metros; **AO SUL**, confrontando com o alinhamento predial da Rua Izidoro Scarabel, no rumo SE27°57'44"NW, medindo 28,32 metros; **A OESTE**, confrontando com a linha predial da rua Modesto Saldanha, no rumo 28°26'03"SW, medindo 8,95 metros. Memoriais descritivos assinados pelo Engenheiro Civil Fabrício Ricardo do Nascimento – CREA/PR n.º98.474-D/PR – ART n.º1720195955114.

#### **5 – Contexto Urbano.**

Localização do Imóvel: Rua Modesto Saldanha, n.º1774, Lote n.º23 da Quadra n.º01, do loteamento Jardim Botânico no Município de Peabiru – PR, em área residencial. O local 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.

#### **6 – Vistoria.**

Para a confecção da presente vistoria, foi realizada a visita ao imóvel na data de 12/08/2025, às 13h, 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 intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **8 – Pesquisa de Mercado.**

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

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
01	Jd. Botânico	178,50	43.900,00	234,50
02	Jd. Botânico	423,24	62.900,00	148,62
03	Jd. Botânico	206,03	43.900,00	213,08
04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

## **9 – Evolução dos Cálculos.**

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

Média Aritmética = R\$ 777,61/4.

Média Aritmética = R\$ 194,40 /m².

2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 174,96 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 213,84 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

N.º	Bairro	Área Total m²	Valor	R\$/m²
03	Jd. Botânico	206,03	43.900,00	213,08
04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41

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

Média Ponderada = R\$ 394,49/2.

Média Ponderada = R\$ 197,25 /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	206,03	43.900,00	213,08

04	Jd. Botânico	247,50	44.900,00	181,41
----	--------------	--------	-----------	--------

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

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização;

Média Homogeneizada = R\$ 394,49/2;

Média Homogeneizada = R\$ 197,25;

Logo: Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 197,25.

#### 10 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado.

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 340,35 m<sup>2</sup> X R\$ 197,25 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 67.152,06

Portanto: Valor de mercado do imóvel avaliando R\$ 67.152,06.

#### 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\$67.152,06 (sessenta e sete mil, cento e cinquenta e dois reais e seis centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$63.794,46 (sessenta e três mil, setecentos e noventa e quatro reais e



quarenta e seis centavos) e o máximo de R\$70.509,66 (setenta mil quinhentos e nove reais e sessenta e seis centavos).

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

Campo Mourão, 12 de agosto de 2025.

Atenciosamente,

MARIO TELMO  
FERRI  
ALESSI:325972079  
00

Assinado de forma digital  
por MARIO TELMO FERRI  
ALESSI:32597207900  
Dados: 2025.08.14  
14:10:37 -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.º23 Quadra n.º01.**

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

##### 1.1 - Matrícula: - N.º: 25.345

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru - PR

##### 1.2 - Proprietário:

- Nome: Victoria Incorporadora LTDA - ME

- Endereço: Rua Araruna, n.º1985, sala n.º02.

- Bairro: Centro – Município: Campo Mourão.

– Estado do Paraná, CEP 87.302-002.

##### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno

- Endereço: Rua Modesto Saldanha, n.º1774 - Lote n.º23 Quadra n.º01

- CEP 87.250-000;

- Bairro: Jardim Botânico;

- Município: Peabiru - UF: PR

##### 1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: 340,35 m<sup>2</sup>

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: 8,95 m;

- Fundos: 15,83 m;

- Profundidades:

- Lado esquerdo 27,47 m;

- Lado direito 28,32m;

4 - Fotografia do imóvel avaliando:





Matrícula n.º25.345.

**VALIDE ESTE DOCUMENTO CLICANDO NO LINK A SEGUIR: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9W6YC-DRX9-DRTON-U35GV>**

**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE PARANÁ**  
**MUNICÍPIO DE PARANÁ**  
**CELESTINO DE SOUZA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DAIANE SCHWABE MINELLI**  
**Escritório de Registro de Imóveis**  
**Paraná - Paraná**

**LOTE DE TERRAS Nº 23, DA QUADRA Nº 01, Imóvel urbano, situado no loteamento Jardim Botânico, quadro urbano desta cidade e comarca de Peabiru-PR, com área de 340,35 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Ao norte: confrontando com a Data nº 22, no rumo 62°56'47"SE medindo 27,47 metros; Ao leste: confrontando com a Chácara nº 36, no rumo 28°26'03"SW medindo 15,83 metros; Ao sul: confrontando com o alinhamento predial da rua Izidoro Scarabel, no rumo SE47°57'44" NW medindo 28,32 metros; Ao oeste: confrontando com o alinhamento predial da rua Modesto Saldanha, no rumo NE28°26'03"SW medindo 8,95 metros". Memórias descritivas assinados pelo Engenheiro Civil Fabricio Ricardo do Nascimento - CREM/PR nº.98.474-D/PR - ART nº 1720195955114.**

**PROPRIETÁRIO: ELTON ROGERIO DE SOUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº. 037.153.519-00, portador do RG nº. 7.989.002-2/SSP-PR, casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens com ALINE BRIGIDA DE CARVALHO DE SOUZA, brasileira, dentista, inscrita no CPF sob nº. 060.646.329-17, portadora do RG nº. 9.108.488-0/SSP-PR, residentes e domiciliados na Avenida Curitiba, 663, Peabiru-PR; EVERTON RODRIGO DE SOUZA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob nº. 047.564.929-08, portador do RG nº. 9.931.298-0/SSP-PR, casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens com ANNA CAROLINE DIAS CADEDO, brasileira, dentista, inscrita no CPF sob nº. 092.266.359-94, portadora do RG nº. 10.229.383-5/SSP-PR, residentes e domiciliados na Avenida Curitiba, 633, Peabiru-PR.**

**MATRÍCULA ANTERIOR: nº 21.148, do Serviço de Registro de Imóveis de Peabiru-PR. Emls.: VRC 30,00 -R\$5,79; Funrejus 25% R\$1,45, Fundep R\$0,28, ISS R\$0,17. Peabiru, 02 de outubro, de 2020. Oficial de Registro, Daiane Schwabe Minelli (Dec. 48/2017): *Daiane Minelli***

**REGISTRO Nº 1 / 25.345 - PRENOTAÇÃO Nº 117.725 - 07/06/2021 - Dação em Pagamento - TRANSMITENTES/DEVEDORES: Elton Rogério de Souza e s/m Aline Brigida de Carvalho de Souza; Everton Rodrigo de Souza e s/m Anna Caroline Dias Cadedo, representados por Elton Rogério de Souza/CPF nº 037.153.519-00. ADQUIRENTE/TOMADORA: VICTORIA INCORPORADORA LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob nº 19.935.699/0001-00, com endereço na Rua Aratuna, 1895, sala 2, Campo Mourão, PR. TÍTULO: por meio da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 91-103, do Lv. 92-E, em 18.12.2020, no Serviço Distrital de Boa Esperança, o imóvel da presente matrícula, com área de 340,35m², com valor atribuído pelas partes de R\$ 13.944,78, e avaliado para fins fiscais em R\$19.609,64, fica transmitido por Dação em Pagamento Parcial à tomadora, pelos serviços de execução do loteamento (Contrato Particular de Parceria), no valor total de R\$ 404.398,86 (quatrocentos e quatro mil trezentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos). ITBI nº 24/2021 recolhido R\$11.373,59 (BC R\$ Segue no verso)**

**Certidão emitida nos Termos do Art. 199 § 1º da Lei 6.015/73**


**REGISTRO GERAL - LIVRO 2 FOLHA Nº 01**

**DATA: 02/10/2020**

**CNM 087254.2.01**

**Matrícula nº 25.345**

Continuação Matrícula n.º25.345.



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR \_\_\_\_\_ LIVO2 - REGISTRO GERAL \_\_\_\_\_

CNM 087254.2.0025345-66 \_\_\_\_\_ VERSÃO DATA \_\_\_\_\_

568.679,56, junto de outros imóveis, em 25.01.2021. FUNDIUS pelo notário, recolhido R\$27,39, em 18.12.2020. Apresentado: CNDA Federal/INSS emitidas em 04/12/2020, válidas até 02/06/2021; CNDA Municipal nº 892/2021 emitida em 18.05.2021, e CNDA Trabalhadoras, emitida DOI, Eml. VRC 1.485,00-R\$ 322,25; Fundop: R\$ 16,11; ISS: R\$ 9,66; Selo R\$ 5,25 n.º 0189423CVAA000000084421X. Peabiru, 08 de junho, de 2021. Oficial de Registro, Dalane Schwabe Minelli (Doc. 48/2017): *[Assinatura]*


(AVRELAÇÃO Nº 2 / 25.345) - PRENOTAÇÃO Nº 117.725 - 07/06/2021 - CADASTRO - Fica constando, à margem da presente matrícula, os seguintes dados sobre o imóvel: ENDEREÇO: Rua Rodolfo Saldanha, nº 1774, Jardim Botânico, Peabiru-PR; CADASTRO RÚRICO/PR, N.º 1-421116; INSCRIÇÃO N.º 01-02-0106-00037-001. Fundop: R\$ 254-R\$ 17,09. Eml. VRC 315,00 - R\$ 68,36; Fundop: R\$ 3,42; ISS: R\$ 2,05; Selo R\$ 5,25 n.º 0189423CVAA00000001635218. Peabiru, 08 de junho, de 2021. Oficial de Registro, Dalane Schwabe Minelli (Doc. 48/2017): *[Assinatura]*

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR

Dalane 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 Referido é verdade e dou fé. Peabiru, 03 de junho de 2025. Assinado Digitalmente.

CATEGORIA	50.284.0
RECEITA	88.1.28
SELO	48.0.0
FUNDOP	41.0.0
ISS	49.0.0
SELO	49.0.0



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SPRINT MARK  
ANEXO 19420  
<https://selo.funarpen.com.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [ar.org/e-validador](https://ar.org/e-validador) o CNS: 08.725-4

e o código de verificação do documento: PUJFFPC22

Consulta disponível por 30 dias

**Anexo 2.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS).**



## **Amostra 1.**

### **Lote n.º19 Quadra n.º02.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Modesto Saldanha.
- Bairro: Jardim Botânico;
- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 178,50 m².

2 - Preço: R\$ 43.900,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:





## **Amostra 2.**

### **Lote n.º10 Quadra n.º02.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Modesto Saldanha.
- 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: 12/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:



### **Amostra 3.**

#### **Lote n.º01 Quadra n.º22.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;

- Endereço: Rua Modesto Saldanha.

2 - Bairro: Jardim Botânico.

- Município: Peabiru;

- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 206,03 m²;

2 - Preço: R\$ 43.900,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:



**Amostra 4.**

**Lote n.º07 Quadra n.º 02.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Terreno;
- Endereço: Rua Santos Dumont.

2 - Bairro: Jardim Botânico.

- Município: Peabiru;
- UF: PR.

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: 428,04 m².

2 - Preço: R\$ 60.000,00.

3 - Data da vistoria: 08/08/2025.

4 - Fotografia da amostra:





# **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA**

A pedido verbal da parte interessada, **Município de Peabiru**, sirvo-me da presente para formalizar o parecer Técnico de Avaliação Imobiliária Mercadológica elaborado no imóvel abaixo relacionado, objetivando estabelecer valor de mercado.

**PROPRIETÁRIO:** Elton Rogério de Souza e outros.

**MÉTODO AVALIATÓRIO:** Método Comparativo de Dados de Mercado.

**IMÓVEL:** Lote de terras nº. 23, da Quadra nº. 01, do quadro urbano do Jardim Botânico, da cidade de Peabiru/PR, com área de 340,35 metros quadrados, com testada de 8,95 metros para a Rua Modesto Saldanha; 28,32 metros para Izidoro Scarabel; 27,47 metros confrontando com a data nº. 22; e 18,83 metros de fundo, confrontando com a chácara nº. 36, totalizando 340,35 metros quadrados, imóvel este objeto da matrícula nº. 25.345, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Peabiru/PR.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Modesto Saldanha, esquina com a Rua Izidoro Scarabel, Jardim Botânico, cidade de Peabiru/PR. O imóvel está localizado em bairro residencial do município.

**CAPACIDADE DE USO DO IMÓVEL:** Considerando a localização do imóvel, este destina-se para fins residenciais.

**OUTRAS INFORMAÇÕES:** Boa localização para uso residencial, localizado na parte baixa do loteamento, com ruas pavimentadas, toda infra-estrutura, iluminação pública, água e telefonia. Apesar de ser de esquina, com testada para duas ruas, o declínio o local, e a assimetria do imóvel, acaba limitando sua capacidade construtiva de múltiplas unidades residenciais.

**AVALIAÇÃO:** Pelo supra expendido, avalio o referido imóvel em R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), que corresponde a R\$ 211,55 (duzentos e onze reais e cinquenta e cinco centavos) o metro quadrado, isto considerando o fim em que se destina, qual seja residencial, sua localização, topografia, e infraestrutura existente no entorno, bem como o valor do metro quadrado dos lotes que contemplam a mesma região.

**AVALIAÇÃO FINAL:** R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)

Peabiru/PR, 20 de agosto de 2025.

  
**EDUARDO GOMES**  
Corretor Imobiliário - CRECI/PR-24.895-F  
CNAI-26.477