



# **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.

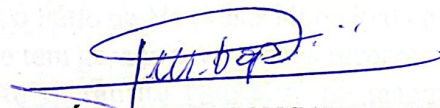
Ofício nº 12/2026

**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 Matricula 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 Matricula 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 Matricula 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 Matricula 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**

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

**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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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.

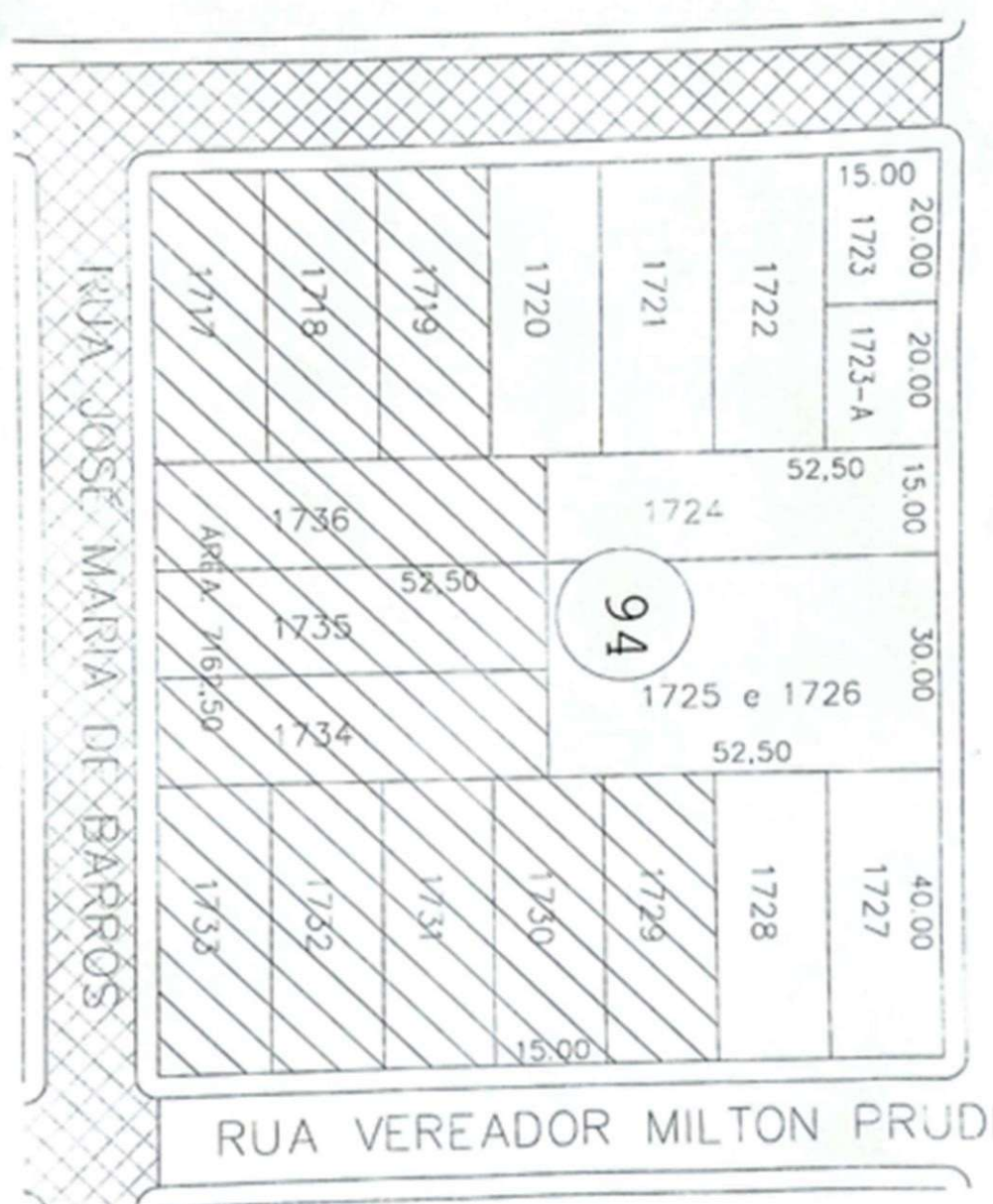
DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

## **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)

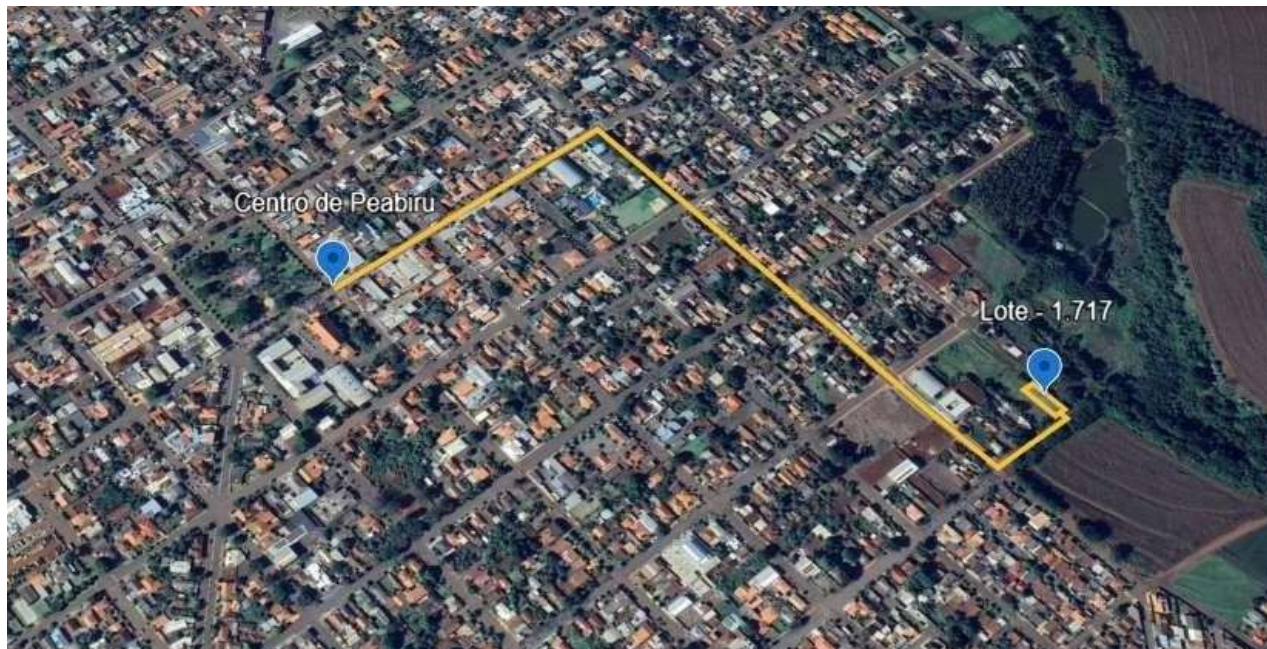


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'12"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 disponível por 30 dias

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Luciane Camargo da Silva**  
Téc. Oficial da Silva  
Téc. Oficial da Silva  
Téc. Oficial da Silva

**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  
Direção Geral  
Direção Geral

**Identidade emitida nos**  
Termos do Art. 195  
1º da Lei 6.015/73

**LIVRO 2**

**FOLHA**  
N.º 1

**De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 137, do Livro F-13 de Tabelas - De-  
la Buzignani de Barrios, 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 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua tota-  
lidade 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 Nadirne Buzignani Tolmeotti, sob o regime de bens: JOSÉ BUSIGNANI, portador da Cédula de Ident-  
dade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 159.861.309/72, casado com Luiz Simoni Buzignani; ARIOVALDO JOSÉ TOL-  
MEOTTI, 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: -e- NEIVALDO TOLMEOTTI, 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 Tolmeotti, sob o regime de /  
Comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, com residência e domicílios em esta cidade, pelo pre-  
ço de R\$ 219.000 (duzentas e dezasseis mil cruzeiros) - OBSERVAÇÃO: Cabendo aos proprietários nas seguintes propor-  
ções: - Irineu Tolmeotti - 60%; José Buzignani - 22%; Arivaldo José Tolmeotti - 9%; e Neivaldo Tolmeotti - 9% no  
imóvel ora adquirido. - Custas: - 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., Nadirne Buzignani Tolmeotti,  
José Buzignani s/m., Luiz Simoni Buzignani, Arivaldo José Tolmeotti s/m., Emília Cristina Campanelli Tolmeotti, Neivaldo  
Tolmeotti s/m., Maria Josiane 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 - ASSEMP, 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. Fioriano 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. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado

**S E C U E**

**R-1/8.109**

**R-2/8.109**

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 550.363.8969-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e 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)

ELS

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](https://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**

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

**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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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.

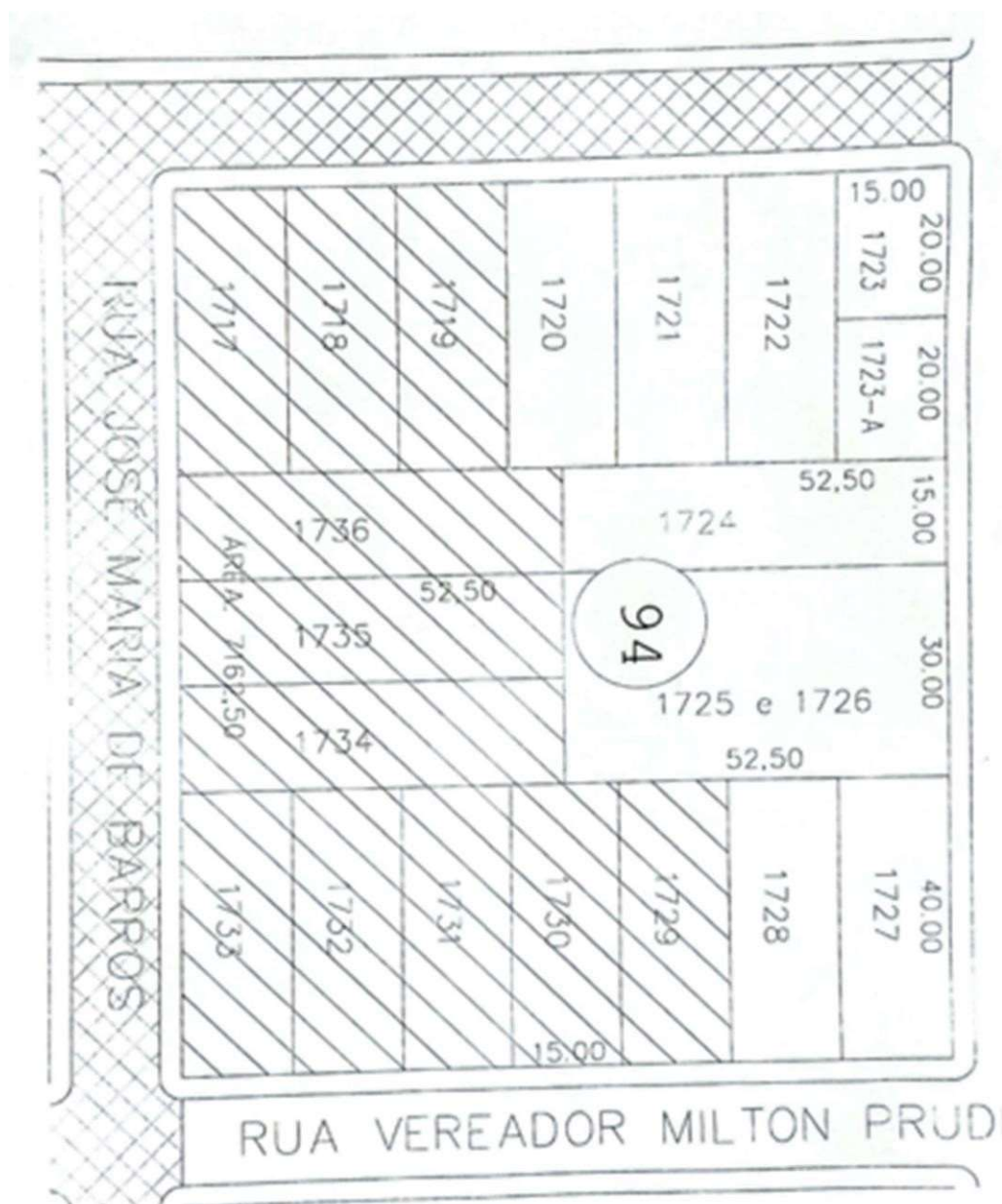
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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)

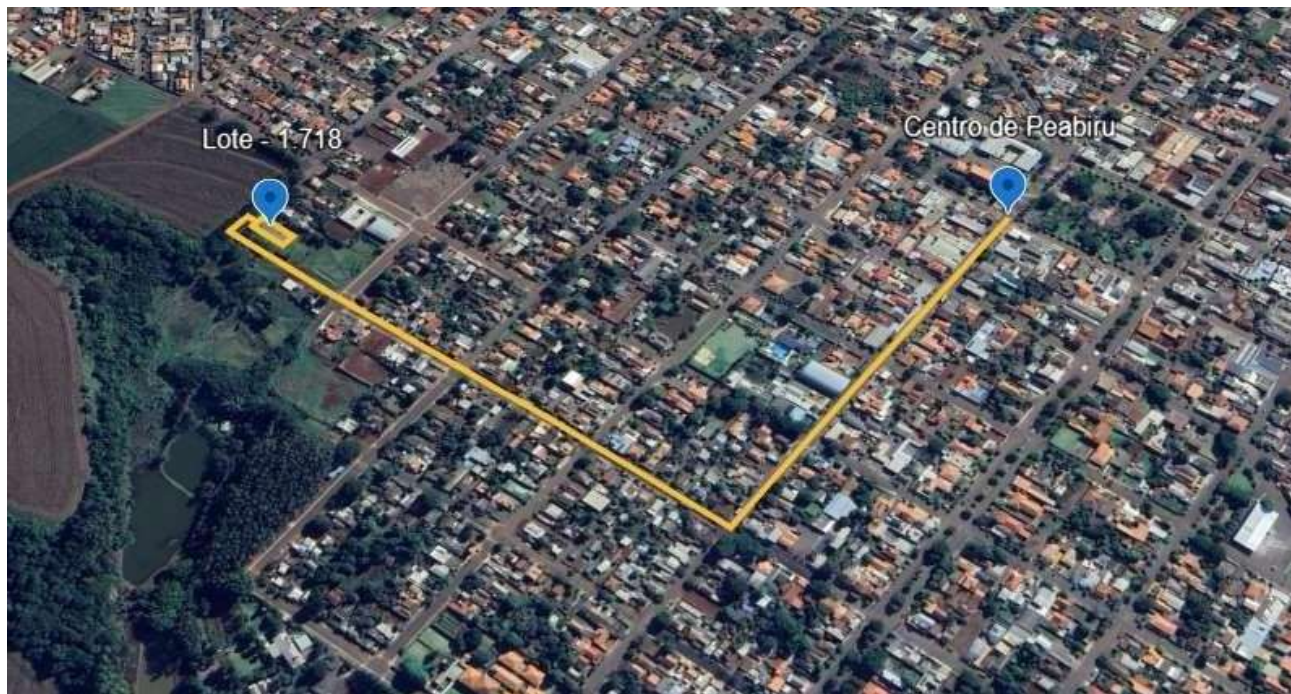


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'12"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/JVZE-H46YB-NN92A-2RVYX>

CNM 087254.2.0

**MATRICULA No.**



**IMDVEL**

DATA

DATA Nº 1.718, DA QUADRA Nº 94 - PEABIRU.-

07/DEZEMBRO/1984.-

8110

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Termos do Art. 1º do REGISTRO GERAL

FOLHA

**Officina Vitalecio**

LIVRO 2

 $\text{N}_2\text{O}$ 

Órbita de terras no distrito da Quadra nº 94, altitude no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 m², com 04 (quatro) quadras, dentro das seguintes divisões e confrontações:-- FRENTE, para a Rua Palmeira, confrontando no lado DIREITO, com a data nº 1.719, ao lado ESQUERDO, com a data nº 1.717 e, aos FUNDOS, com a data nº 1.735, todas da mesma quadra:-- PROPRIETÁRIO:-- ELIZABETH MACILTO DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portador da Cédula de Identificação RG. nº 1.365.315-Paraná e do CPF. nº 203.326.709/10, residente e domiciliada nesta Cidade:-- TRANSCRITO:-- nº 28.979 desta Registro:-- Petrólio, 07 de dezembro de 1984, - O Oficial Substituto,

no/ Ilmo. Juiz transcrito

James Watson

R-1/8.110

De conformidade com o Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às 17h, 13e 197, do livro E-13, da Tabelas - De  
do Buquignat de Bajas, do distrito de Sertãozinho, Município e Comércio de Engenheiro Beltrão-Pernambuco, em 26 de no-  
vembro de 1984, o imóvel objeto de matrícula acima, com área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totali-  
dade em favor de IRINEU TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Pernambuco e do CPF. nº 123.318...  
739/04, casado com Márcia Buquignat Tolmeccotti, sob o regime de bens; JOSÉ BUQUIGNAT, portador da Cédula de Identi-  
dade RG. nº 1.562.406-Pernambuco e do CPF. nº 199.661.303/72, casado com Lúcia Stamoni Buquignat; ARIVALDO JOSÉ TOL-  
MEDOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Pernambuco e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emília - /  
- Cristina Campeiro Tolmeccotti, sob o regime de bens; e - NEVALDO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº  
2.002.737-Pernambuco e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Marta Joazeira de Oliveira Tolmeccotti, sob o 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 dezesseis mil cruzeiros). - OBRIGACÃO: - Responderem aos proprietários nas seguintes propor-  
ções: Irineu Tolmeccotti - 60%; José Buquignat - 22%; Arivaldo José Tolmeccotti - 5% e Nevaldo Tolmeccotti - 5% nos  
imóveis ora adquiridos. - Custas: - Serv. 13.015; F.P. R\$.529; D.C. 632 - Total R\$ 15.176,- Pessôla. 07 de dezembro de  
1984. - O Oficial Substituto.

R.2/8110

**PROTÓCOLO N.º 68.354/10** 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 Serdazinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro n.º 1/811/10, de propriedade de Irineu Tolomeiatti s/m., Nadirme Busighiani Tolomeiatti, José Busighiani s/m., Lulza Simonelli Busighiani, Arivaldo José Tolomeiatti s/m., Emília Cristina Campanelli Tolomeiatti, Neivaldo Tolomeiatti s/m., Marta Josiane de Oliveira Tolomeiatti, construído pelo Lote de Terras n.º 1.718, da Quadra n.º 94, com 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 Galindo de Andrade n.º 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n.º 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacrowski Júnior, solteiro, maior, port. CI. RG n.º 4.207.1745-3-SSP-PR., e do CPF n.º 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademair Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado

**S E G U E**

## SEGUE



Documento guardado oficialmente pelo  
Registaro de Imóveis via [www.rfdigital.org.br](http://www.rfdigital.org.br)

on



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 - PEABRU - PR. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL. CNR 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 560.363.650-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.500,00 (hum mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vici. 1.264,00=94,8 cpc 4,74 espec. 0,30 O Oficial.

*Adriana Maria Camargo*

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRU-PR  
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://onr.org.br/e-validador> 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](http://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**

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

**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.

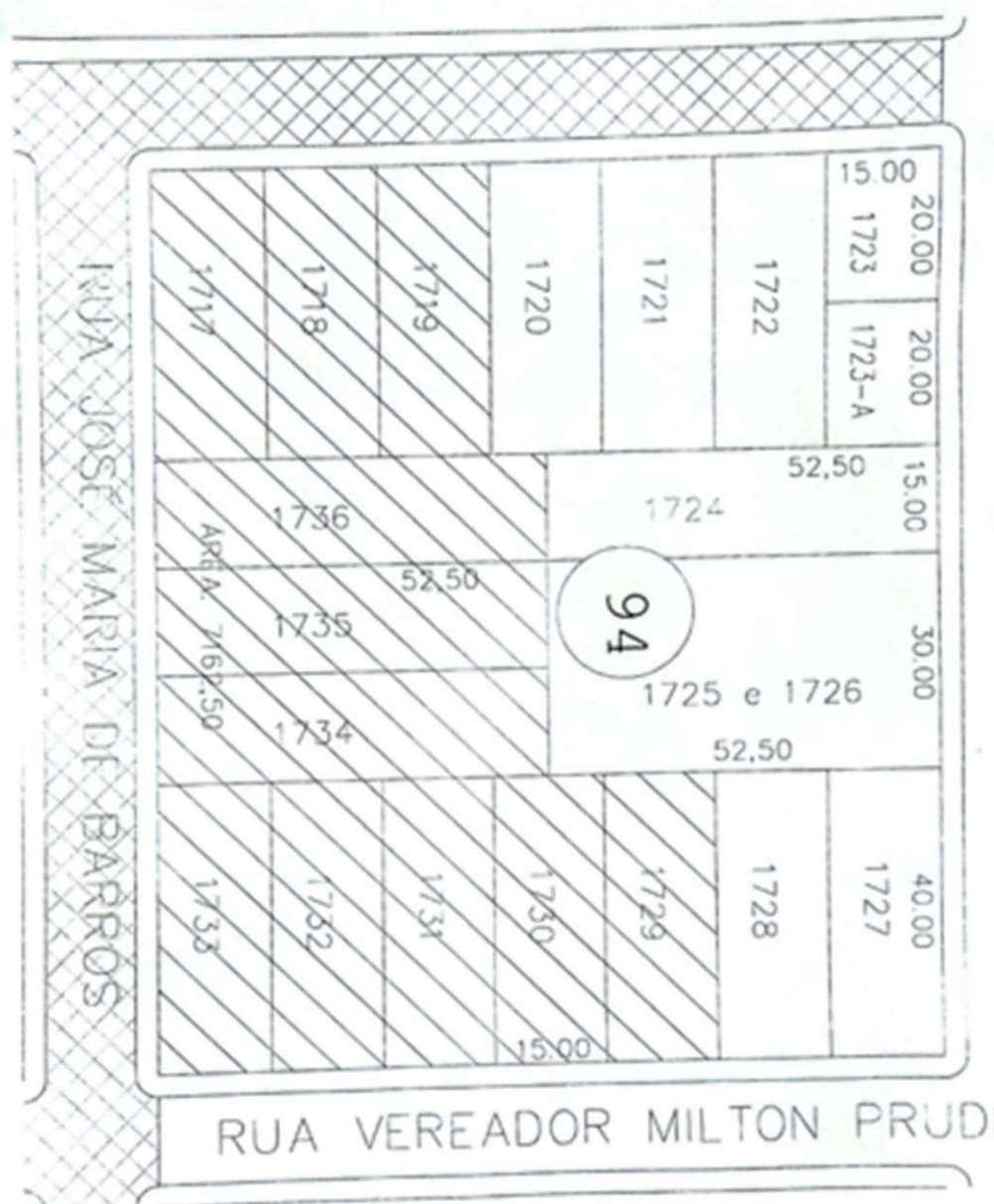
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 este documento clicando no link a seguir: <https://ass.nador-web.ont.org.br/docs/C389D-AK2WT-AXZQ8-P8DYU>

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 DAIAN LUIZ DE SOUZA  
 Oficial de Registro  
 DE REGISTRO - ESTADO DO PARANÁ

**DATA NO 1.719, DA QUARTA NO 94 - PEABIRU.-**  
**07/DEZEMBRO/1984.-**  
**8111**

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Curitiba - Paraná  
 Domingos Carlos Dias  
 Oficial Titular

**Certidão emitida nos termos do Art. 19º da Lei 6.015/73 - LIVRO 2**  
**FOLHA No 1**

**DATA DE TERRA NO 1.719, DA QUARTA 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 Palmeira, confrontando ao lado OESTE, com a data no 1.720; ao lado ESQUERDA, com a data no 1.718 e, ao fundo, com a data no 1.716, todas de sua propriedade; - PROPRIETÁRIO: - ELIZABETH MACIEL DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portador da Cédula de Identificação RG, no 1.343.135-Paraná e do CPF, no 201.325.709/10, residente e domiciliado nesta Cidade, 7º TRANSMISSÃO - no 28.979 deste Registro. - Passou, 07 de dezembro de 1984, - O Oficial Substituto, *poa Luciana Assunção***

**R-1/8-1111**  
 De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 137, do livro E-13 de Tabelas - Dêla da Prefeitura de Bariz, do distrito de São João, 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 da IRLINDA TOLMEZOTTI, portadora da Cédula de Identificação RG, no 793.151-Paraná e do CPF, no 123.518.719/04, casada com Nádine Bualignani Tolmezzotti, sob o regime de bens: 3066 MARIAGEM, portador da Cédula de Identificação RG, no 1.562.466-Paraná e do CPF, no 199.601.309/72, casada com Luiz Silveira Bualignani, portador da Cédula de Identificação RG, no 1.856.749-Paraná e do CPF, no 326.153.709/14, casado com Tullia - 7 no 2.002.377-Paraná e do CPF, no 507.800.429/72, casado com Maria Joana de Oliveira Tolmezzotti, 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). - OBRIGADO - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: - Irlinda Tolmezzotti - 60%; José Bualignani - 20%; Afonso José Tolmezzotti - 20% e a esposa Tolmezzotti - 9% no imóvel ora adquirido. - Custas: - Serv. 12.013,19; P. 8.329,19; C. 632 - Total R\$ 15.174,48. - Passou, 07 de dezembro de 1984, - O Oficial Substituto, *poa Luciana Assunção*

**R-2/8111**  
**PROTOCOLO Nº 23.329/10 de março de 1989.** - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 038 a 042, do Livro nº 44 do Serviço Notarial do Distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 10 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8111, da propriedade da IRLINDA TOLMEZOTTI, grm. Nádine Bualignani Tolmezzotti, José Bualignani grm. Luiza Silveira Bualignani, Afonso José Tolmezzotti grm. Emilia Cristina Carrerelli Tolmezzotti, Nádine Tolmezzotti grm. Maria Joana de Oliveira Tolmezzotti, constituído pelo Lote de Terra nº 1.719, da Quarta 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 - ASSSEMPE, com sede à Praça Eusébio Cardozo de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC ME nº 200 nº 79 078 082/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chaconessi Junior, sócio, maior, port. CI RG nº 4.201.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado

**S E Q U E**





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
Reprodução	10.000
Reprodução	10.000
Reprodução	10.000
Reprodução	10.000



casado, jur. capazes, funcionários público, port. C/ RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.85/60-04, residentes nesta cidade; avaliado em R\$. 1.200.00 (um mil e duzentos reais)-CONDICION. As constantes da Escritura. Emiss. vnc. 1.264.00-94,8 cps 4,74 assoc. 0,30 O Oficial, *Reda Maria Camargo*

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](http://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 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**

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

**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.

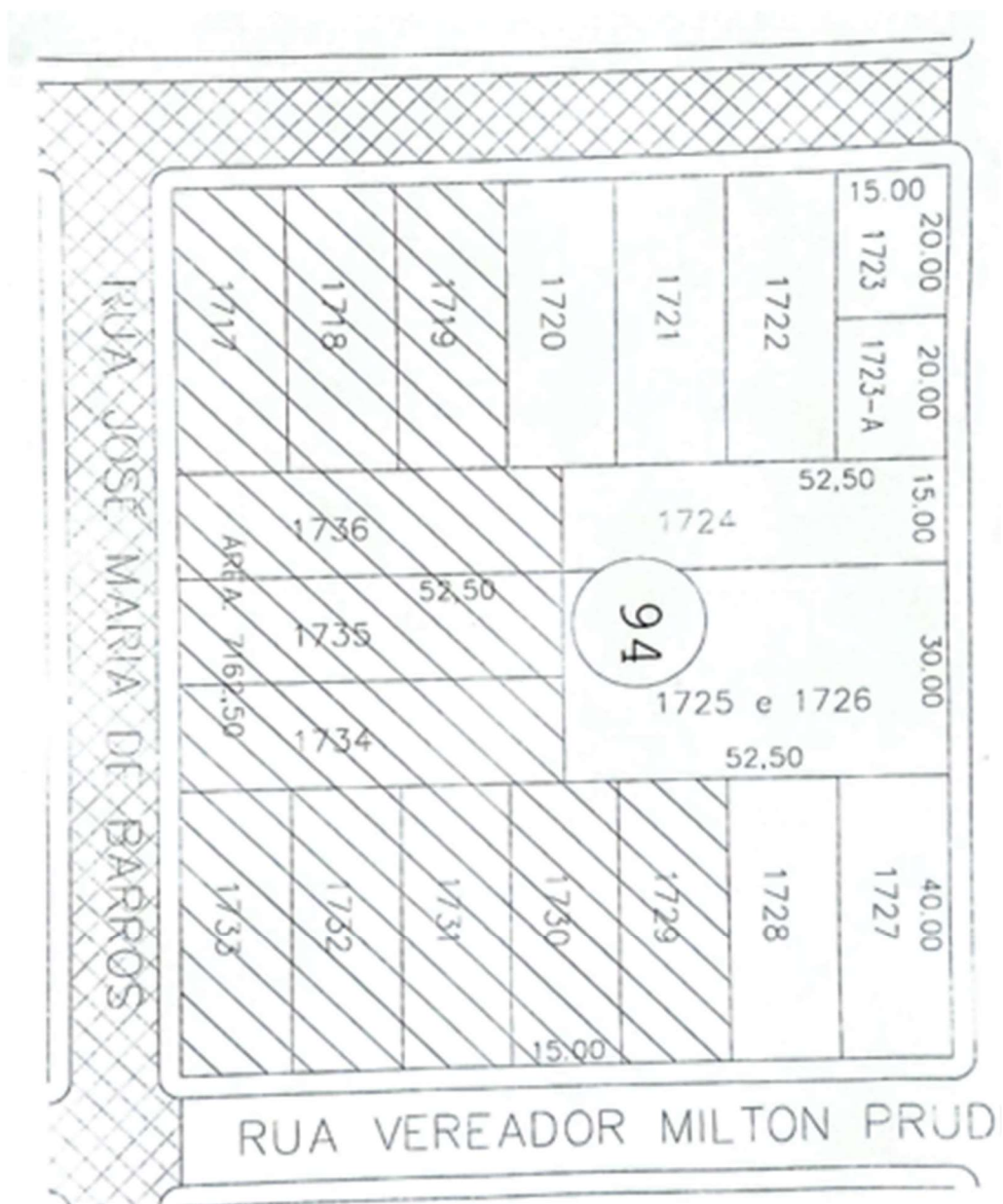
DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

## **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 191,69</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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-8HYV8>

<p>  <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>  <b>REGISTRO DE IMOVEIS</b>                  Recife - Paraíba                  Domingos Garcia Dias             </p>	<p> <b>DATA Nº 1.729, DA QUADRA Nº.94 - FASEBIRD</b> </p>	<p> <b>07/07/1976. =</b> </p>	<p> <b>1800</b> </p>
<p>                 Certidão emitida nos termos do Art. 199 § 1º da Lei 6.015/73.             </p>	<p>                 LIVRO 2             </p>	<p>                 FOLHA             </p>	<p>                 Nº 1             </p>

COMARCA DE  
SERVIÇO DE REGISTRO  
Daiane S.  
Luciane

Data de terras n.º 1.729, da quadra n.º 94, situada dentro quadro urbano dita cidade e comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divises e confrontações: - para o lado N.º 1.728, e a sua ribeira, confrontando ao lado direito, com a data n.º 1.730, ao lado esquerdo com a data n.º 1.726, e as fundações de comarcas, com a data n.º 1.726, todas da mesma quadra. - FLORENTINO CHAGORRO - FLORENTINO CHAGORRO, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade e comarca, portador de título de Autoridade n.º 662, - data 748 Zona P. e do CPF. sob n.º 441.763-839 - TRANSCRITO - 13.46, desde Registro - 1.4.4.01 - 06-3.57 (treze cruzados e cincoenta e sete centavos) - Passado, 07 de Junho de 1976 - O Oficial de Registro, *Alfredo de Souza*

[illegible]

**PROTÓCOLO Nº 66358**, 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 Sereditchinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1999 registra-se o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 17/800, da propriedade de Ileana Tolomeotti s/m. Nêdime Buscignani Tolomeotti s/m. José Buscignani s/m. Luiz Simonelli Buscignani. Arquivado José Tolomeotti s/m. Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti. Nêvaldis Tolomeotti s/m. Maria Joazele de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo lote de Terras nº 1.729, da Quadra nº 94, com área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DO DOADORES SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPRE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 79.078.966/0001-72, nesta 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/2WHQZ97443-L3Y6W-8HYY8>

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

**CERTIFICO** que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução do 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 Peabrutr, 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://sello.fazenda.gov.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS PEABRUTR - PEABRUTR - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNM 08724.2.0001000-45  
VERBO 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. captações, funcionário público, port. CL, RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.8509-04, residentes nesta cidade,avalado em R\$. 1.284-00 (um mil e duzentos e reais) /CONDICÕES: As constantes da Escritura. Emissão, vto. 1.284.00-04.8 cpc 4.74 assoc. 0.30 O Oficial.

*(Assinado Digitalmente) (Nota Maria Camargo)*

onr

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

onr

ridigital

Para consultar a autenticidade, informe no formulário  
a e o/que-validador o CNR: 08.725-4  
e o/que 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.

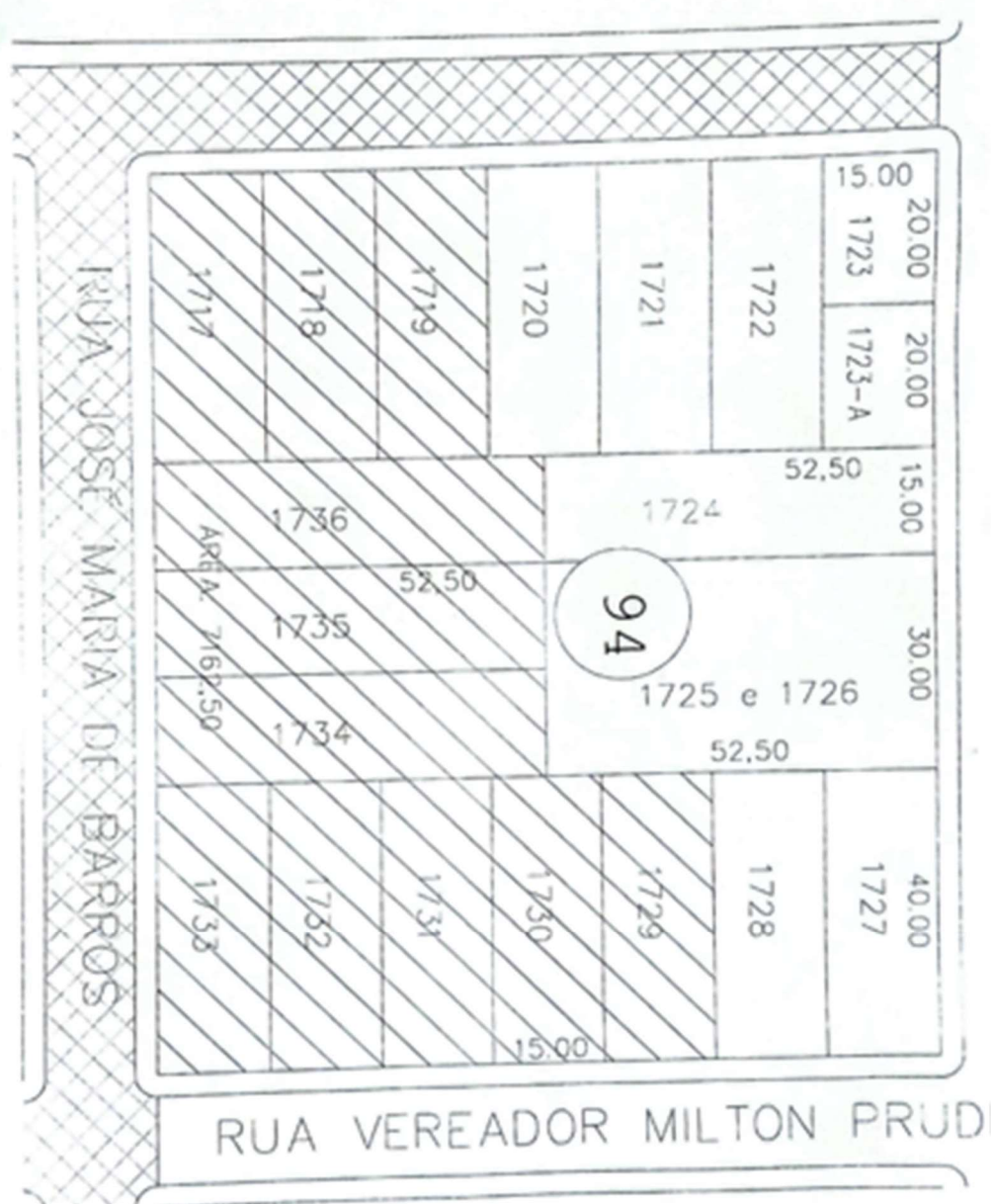
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 191,69</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.onr.org.br/docs/6EQLG-ZTLEH-ED52D-4NKSF

CNM 087254.2.0  
MATRÍCULA Nº 8112

Validade aqui

<b>SERVIÇO DE REGISTRO</b> Daiane S. Luciani Escritório da Silva PABIRU - ESTADO DO PARANÁ		R-1/B.112	
DATA NO 1.730, DA QUADRA Nº 94, PEABIRU.-		NOVEMBRO DE 1984.	
CERTEIÇÃO emitida nos termos do Art. 195 do Código de Processo Civil de 1960.		FOLHA Nº 1	
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS Paraná - Paraná Domínguez Garcia Dias Diretor Geral		CIVIL 2	

Data de Terra nº 1.730, 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 Rua Tibagi, confrontando no lado OESTE com o lote nº 1.731, no lado ESQUERDO, com o lote nº 1.729 e, com fundos, com as áreas nºs 1.726 e 1.725, todas da mesma quadra.- PROPRIETÁRIO:- ELIZABETH JACINTO DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portadora de Cédula de Identidade RG, nº 1.345.135-Paraná e do CPF, nº 203.326.709/70, residente e domiciliado nesta Cidade.- TRANSSCRITO:- 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 do Tabelião - Dôlta Burignani de Barros, do distrito de Santo Antônio, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o laqueal objeto da matrícula acima, com área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMEDETTI, portador de Cédula de Identidade RG, nº 793.151-Paraná e do CPF, nº 123.518-739/04, casado com Nadine Guagnini Tolmedetti, sob o regime de bens: JOSE BUSIGNANI, portador de Cédula de Identidade RG, nº 1.562.406-Paraná e do CPF, nº 199.861.309/72, casado com Lúcia Simionelli Busignani; ARIOVALDO JOSÉ TOLMEDETTI, portador de Cédula de Identidade RG, nº 1.656.749-Paraná e do CPF, nº 306.153.709-44, casado com Emília Cristina Campaner Tolmedetti, sob o regime de bens: - NEIVALDO TOLMEDETTI, portador de Cédula de Identidade RG, nº 2.002.737-Paraná e do CPF, nº 507.800.429/72, casado com Maria Joana de Oliveira Tolmedetti, sob o regime de bens: comunidade 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:- Cabendo aos promitentes nas seguintes proporções:- Irineu Tolmedetti - 60%; José Guagnini - 25%; Arivaldo José Tolmedetti - 9%; e Neivaldo Tolmedetti - 9% no laqueal ora adquirido.- Custas:- Serv. 12.015; FP. 2.559; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

**PROTOCOLO N° 68.356/10 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 118112, de propriedade de Irineu Tolmedetti s/m., Nadine Busignani Tolmedetti, José Busignani s/m., Lúcia Simionelli Busignani, Arivaldo José Tolmedetti s/m., Emília Cristina Campanelli Tolmedetti, Neivaldo Tolmedetti s/m., Maria Joana de Oliveira Tolmedetti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.730, da Quadra nº 94, com uma 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. Flávio Chacowski Júnior, solteiro, maior.

S E G U E

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

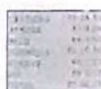


Valide aqui  
este documento

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

**SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - 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



REGISTRO DE IMOVEIS - PEABIRU-PR LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNPJ 087234.2-0008/13-64  
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]*  
Mec/Julia/Ana/Peabiru (Juiz Maria Camargo)

ON

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

ridigital

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [e-validador.org](http://e-validador.org) e CNPJ: 08.725-4  
e a data de verificação do documento: 856E0783  
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 8.113
- 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.

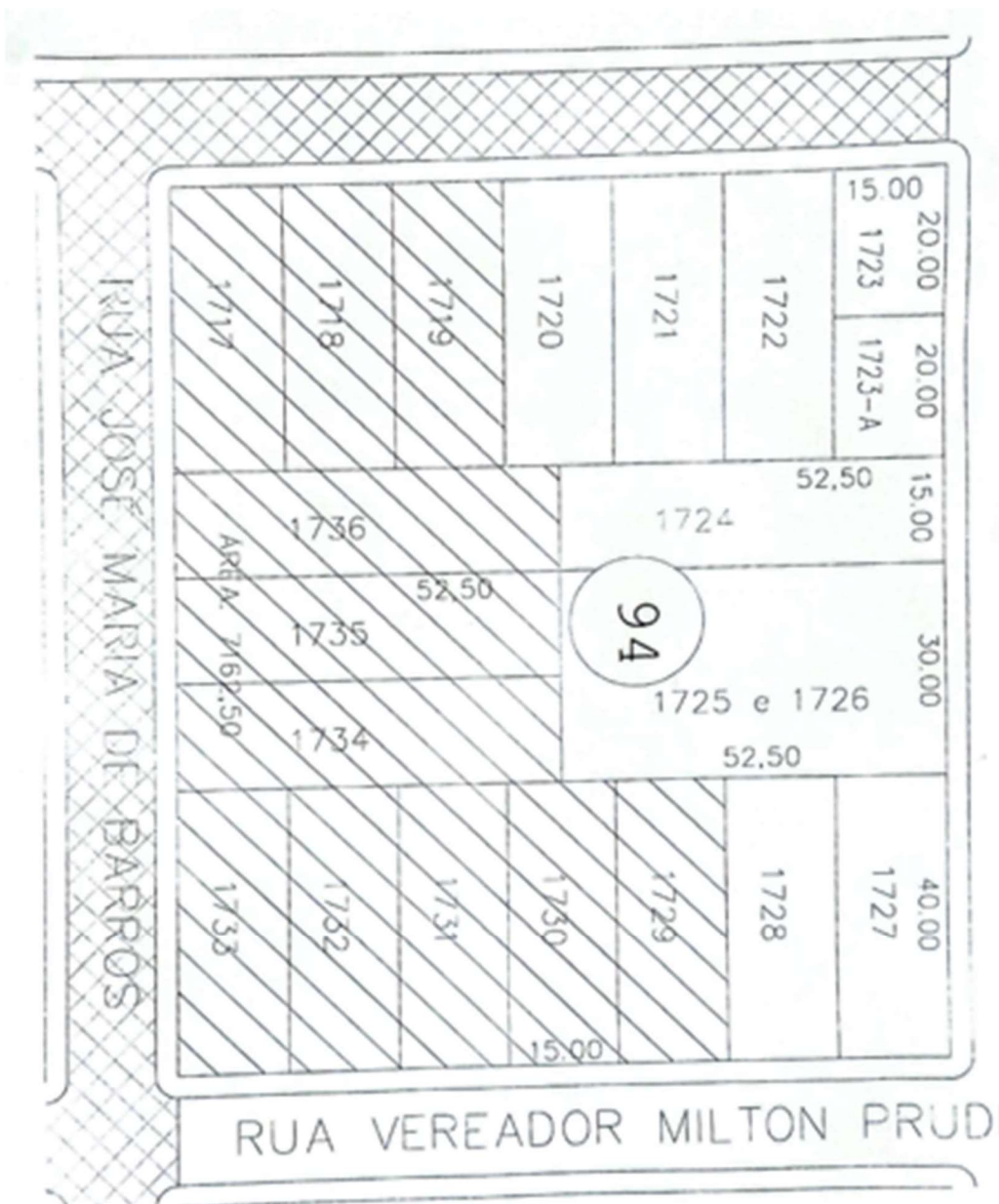
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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)

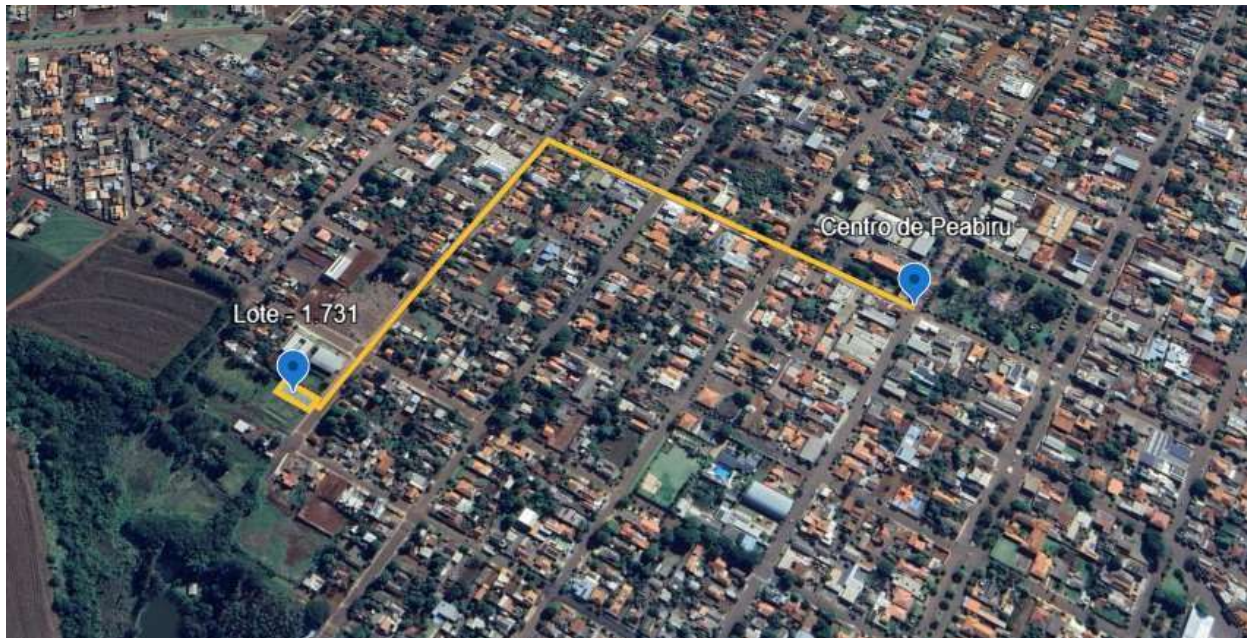


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'09"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 191,69</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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>

**Serviço de Registro**  
**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO PARANÁ**  
**Município de Curitiba**  
**Registro de Imóveis**  
**1º da Lei 6.015/73, Livro 2**  
**DATA DO 1.731, DA QUADRA Nº 94 - PEABIRU -**  
**07/DEZEMBRO/1994 -**  
**8113**  
**CMO 007254-10**  
**Matrícula nº**  
**FOLHA**  
**Nº 1**

De uma terra 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 esquerdo, 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, - TRANSCRICÃO - nº, 20.979 deste Registro. - Penúltimo, 07 de dezembro de 1994, - O Oficial Substituto, *João Carlos Bussiere*

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, da Tabela - 062, da Engenharia de Barfesa, do distrito de Seteozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Paraná, 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 TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 793.151-Paraná e do CPF, nº 123.518-739/04, casado com Nádine Busignani Tolmeccchi, 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 Busignani, 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 Campangir Tolmeccchi, sob o regime de bens: - e - NELVALDO TOLMECCHI, 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 Tolmeccchi, 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) - - OISECEVALDO - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzeiros) - 22%: Arlivaldo José Tolmeccchi - 9% e Nelvaldo Tolmeccchi - 5% no imóvel Irineu Tolmeccchi - 60%: José Busignani - 22%: Arlivaldo José Tolmeccchi - 9% e Nelvaldo Tolmeccchi - 5% no imóvel Irineu Tolmeccchi. - Despesas: Serv. 12-015: P. 2.529: CFC. 632 - Total R\$ 15.176,-. Penúltimo, 07 de dezembro de 1994, - O Oficial Substituto, *João Carlos Bussiere*

**PROTOCOLO Nº 68.358/14** 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 Seteozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/6113, de propriedade de Irineu Tolmeccchi s/m, Nádine Busignani Tolmeccchi, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/6113, de propriedade de Irineu Tolmeccchi s/m, Nádine Busignani Tolmeccchi, José Busignani s/m, Lúcia Simonelli Busignani, Arlivaldo José Tolmeccchi s/m, Enília Cristiana Campangir Tolmeccchi, Nelvaldo Tolmeccchi s/m, Maria Joseane de Oliveira Tolmeccchi, 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

R-1/8.113

R-1/8.113





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 Schwaab 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 087254.2.0009.1341  
VERSO DATA

Escritura maior, port. CI RG nº 4.207.745-55SP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e Renoureno, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, (ou capazes, funcionários públicos, port. CI RG nº 3.810.729-1-SSP-SP e do CPF nº 550.363.6969-04, residentes nesta cidade,avalado em R\$ 1.265.000,00 (um milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais) CONDIÇÕES As constantes da Escritura. Emiss. vtc 1.254.009-94, 8 CPC 4.774 Assoc. 0.30 O Oficial (João Maria Camargo)

onr

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

digital

- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
  - a [e.org/e-validador](http://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.

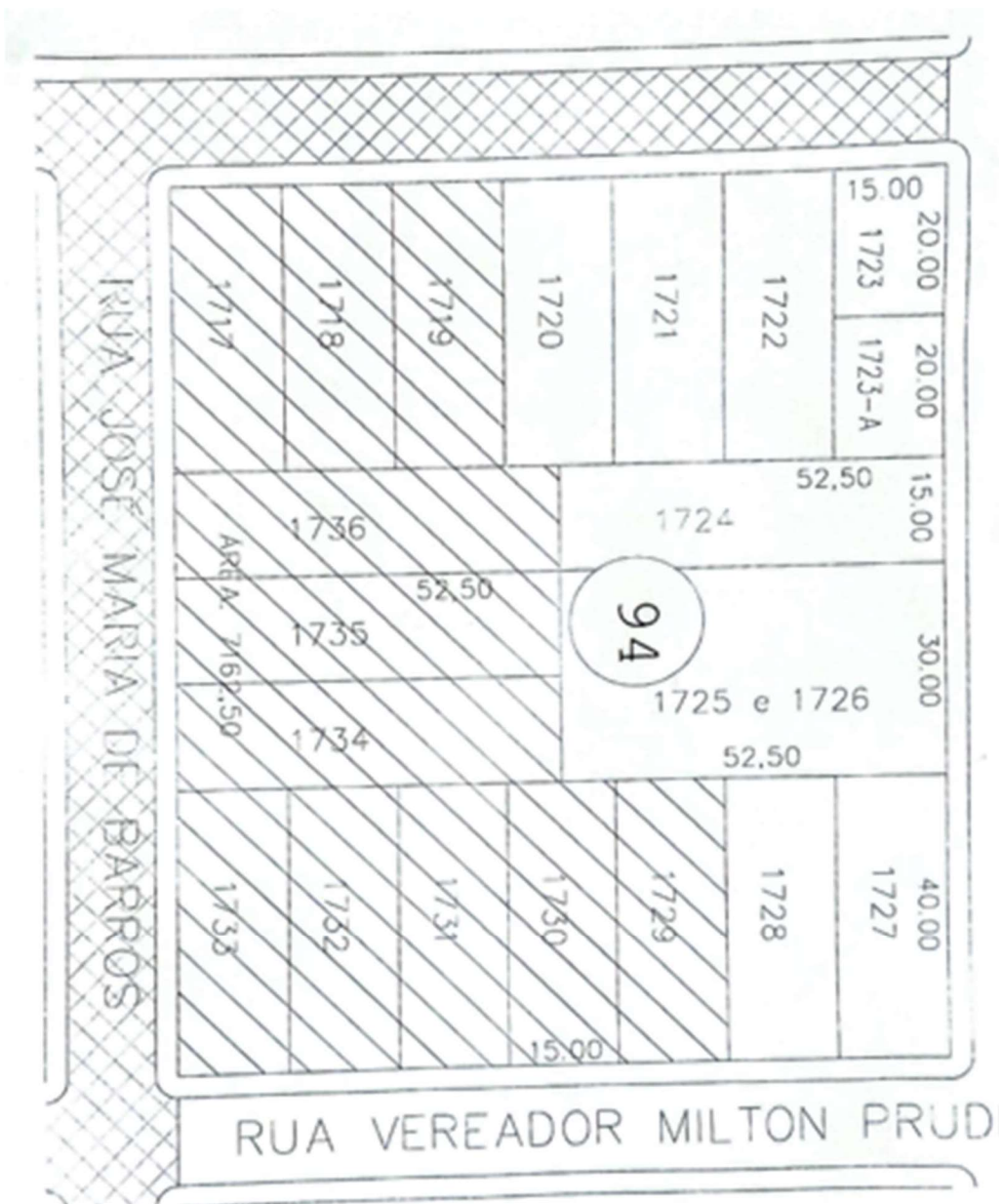
DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

## **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)

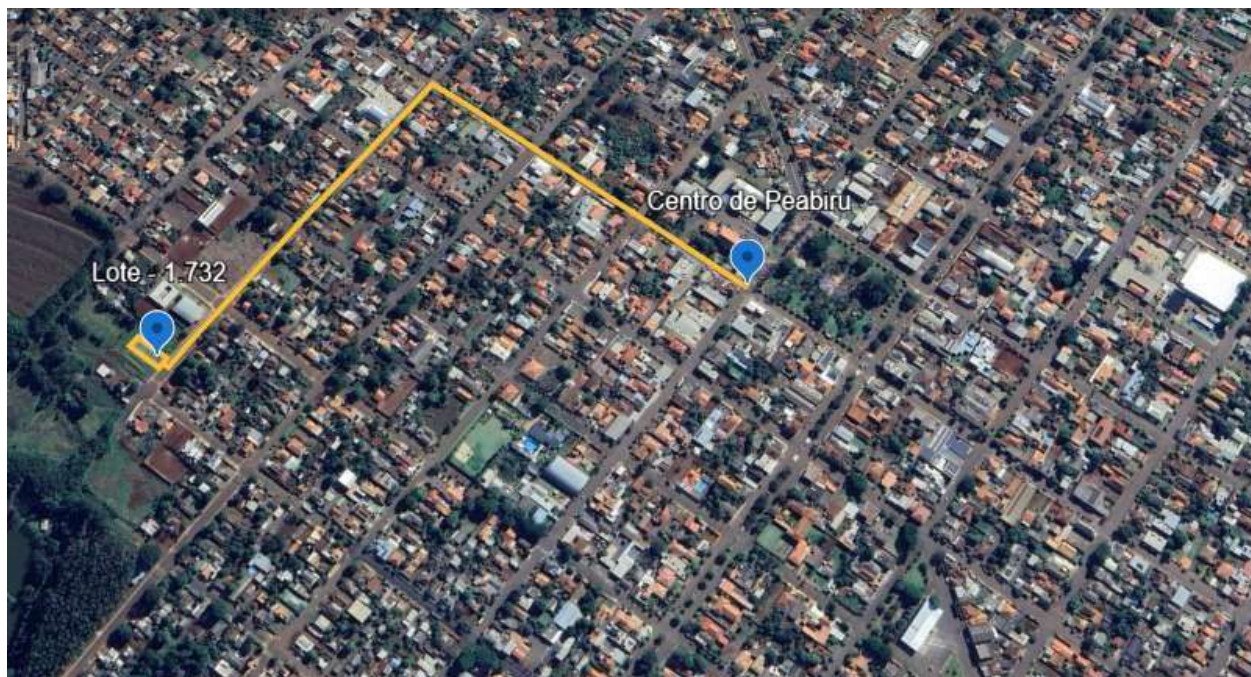


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'58"S 52°21'08"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 191,69</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.it.gov.br>

---

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

11



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

**SOLTEIRO**, maior, port. CI. RG n° 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF n° 673.179-8-IL-72, e Tesoureiro, Sr. Ademair Gonçalves de Oliveira, brasileiros casado, jur capacizado, Universidade publico, port. CI. RG n° 3.810.770-3-SPP-SP e do CPF n° 550.326.659-04, residentes nessa cidade, avaliado em R\$ 1.200,-(dois mil) reais, para o quilômetro nº 292, km 292+00, da estrada SP-030-DIC-005, As cantoneiras da Estrada. Emis vnc 1.264 00=5d,8 cpc 1,74 assoc 0,30 O Oficial.

(Cidade Mariana Camargo)

CPM 057254.2.00021 14-51  
— VENDO DA FLS. —

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 Refendo é verdadeira e dou-la Peabiru, 01 de Setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [br.org/e-validador](http://br.org/e-validador) o CNS: **00.725-4**  
e a **id da 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.

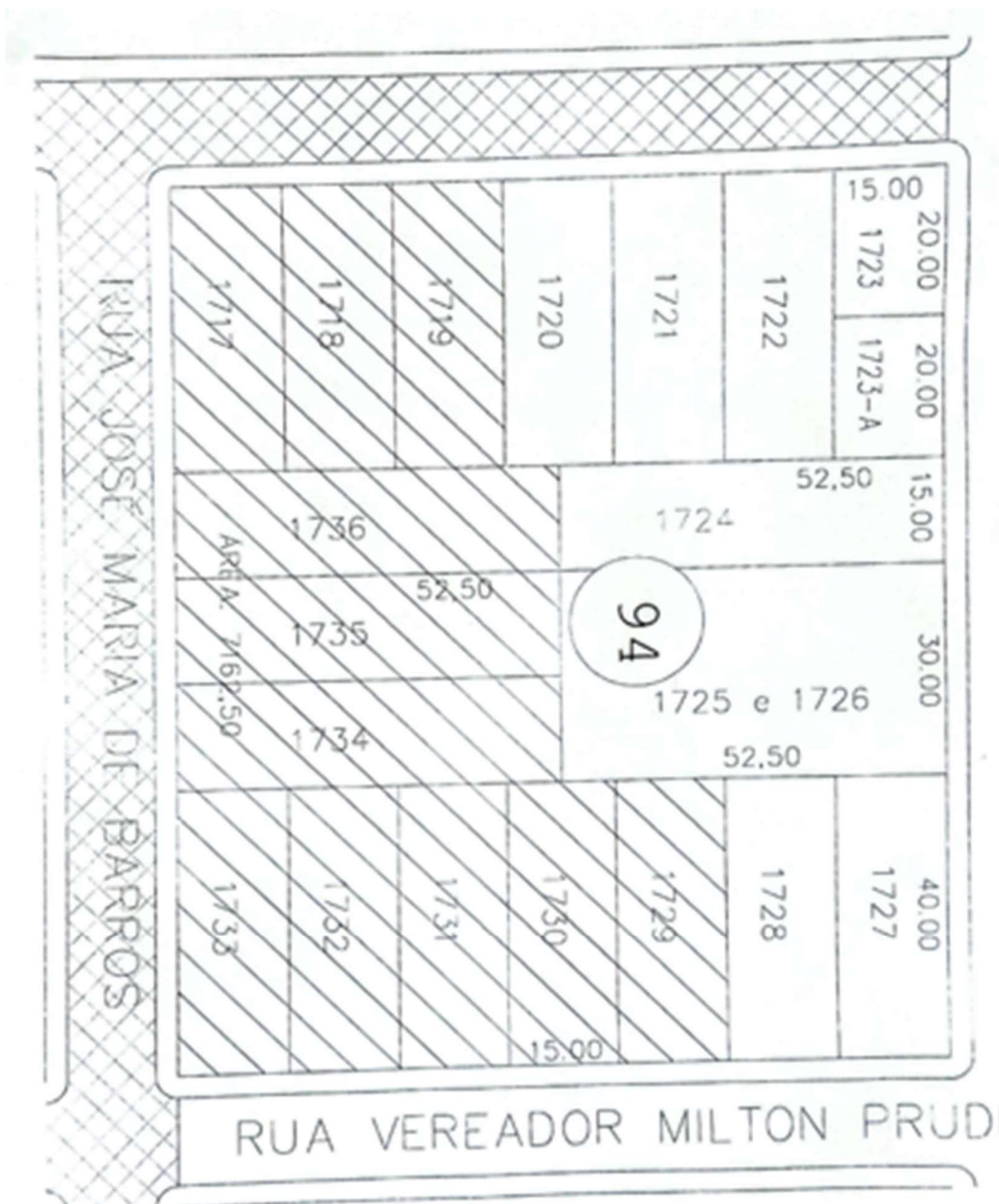
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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)

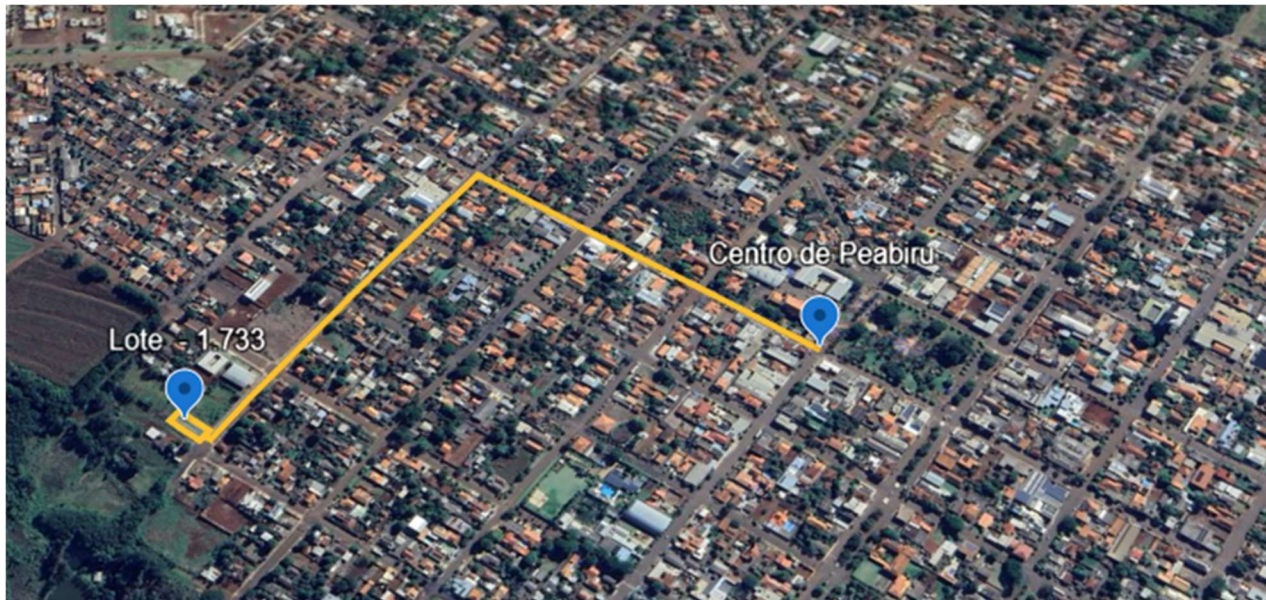


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'58"S 52°21'09"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 192,30
2- Amostra	2025	Terreno	420,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 190,47
3- Amostra	2025	Terreno	1.087,00 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 183,99
4- Amostra	2025	Terreno	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 191,69</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**



Validar este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.oni.org.br/docs/WYHt9-ZC8RT-GML6-JBXXF

Serviço de Registro de Imóveis  
Comarca de Curitiba  
Estado do Paraná

Data de emissão: 08/12/2017  
Valor da taxa: R\$ 1.733,00  
Número do registro: 07/DEZEMBRO/1984.-

REPUBLICA FEDERATIVA  
REGISTRO DE IMOVEIS  
Curitiba - Paraná  
Oficial Vitalício

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

LIVRO 2

FOLHA N° 1

CNM 087254.2.0 MATRÍCULA Nº

8115

R-2/16.115

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 a 137, do Livro E-13, da Tabelião - Oficial Notário de Curitiba, do distrito de São Francisco, Município e Comarca de Engenharia Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o leiloeiro objeto da matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado por sua totalidade em favor de IRINEU TOLMECCHI, portador da Cédula de Identificação RG, nº 793.151-Paraná, e do CPF, nº 123.518-739/04, casado com NEIDINE GUANINI TOLMECCHI, sob o regime de bens: JOSE MESQUITA, portadora da Cédula de Identificação RG, nº 1.562.406-Paraná, e do CPF, nº 159.661.309/72, casado com LUIZA SIMONELLI BUSNANI, portadora da Cédula de Identificação RG, nº 1.343.113-Paraná, e do CPF, nº 203.326.709/70, residente e domiciliada na Rua Classe - Imposição 101 - sob nº 28.979 deste Registro - Pêndiru, 07 de dezembro de 1984 - O Oficial Substituto,

João Soares Busnani

PROTOCOLO Nº 68.358/16 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 São Francisco, Município e Comarca de Engenharia Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1992, do imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 18/115, de propriedade de Irineu Tolomechi s/m., Nedrine Busnani Tolomechi, José Busnani s/m., Luiza Simonelli Busnani, João Tolomechi s/m., Emília Cristina Campanelli Tolomechi, Neidine Tolomechi s/m., Marta Joazele de Oliveira Tolomechi, constituído pelo Lote 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, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleúrio Galindo 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.

9 E G U E



Valide aqui  
este documento

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

**SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - FEABIRU/PR**  
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. Feabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



REGISTRO DE MOVES - FEABIRU - PR LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CMH 0072642 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 assec. 0,30. O Oficial.

*(Jéssica Maria Camargo)*

## 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**

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

**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.

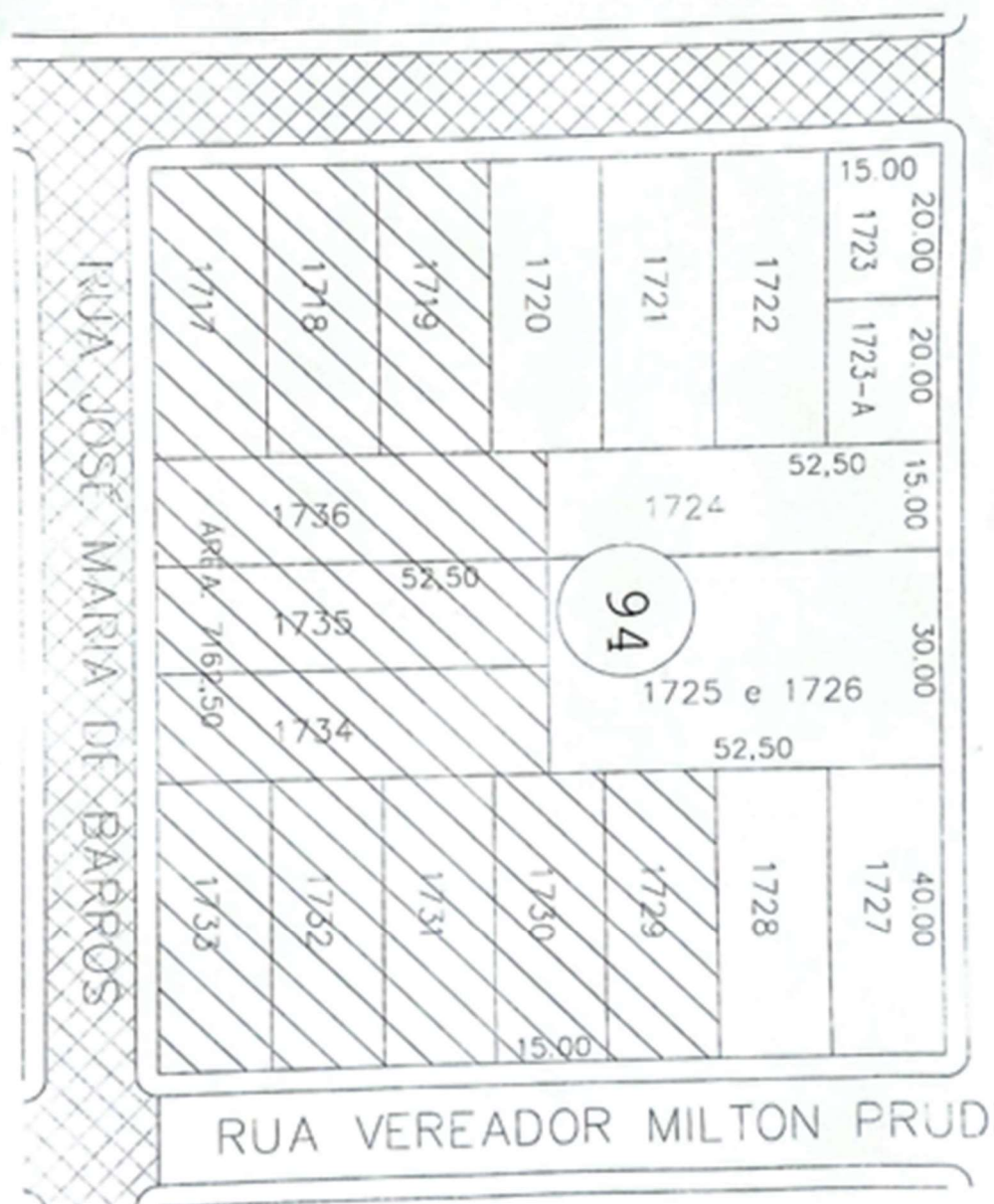
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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)

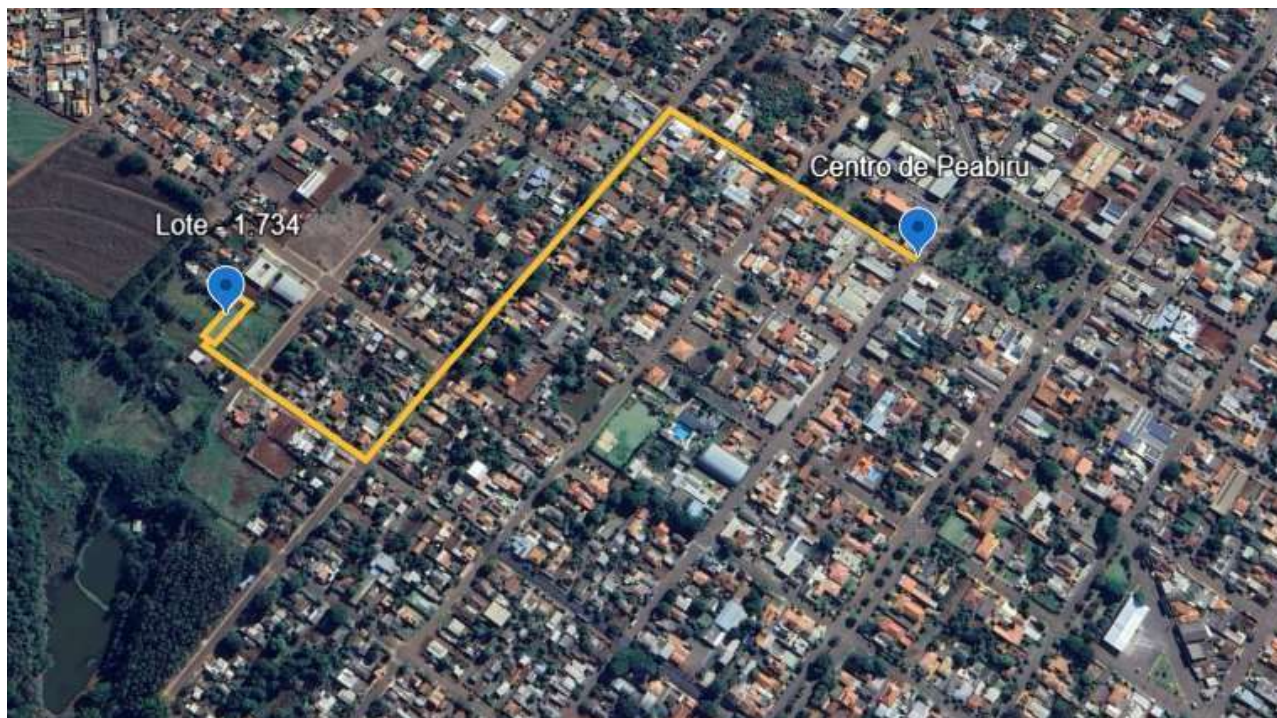


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'10"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**

Para consultar a autenticidade, informações e certificação de validade, acesse o site: [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br) ou o aplicativo disponível para Android e iOS.

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

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE COMARCA**  
**DAIANE LUCIA MIRRELLI**  
**Oficial Escrivente**  
**PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ**

**DATA 1.7.34. DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.-**  
**07/DEZEMBRO/1984.-**  
**8116**

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

**Carteira emitida nos termos do Art. 19º do Estatuto Geral da Lei 6.015/73**  
**LIVRO 2**  
**FOLHA**  
**No 1**

**CNM 087254.2.0**  
**MATRÍCULA Nº 8116**  
**Valida até 11/11/2024**

**De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, de Tabelião 061- cila Buzigneni de Barros, 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 787,50 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 123.518.11-739/04, casado com Nadimé Buzigneni Tolomecotti, sob o regime de bens: JUSÉ BUSIGNENI, 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 JOSÉ TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia - 7 Cristiane Campenar Tolomecotti, sob o regime de bens: MEIVALDO TOLMECOTTI, 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 Tolomecotti, 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 Tolomecotti - 60%; José Buzigneni - 22%; Ariovaldo José Tolomecotti - 9%; e Neivaldo Tolomecotti - 9% no imóvel ora adquirido. - Serav. 12.015; F.P. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto,**

**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, José Buzigneni s/m. Luiza Simonelli Buzigneni, Ariovaldo José Tolomecotti s/m. Emilia Cristiane Campenar Tolomecotti, Neivaldo Tolomecotti s/m. Maria 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 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. 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 Brasil em um só lugar

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

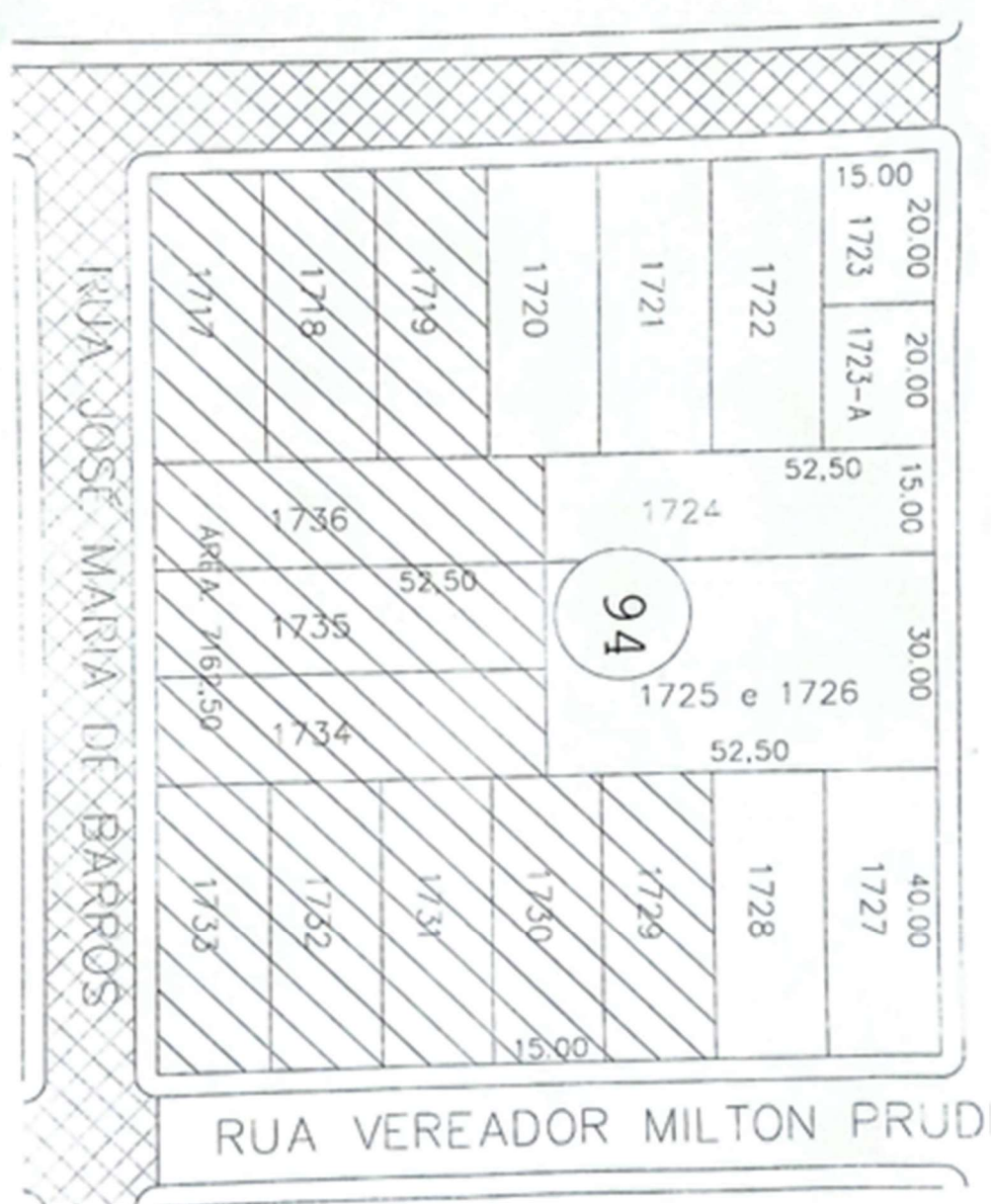
DANTAS (2012), “este método identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de informações e posterior análise das particularidades das informações comparáveis, inerentes à amostra”.

## **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)

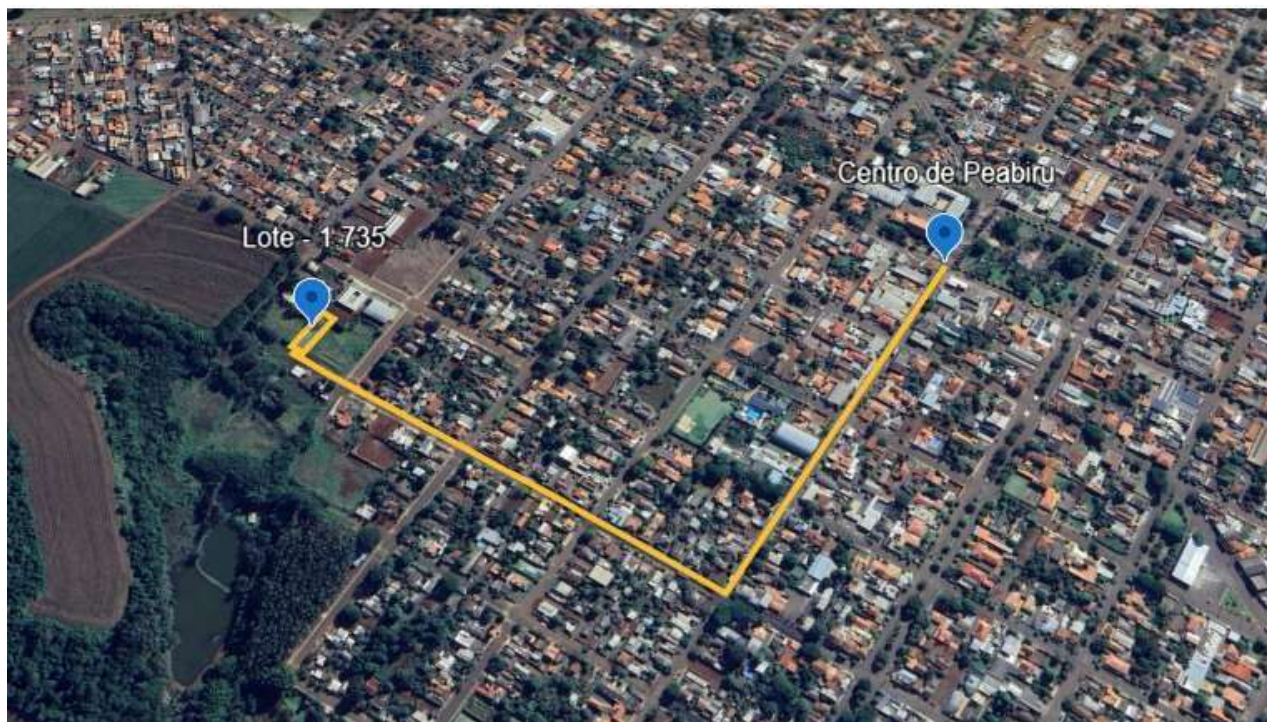


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'10"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.iti.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>

CNM 087254.2.0



DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -

07/DEZEMBRO/1984.-

8117

LIVRO 2

FOLHA 1

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

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

Dele 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 IRINEU TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. no 793.151-Paraná e do CPF. no 123.518-739/04, casado com Nadine Buzignani Tolomecchi, 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 Lúiza Simonelli Buzignani, ARIOWALDO JOSÉ TOLMECCHI, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.656.749-Paraná e do CPF. no 326.153.709/44, casado com Enilda Cristina Campenier Tolomecchi, sob o regime de bens: -E- NEUVALDO TOLMECCHI, 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 Tolomecchi, 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 Tolomecchi - 60%; José Buzignani 22%; Ariowaldo José Tolomecchi - 9%; e Neuvaldo Tolomecchi - 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

PROTÓCOLO 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 Tolomecchi s/m. Nadine Buzignani Tolomecchi, José Buzignani s/m. Lúiza Simonelli Buzignani, Ariowaldo José Tolomecchi s/m. Enilda Cristina Campenier Tolomecchi, Neuvaldo Tolomecchi s/m. Marta Josiane de Oliveira Tolomecchi, 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 - ASSEMPI, 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

Consultar a autenticidade,  
através do site do CNJ, 08.725-1  
ou pelo telefone 0800-725-1  
Consulta disponível por 30 dias



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

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PH. \_\_\_\_\_ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL \_\_\_\_\_ CMN 087254.2.000177 \_\_\_\_\_  
VERSO DA FLS. \_\_\_\_\_

solteiro, maior, port. CI, RG n.º 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF n.º 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademair Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado, jur. capazes, em pleno gozo de seus direitos civis e políticos, port. CI, RG n.º 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF n.º 550.333.6566-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$. 1.208.000 (hum mil e duzentos e oitenta e oito mil reais), CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emls. vtc. 1.284.000=94,8 cpcc 4/7, assoc. 0,30. O Oficial, *(Assinatura)* (Lide: Maria Camargo)

315


**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 a dou fe. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [br.org/e-validador](http://br.org/e-validador) o CNS: **08.725-4**  
e o código de verificação do documento: **8UZT6MTC**  
Consulta disponível por 30 dias

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

 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 **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 DESTA 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.

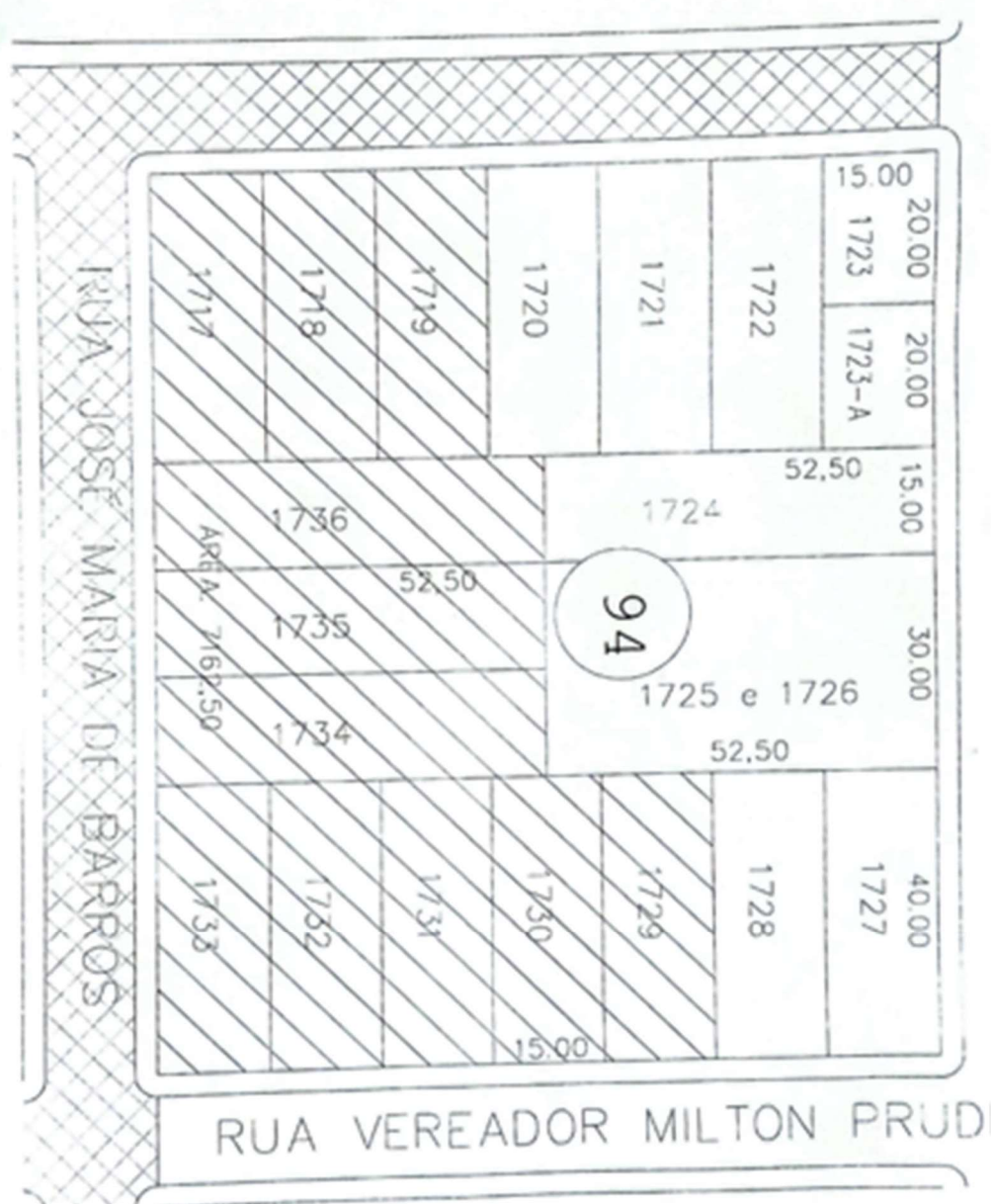
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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)

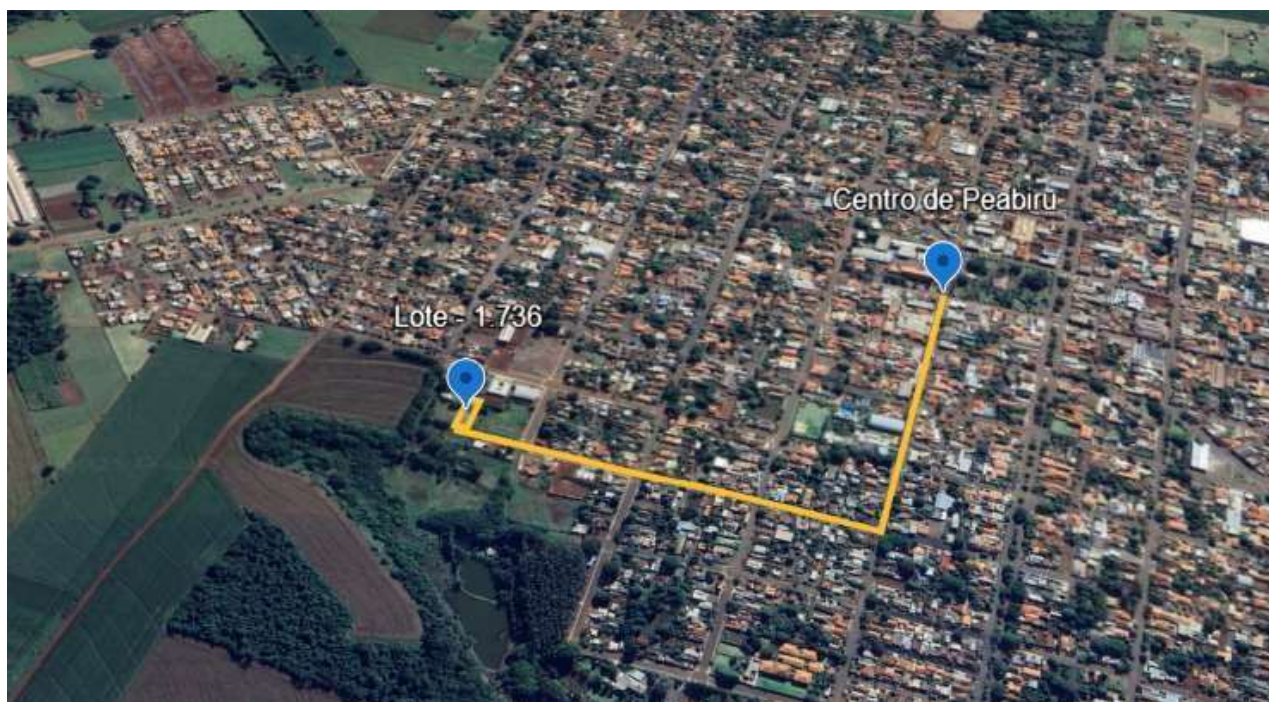


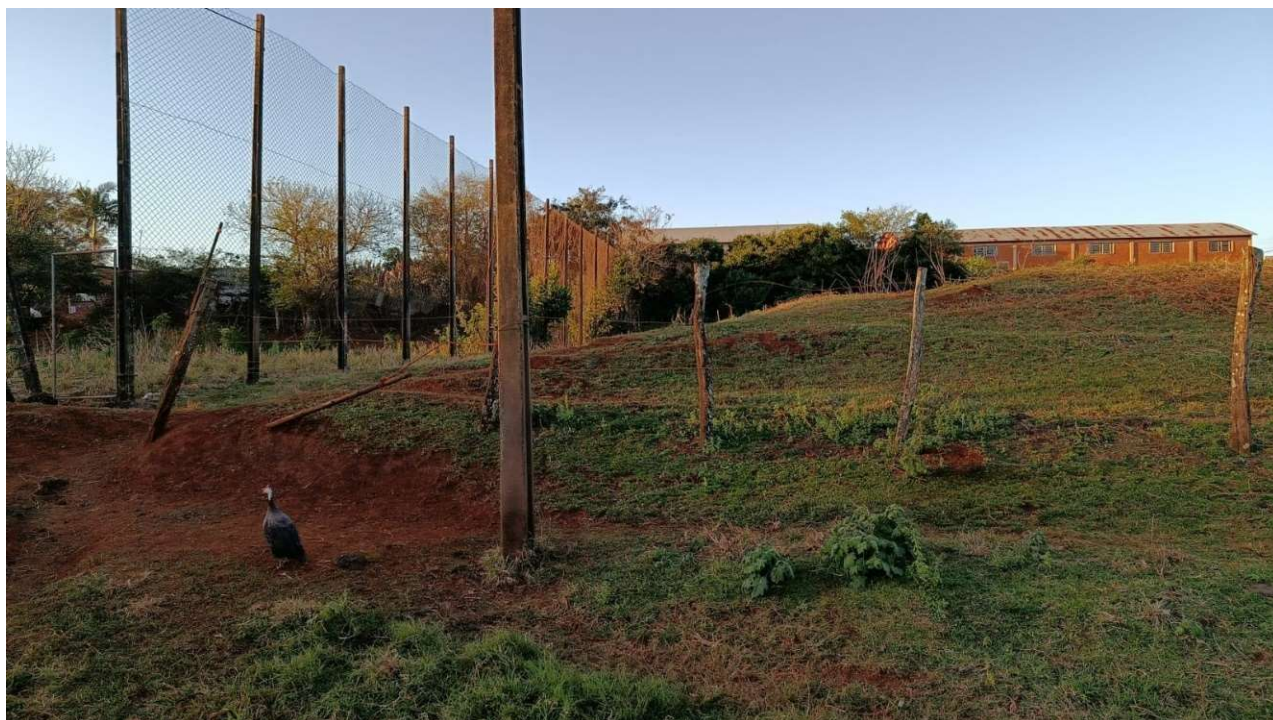
Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'11"W)



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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).



### 10.4 – Amostra

Trata-se de 10 terrenos com área total unificada de 5.737,50 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 147,12
2- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 85.000,00	R\$ 157,40
3- Amostra	2025	01 Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00	R\$ 148,14
4- Amostra	2025	10 Terrenos	5.737,50 m <sup>2</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 104,57
VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO					<b>R\$ 139,30</b>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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**



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ong.br/docs/HAAW3-ZLF3E-CJ2CH-WXPDH>

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DA AGRICULTURA SECRETARIA DE AGRICULTURA E REFORMA AGÁRIA DIREÇÃO GERAL DE REGISTRO E CARTÓRIO		SERVIÇO DE REGISTRO DATA _____ LOCAL _____	
IMÓVEL _____ DATA _____ FOLHA _____ Nº _____		DATA N.º 1.736, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.- 07/DEZEMBRO/1984.- CNM 007254.20 MATRÍCULA N.º 8118	

Data de Terra n.º 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 o Rua Cruzado do Oeste, confrontando / ao lado DIREITO, com as datas nos 1.717 e 1.720, ao lado ESQUERDO, com a data no 1.735 e, aos FUNDOS, com a data no 1.724, todas da mesma quadra;- PROPRIETÁRIO:- ELIZALMO 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;- TRANSCRITÃO:- nº 28.979 deste Registro.- Penúltimo, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

*Maria Lourenço*

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em fls. 132 à 137, do Livro E-13, da Tabela 651-cta Buizgenal de Barros, do distrito de Serroazinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto de matrícula acima, com a área de 787,50 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518-773/04, casado com Nádine Buizgenal Tolomeotti, sob o regime de bens: JOSE BUSIGIANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.861.509/72, casado com Lúcia Simionelli Busigiani, 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 Tolomeotti, sob o regime de Comunhão Parcial de bens; todos brasileiros, nascidos, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo pte. CG nº 23.219.000 (duzentos e dezessete mil cruzetiros).- DIVERSARCO.- Cobrando aos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolomeotti - 60%; José Buizgenal - 22%; Arivaldo José Tolomeotti - 9% e Nevaldo Tolomeotti - 9% no Imóvel ora equitativo.- Custas:- Serv. 12.015,- R\$. P. 2.529; CPC. 632; Total R\$ 15.176,-.- Penúltimo, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

*Maria Lourenço*

R.2/8.118

PROTOCOLO N.º 68.359/10 de março de 1989.- 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 Serroazinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro n.º 1/8118, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/m. Nádine Busigian Tolomeotti, José Busigian s/m. Lúcia Simionelli Busigiani, Arivaldo José Tolomeotti s/m. Emília Cristina Campanelli Tolomeotti, Nevaldo Tolomeotti s/m. Maria Joana de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo lote de Terras n.º 1.736, da Quadra n.º 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 n.º 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob n.º 79.078.980/001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacowski Júnior, solteiro, maior,

S E G U E



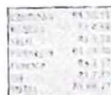
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/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. Emls. 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  
da 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 DESTA 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> = 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>.

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

Ainda sobre o valor avaliado, admiti se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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 cinquenta e nove reais e quatorze centavos).

---

<sup>1</sup> 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.

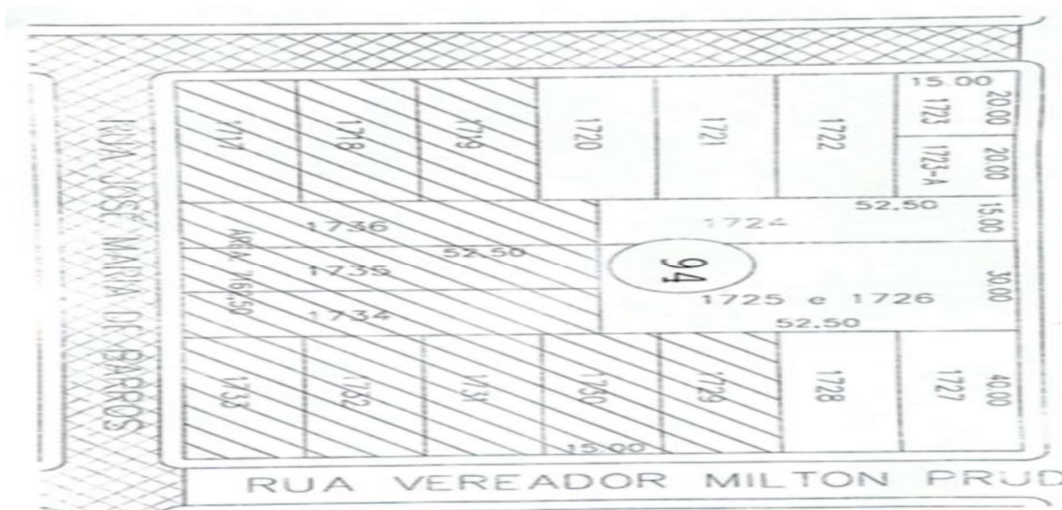
- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.




4 - Fotografia do imóvel avaliando:











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 - PEABIRU - PR.

LIVRO 2 - REGISTRO DETAL.

CAN 667364.2008-08-73



VERSO DA FLS.

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 - PEABIRU-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. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente

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



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

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 109.422,00

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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.

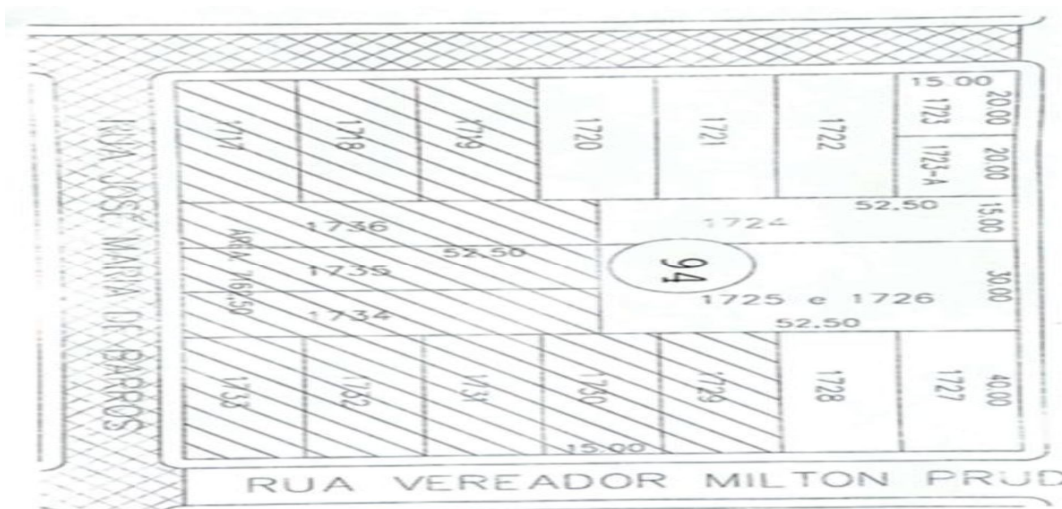
- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

#### 4 - Fotografia do imóvel avaliando:







**Matrícula n.º8.110.**

[illegible]





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/JVZYE-H46YB-NN92A-2RVYX>

RECETO DE MÓVEIS - PLANO 01

LIVRO 3 - REGISTRO DE MÓVEIS

casado, jur. capaze, funcionário público, port. C/RC nº 3.010.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.850/004, residente e domiciliado em R. 4-200/00 (luz) mil e duzentos e sessenta e quatro, CONDIÇÕES, As constantes da Escritura, Emita, vnc. 1.264.00-94, a CPF 4.74 Assoc. 0,10 O Oficial

*Roberto Carlos Soares (Roberto Maria Canagó)*

215

CNA 69.254.2.009/110.70

VERSO DA FOLHA

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PLABIRU/PR  
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.



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

ridigital

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

### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 600,00 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>.

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

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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:







100%







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 \_\_\_\_\_

CNN 08754 2.000q 11-67  
VERSO DA FOLHA

citado, jur. capazes, luncionários públicos, port. O RG n° 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.363.85/89-04, 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, *Roberto Camargo*

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABIRU/PR  
Diane Schwabe Minelli - 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](http://www.ridigital.org.br)

ridigital | [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [www.ridigital.org.br/validador](http://www.ridigital.org.br/validador) o CNS: 08.725-4  
e o código de verificação do documento: 4982LOP4  
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 m<sup>2</sup>, 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 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.

## **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.º 1.800.

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

Este documento  
Validar aqui

CNPJ 087254.2/0  
MATRÍCULA 1800

DATA 07/07/1976 = 1800

FOLHA 1

NO 1

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Petrópolis - Paraná  
Dona Gracia Das  
Oliveira Vianna

Certidão emitida no Registro Geral  
Termos do Art. 19º  
1º da Lei 6.015/73 LIVRO 2

IMÓVEL: DOTA Nº 1.729, DA QUADRA Nº 94 - EABRIBU

DATA 07/07/1976 = 1800

NO 1

DATA de terras 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 Tibúrgio, e confrontando ao lado direito, com a data nº 1.730, ao lado esquerdo com a data nº 1.728, e, aos fundos com a data nº 1.725, todas da mesma quadra. - PROPRIEDADE: - FLOREANO CHAGABORSKI, brasileiro, casado, - de estado, residente e domiciliado nesta cidade e comarca, portador do Título Eleitoral nº 2.621, - desta 7ª Zona-Br., e do CPF nº 041.763.839. - TRANSMISSÃO: - 13.496, deste Registro - V-1-1-0-81 - nº 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, da Comarca de Garças, do distrito do Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 26 de novembro de 1964, o livro nº 1800, de matrícula 1800, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLMEDETTI, portador do Título de Identidade RG nº 793.151-Paraná e do CPF nº 123.318-739/04, casado com HELENA Bussgang Tolmedetti, sob o regime de bens: - MEIUSMOI, portador do Título de Identidade RG nº 1.562.406-Paraná e do CPF nº 199.661.109/72, casado com Luiza Simionelli Bussgang, portador do Título de Identidade RG nº 1.562.406-Paraná e do CPF nº 1.656.749-Paraná e do CPF nº 126.153.709/44, casado com Enilise Cristina Campenar Tolmedetti, sob o regime de bens: - MEIUSMOI, portador do Título de Identidade RG nº 2.002.731-Paraná e do CPF nº 907.600.429/72, casado com Maria Josefa 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 dezoito mil cruzados). - RESERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: - Irineu Tolmedetti - 60%; José Bussgang - 22%; Afonso José Tolmedetti - 9%; e Metivaldo Tolmedetti - 9% 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-1/L.800


R-2/L800

PROTOCOLO Nº 88.359/10 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 Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1969, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 171800, de propriedade de Irineu Tolmedetti s/m, Nadirine Bussgang Tolmedetti, José Bussgang s/m, Luiza Simionelli Bussgang, Afonso José Tolmedetti s/m, Enilise Cristina Campenar Tolmedetti, Nevalde Tolmedetti s/m, Maria Josefa de Oliveira Tolmedetti, 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 PEARIRU - ASSAMPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 79.078.986/000-172, 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](http://www.ridigital.org.br)

o.onr



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS (RARIJ) - RJ

LIVRO 3 - REGISTRO GERAL

CHAM. 00734.2.0001008.00

VERBO DA FLS. 1

Escreva, maior, 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, brasileiro, casado, jur. capacet, Nucleonário público, port. CI, RG nº 3.810.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.303.8509-04, residente e morador em R. 1.200-00 (Terra RJ) e duzentos reais) / SOLIDARIEDADE, as constantes da Escritura. Emit. v.c. 1.204.00-04.5 cpe 4,74 assoc. 0,30 O Oficial, João Maria Camargo


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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/2WHQZ-97443-L3Y6W-8HYY8>

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

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

Assinado	em 01/09/2025
Assinado	em 01/09/2025
Assinado	em 01/09/2025
Assinado	em 01/09/2025
Assinado	em 01/09/2025



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://assinador-web.oni.org.br/docs/2WHQZ-97443-L3Y6W-8HYY8>

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.**[illegible]





Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



CHM 00724.2009/13-44

VENDO DATA 13-44

solteiro, maior, port. CI, RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e brasileiro, S. 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) CONDICÕES: As constantes da Escritura. Emiss. vici. 1.264,00-94,8 cpc 4,74 assoc. 0,30 O Oficial: (Ass: Maria Camargo)

**SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABIRU-PR**  
Diane Schwabe Minefi - Oficial - CPF 038.681.569-77

**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.

SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SPP/PR, 01/09/2025  
Diane Schwabe Minefi

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

ridigital

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

a [r.org/e-validador](http://r.org/e-validador) o CID: 08.725-4

e 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 m<sup>2</sup>, 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 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.

## **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;

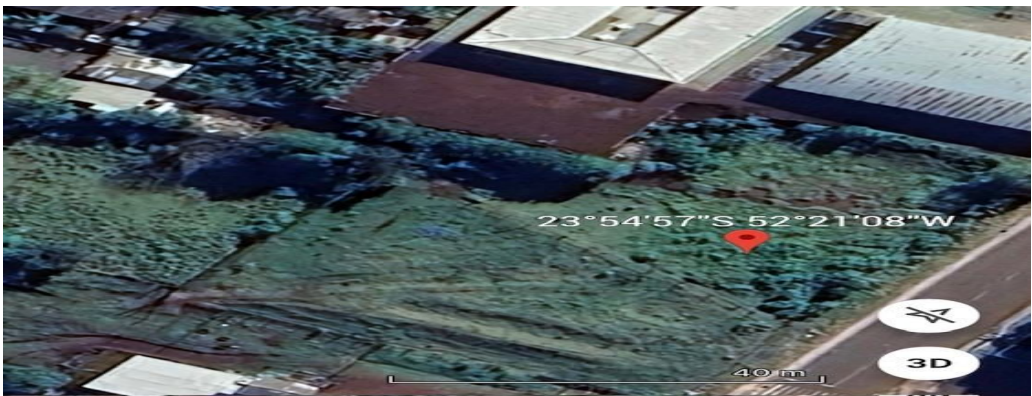
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.


4 - Fotografia do imóvel avaliando:











Valide aqui este documento


REGISTRO DE IMÓVEIS - FIELPRO - IM - LIVRO 2 REGISTRO GERAL

CMR 08724.2.008/11-41  
VENIO DA SILVA

solteiro, maior, port. CI RG nº 4.207.743-SSP-SP, e do CPF nº 573.179.419-72, e Residência, 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, avaliado em R\$ 1.250,00 (um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Enchs. mte. 1.254 (00-94.8 CPC 4.74 ESPEC. 0.30 O Oficial) (Cadastrado em 11/07/2024) (Cadastrado em 11/07/2024) (Cadastrado em 11/07/2024)

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - FIELPRO-PR  
Diane Schuster Moell - Oficial - CPF 010562199-77

**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, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O presente é verídico e dou-lo a Feitura, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



VALIDAÇÃO  
08/07/2025 11:41  
VENIO DA SILVA

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a. <https://www.fielpro.org.br/validador> o CDS: 08.725-4  
e. Código de verificação do documento: 07108682  
Consulta disponível por 30 dias

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

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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>, 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 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.



## **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;

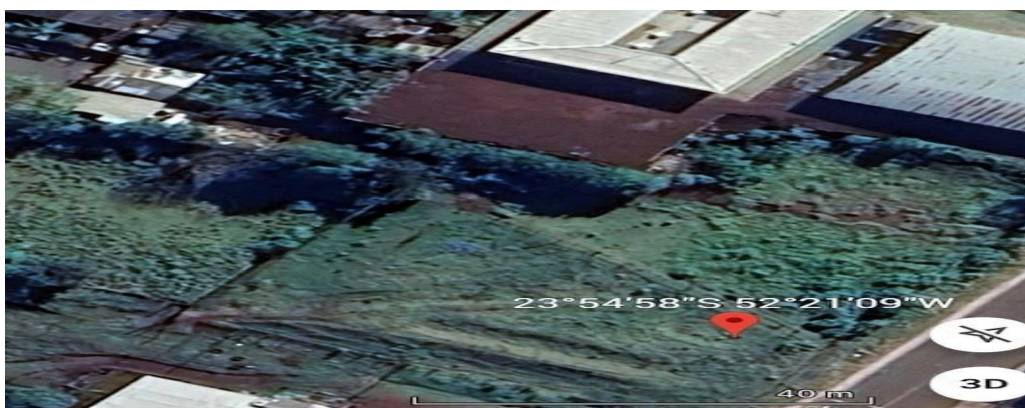
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

#### 4 - Fotografia do imóvel avaliando:








Matrícula n.º 8.114.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadorweb.onr.org.br/docs/N6RDW:TPU78:BSGDB-QU8MY>

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS Paulo - Paraná Domingos Garcia Dias Oficial Viático		IMÓVEL DATA 07/DEZEMBRO/1984.-	CNM 007254.2.0 MATRÍCULA N.º 8114
DATA Nº 1.732, DA QUADRA Nº 94 - PEABIRU.- TITULO emitida nos Termos do Art. 198º 1º da Lei 6.015/73		FOLHA Nº 1	Livro 2
Data de Terras nº 1.732, 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 Tiburcio, confrontando no lado OESTE com a data nº 1.733, ao lado ESCURO, com a data nº 1.731 e, nos fundos, com a data nº 1.734, todas da mesma quadra.- PROPRIETÁRIO:- ELIZABETH ACACIO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.345.135-Paraná e do CIE, nº 203.326.326-10, residente e domiciliado nesta Cidade.- TRANSMISSÃO:- nº 28.979 desta Registro.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto, <i>João Luísa Bussignani</i>			

R-1/6.114

R-2/8.114

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 e 133, do Livro E-13, da Tabelião - ODEI, este Bussignani de Berço, 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 no seu todo e inteiro em favor de JANEIRO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 791.151-Paraná e do CPF, nº 123.518-739/04, casado com Nadine Bussignani Tolmeotti, sob o regime de bens: 2056 BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.552.406-Paraná e do CPF, nº 199.661.209/72, casado com Lúcia Simionelli Bussignani; ARIOVALDO JOSÉ TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.656.743-Paraná e do CPF, nº 326.153.709/04, casado com Enilda - / Cristiana Campanaz Tolmeotti, sob o regime de bens: - - NEIVALDO TOLMECOTTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 2.002.737-Paraná e do CPF, nº 507.800.429/72, casado com Marta Joatane de Oliveira Tolmeotti, sob o regime de / comunhão Parcial de bens, todas brasileiras, casadas, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezanove mil cruzetas).- QUESADA:- Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolmeotti - 60%; José Bussignani - 22%; Ariovaldo José Tolmeotti - 9%; e Neivaldo Tolmeotti - 9% no imóvel ora adquirido.- Data:- Serv. 12.015; PP. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto, *João Luísa Bussignani*

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 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 1/8.114, de propriedade de JANEIRO TOLMECOTTI s/m, Nadine Bussignani Tolmeotti, José Bussignani s/m, Lúcia Simionelli Bussignani, Ariovaldo José Tolmeotti s/m, Enilda Cristiana Campanelli Tolmeotti, Neivaldo Tolmeotti s/m, Marta Joatane 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 - ASSEMP, com sede à Praça Eleitoral Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob nº 79.078.980/001-72, 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 m<sup>2</sup>;

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:







Matrícula n.º8.115

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

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE PEARAÍRU - ESTADO DO PARANÁ**  
 Datilografado por: **Luciane**  
 Assinado por: **João Luiz de Souza**  
 Assinatura: **João Luiz de Souza**

**REPUBLICA FEDERATIVA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Nome: **Paraná**  
 Cidade: **Paraná**  
 Data: **1999**

**DATA Nº 1.733, DA QUADRA Nº 94 - PEARAÍRU -**  
**TERMINOS DO ART. 19º E REGISTRO GERAL**  
**1º da Lei 6.015/73**  
**LIVRO 2**  
**FOLHA**  
**Nº 1**

**CNM 087254.20**  
**8115**  
**Matrícula nº 8115**

**De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em fls. 132 à 137, do Livro C-13, da Tabelião - Odeete Buzignoni de Barros, do distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Paraná, 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 **JOSE TOLOMEI**, portador de Cédula de Identidade RG. nº 793.131-Paraná e do CPF. nº 123.518-739/04, casado com **NEIDE TOLOMEI**, portadora de Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.061.309/72, sob o regime de bens: **DOUÇA**, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153-709/44, casado com **EMILIA CRISTINA TOLOMEI**, portadora de Cédula de Identidade RG. nº 2.003.737-Paraná e do CPF. nº 507.000.429/72, casado com **Marta Jesilene de Oliveira Tolomei**, sob o regime de comunhão parcial de bens, todas brasileiras, casados, do comércio, residentes e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezesseis mil cruzeiros).-- **DESCRIÇÃO:**-- Cebando aos proprietários nas seguintes proporções: 17% para **JOSE TOLOMEI** - 60%; **JOSE Buzignoni** - 22%; **ARLONDO JOSE TOLOMEI** - 5%; e **NEIDE TOLOMEI** - 5% no Livro 1-733, de aquisição. -- **Custas:**-- Serv. 12.015; FP. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.-- **Pendbu.** 07 de dezembro de 1984.-- **Oficial Substituto:** **João Luiz de Souza****

**PROTOCOLO Nº 68.358/10** de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 039 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8115, de propriedade de **JOSE TOLOMEI** s/m. **Nadime Buzignoni Tolomei**, **JOSE Buzignoni s/m.** **Luiza Simonelli Buzignoni**, **ARLONDO JOSE TOLOMEI** s/m. **Emilia Cristina Campanelli Tolomei**, **NEIDE TOLOMEI** s/m. **Marta Jesilene de Oliveira Tolomei**, constituído pelo Lote de Terras nº 1.733, 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 PEARAÍRU - ASSEMEPE**, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CEC.MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. **Floreano Chacowski Junior**, solteiro, maior.

**S E C U E**


**R-1/8.115**

**R-2/8.115**

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

**ridigital**

**ONR**



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABRU - PR

LIVRO 3 - REGISTRO DEBIL

CNM 007543.000/115-55

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, 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 (um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vnc. 1.264.00-04, 0 cpc 4,74 asso. 0,30 O Oficial.

*[Assinatura]* (todo Maria Camargo)


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

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. Peabru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.

Protocolo	Nº 100
Assinado	Nº 100
Protocolado	Nº 100
Assinado	Nº 100
Protocolado	Nº 100
Assinado	Nº 100



SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRU/PR

Assinado Digitalmente

<https://www.digital.org.br>

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta

a [t.org.br/validador](http://t.org.br/validador) o CNM: **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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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;

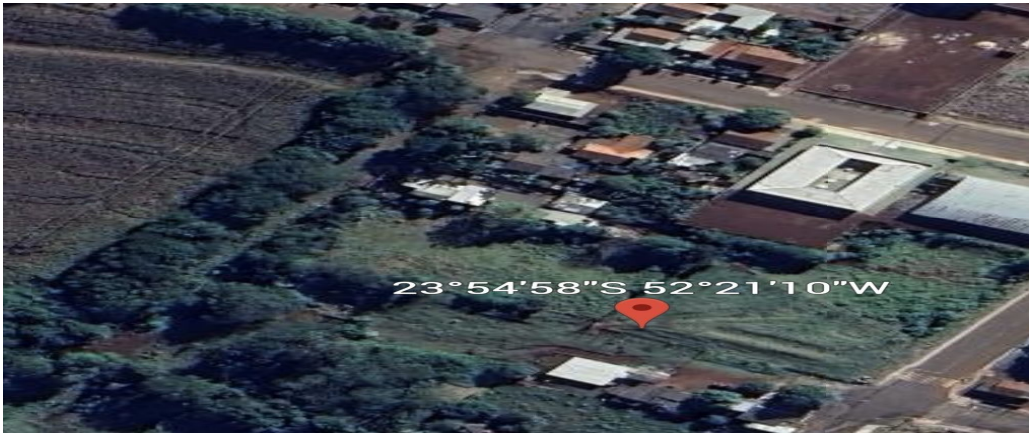
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,5 m;

- Lado direito 52,5 m.

#### 4 - Fotografia do imóvel avaliando:











**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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.org.br/docs/ANVCF-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA** de **PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ**  
**Deiane** **Luciane**  
**Assessor** **Escritório**

**DATA** NO 1.735, DA QUARTA NO 94 - PEABIRU - 07/DEZEMBRO/1984 - 8117

**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**REGRISTRO DE IMÓVEIS**  
**Deiane** **Luciane**  
**Assessor** **Escritório**

**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 Quarta 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 Cruzado 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 JACINTO DE SOUZA, brasileira, casada, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.345.135-Perana 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 Bouwmeester*

**De** conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, da Tabela 061-cia Busignani 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 TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 792.151-Perana e do CPF. nº 123.318.739/04, casado com Neide Busignani Tolomeotti, sob o regime de bens: - DOSE SEPARADO, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.108-Perana e do CPF. nº 199.861.209/72, casado com Luiza Simonelli Busignani, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.566.749-Perana e do CPF. nº 326.151.709/44, casado com Emilia Cristina Campaneiro Tolomeotti, sob o regime de bens: - MEIÃO DO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Perana e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, 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 Tolomeotti - 60%; José Busignani 22%; Irineu Tolomeotti - 95%; e Neivalde Tolomeotti - 9% no imóvel / este equitativo. - Guitas: - Serv. 12.015; RP 2.529; CPC. 632, Total R\$ 15.176. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto, *João Maria Bouwmeester*

**PROTOCOLO Nº 88.388** 1º 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 Tolomeotti s/m. Neáclime Busignani Tolomeotti, José Busignani s/m. Luiza Simonelli Busignani, Alcevaldo José Tolomeotti s/m. Emilia Cristina Campaneiro Tolomeotti, Neivalde Tolomeotti s/m. Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, 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 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 Júnior, solteiro, maior, **S E G U E**

R.º 2/8117

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>

CNN 087.264.2.000-17  
VERSÃO DA FILS.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PI.

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 publicos, port. CI RG nº 3.110.729-1, SSP-SP, e do CPF nº 560.363.850-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200.000,00 em 1993, CONDIÇÕES: As constâncias da Escritura. Emitis vto. 1.254.000-94-R CPC 4/74 assoc. 0,30 O Oficial, (João Maria Carneiro)

CNN 087254.2000 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 das propriedades, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou fe. **Peabiru, 01 de setembro de 2025.** Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe no endereço  
[www.cnpj.org/e-validador](http://www.cnpj.org/e-validador) o CNPJ: **08.725-4**  
 e o código de verificação do documento: **8027679C**  
 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 m<sup>2</sup>;

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 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 m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel avaliando = 787,50 m<sup>2</sup> X R\$ 182,37 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 143.616,38.

Ainda sobre o valor avaliado, admiti-se o fator de desvalorização de 15%<sup>1</sup> 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).

---

<sup>1</sup> 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;

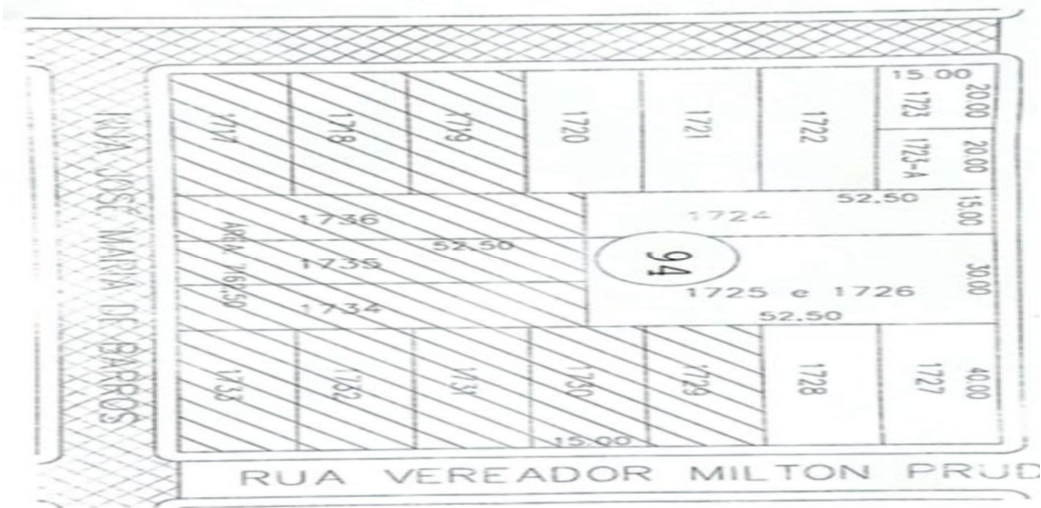
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,50 m;


- Lado direito 52,50 m.

#### **4 - Fotografia do imóvel avaliando:**









Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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 087254.2.0000/10-46  
VERSO DA FOLHA 2

solteiro, maior, port. CL RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e residente, Sr. Ademir Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, jur. capazes, funcionário 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 038.683.969-77

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 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 [onr.org.br/e-validador](https://onr.org.br/e-validador) o CNR: 08.725-4  
e o código 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 m<sup>2</sup>;

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**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>03</b>
<b>2 IMÓVEIS AVALIANDOS .....</b>	<b>03</b>
<b>3. IMAGEM GEOGRÁFICA .....</b>	<b>05</b>
<b>4. RELATÓRIOS FOTOGRÁFICOS .....</b>	<b>06</b>
<b>5. DA AVALIAÇÃO E DA METODOLOGIA .....</b>	<b>09</b>
<b>5.1 DAS ESPECIFICAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS</b> <b>AVALIANDOS .....</b>	<b>09</b>
<b>5.2 ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>10</b>
<b>5.3 DAS AMOSTRAS COMPARATIVAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE</b> <b>TERRENOS DA REGIÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>16</b>

## **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.

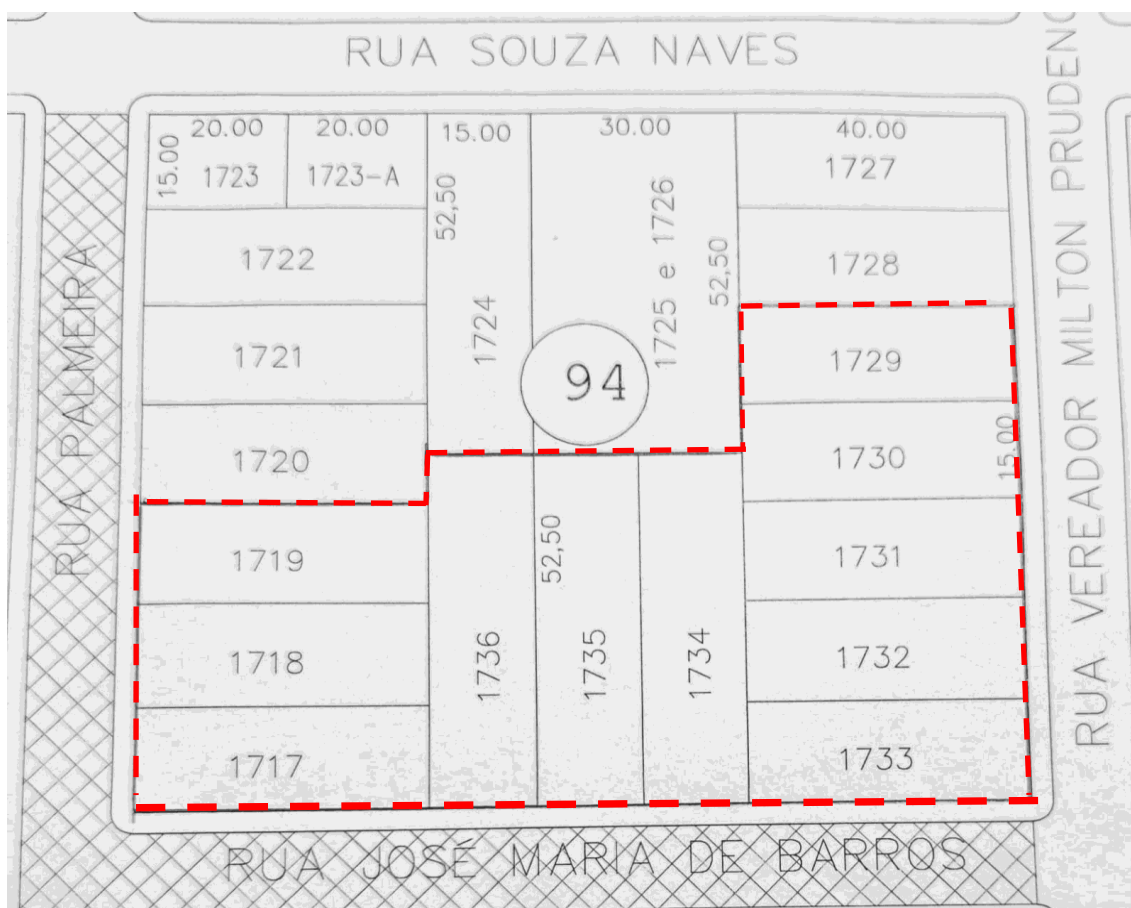
### 3. IMAGEM GEOGRÁFICA



Google Maps. Disponível em <https://maps.app.goo.gl/GiQ435gwwJvXiAut6>, 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 <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR POR M <sup>2</sup>
LOTE Nº 1655	2025	787,50 m <sup>2</sup>	R\$ 165.000,00	R\$ 190,47
LOTE Nº 1745	2023	787,50 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 253,96
LOTE Nº 2.463	2024	1.087,50 m <sup>2</sup>	R\$ 144.000,00	R\$ 132,41

MÉDIA ARITMÉTICA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL AMOSTRADO (R\$)	VALOR MÉDIO R\$)
Área total amostrada	2.662,50 m <sup>2</sup>	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**