



# 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 Almoxarifado 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 LOPEZ**  
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.

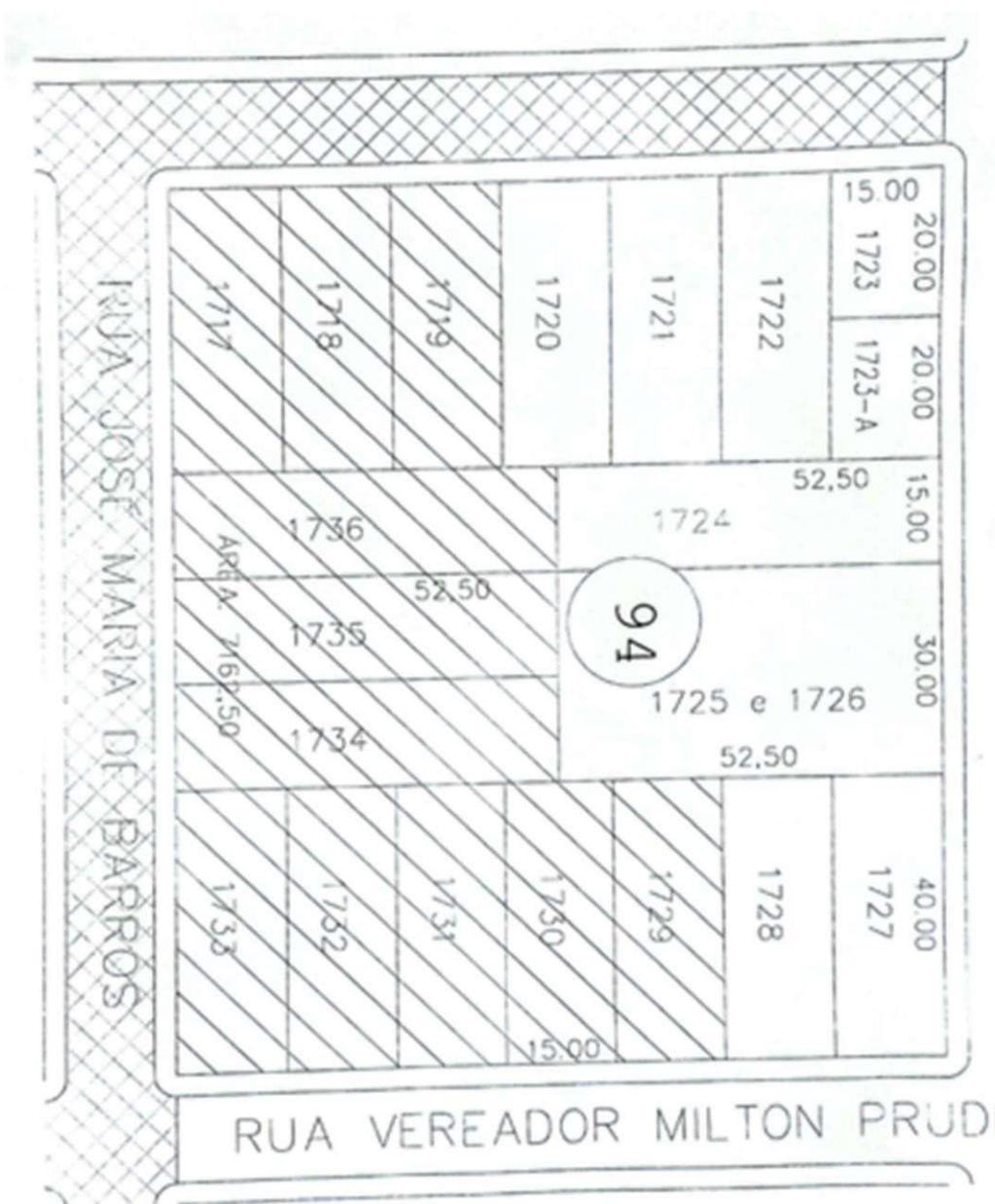
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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- Analise Mercadológica**

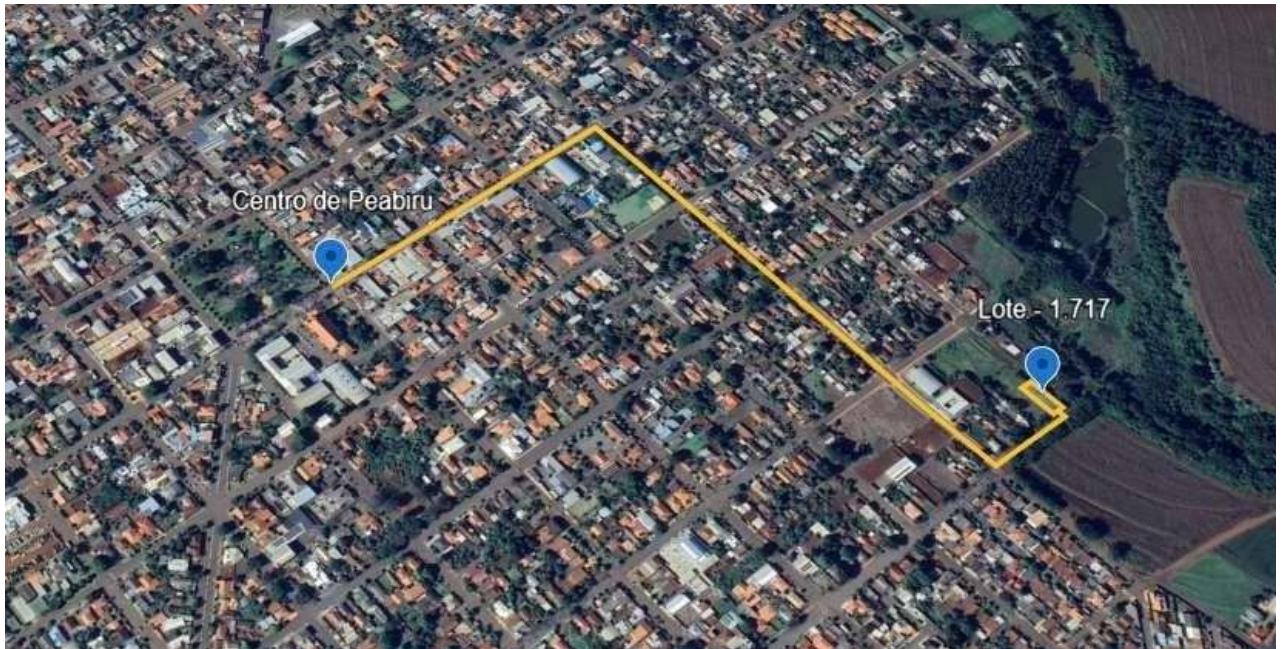
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

**8 – Representação Gráfica dos Lotes.**



## **9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.**

**Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.051 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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 139,30</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## **15 – Matrícula do Imóvel**

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onerata.br/docs/P9N65-YE1WY-DE56KPEVAFF>

R-1/A.109  
De conformidade com a Escritura Pública de Compro e Venda, lavrada as fls.1132 a 137, no Livro E-13 de Iabelis - Dei, no Distrito de Engenheiro Beltrão-Paixão, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Paixão, em 26 de novembro de 1984, o imóvel, objeto da matrícula scimc, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-2, Parana e do CPF. nº 123.518.000-00, casado com Nadiene Busignani Tolomeotti, sob o regime de bens; JOSÉ BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Parana e do CPF. nº 199.861.309/72, casado com Luize Simonelli Busignani; ARNALDO JOSÉ TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Parana e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia RG. / Cristina Campanelli Tolomeotti, sob o regime de bens; -e- NEIVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.777-Parana e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Martha Josiene de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de Comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados do comércio, restaurantes e domicílio neste Cidade, o que precepe de R\$ 219.000 (duzentos e dezesseis mil reais).- OBSERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolometti - 60%; José Busignani - 22%; Arnaldo Jane Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9%; não imóvel ora adquirido.- Custas:- Serv. 12.015; F.P. 2.529; CRC. 632 - Total R\$ 15.176,- Peebiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto.

*José Flávio Araújo*

**PROTÓCOLO Nº 68.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de Janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8109 de propriedade de Irineu Tolomeotti s/m... Nadiene Busignani Tolomeotti, José Busignani s/m.. Lúcia Simonelli Busignani, Adervalo José Tolomeotti s/m... Ermilia Cristina Campanelli Tolomeotti, Neivaldo Tolomeotti s/m.. Mata Josiane de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de terras nº 1.717, na Quadra nº 94, com a área de 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano dessa 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, nessa cidade, inscrita no CGC/MF. sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chakowski Junior, solteiro, maior, port. Cl. 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**

R.º/2/8109

port. El. RG n. 4.207.745-3335-PK, e do UPR n. 3/3.1934.

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



Validé aquí  
este documento

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CIMN 087264 2.00010 01-07-73

VERSO DA FLS

---

casado, jur capazes, funcionários público, port. RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.85689-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 4.300,00 (Quatro mil e duzentos reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura, Emis. víc. 1.264,00=94,8 cpc  
4,74 assoc. 0,30. O Oficial, *Felipe Maria Camargo* (Felipe Maria Camargo)

RIS

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR  
Danane Schwabe Minelli - Oficial - CFP: 038.683.963-77



P - consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a <http://www.mre.gov.br/org-e-validador> o CNS: **08.725-4**  
e Número de verificação do documento: **LGX2E49F**  
Consulta disponível por 30 dias

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

Digital libraries

## 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 8.110
- 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 avaliado.

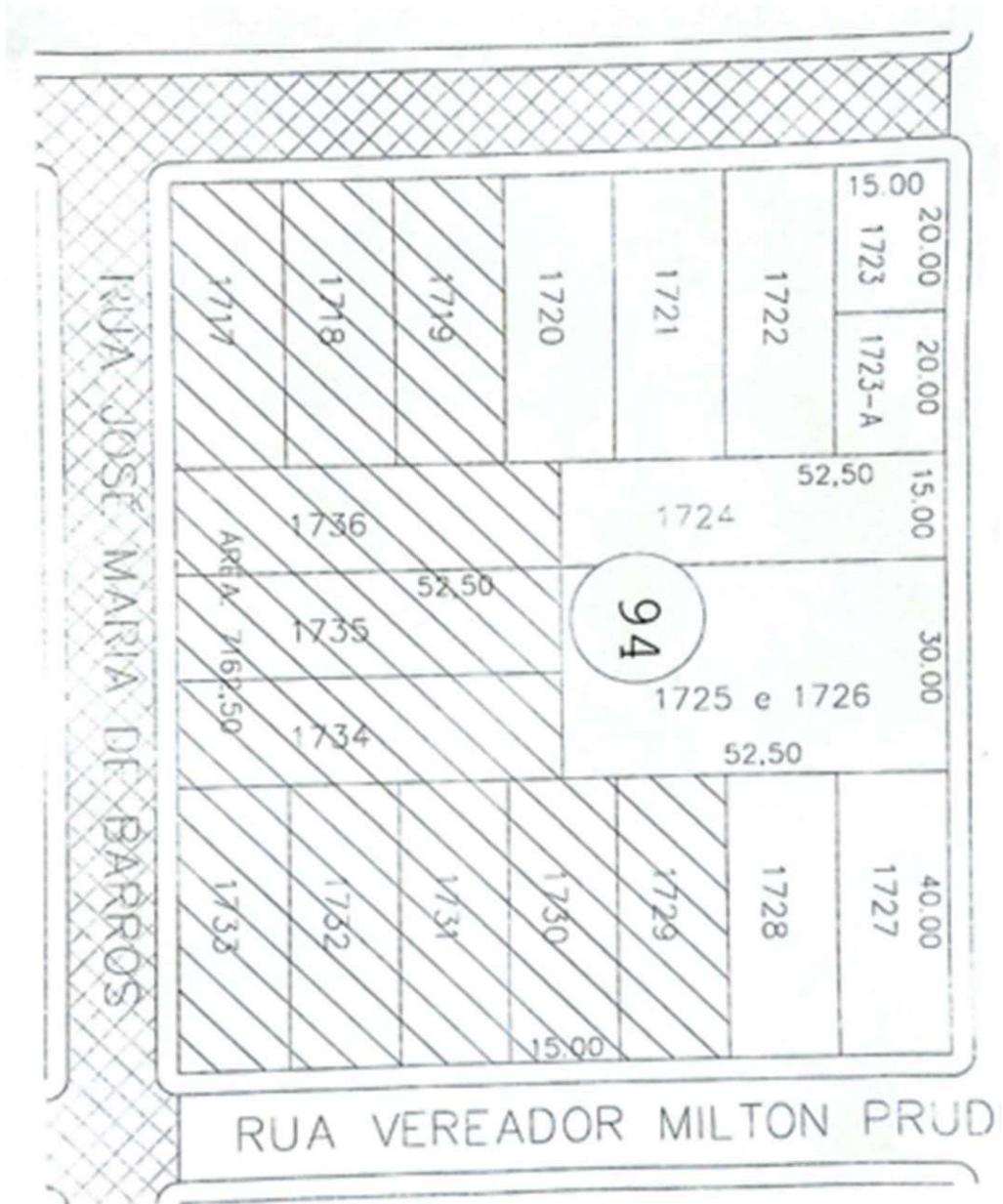
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

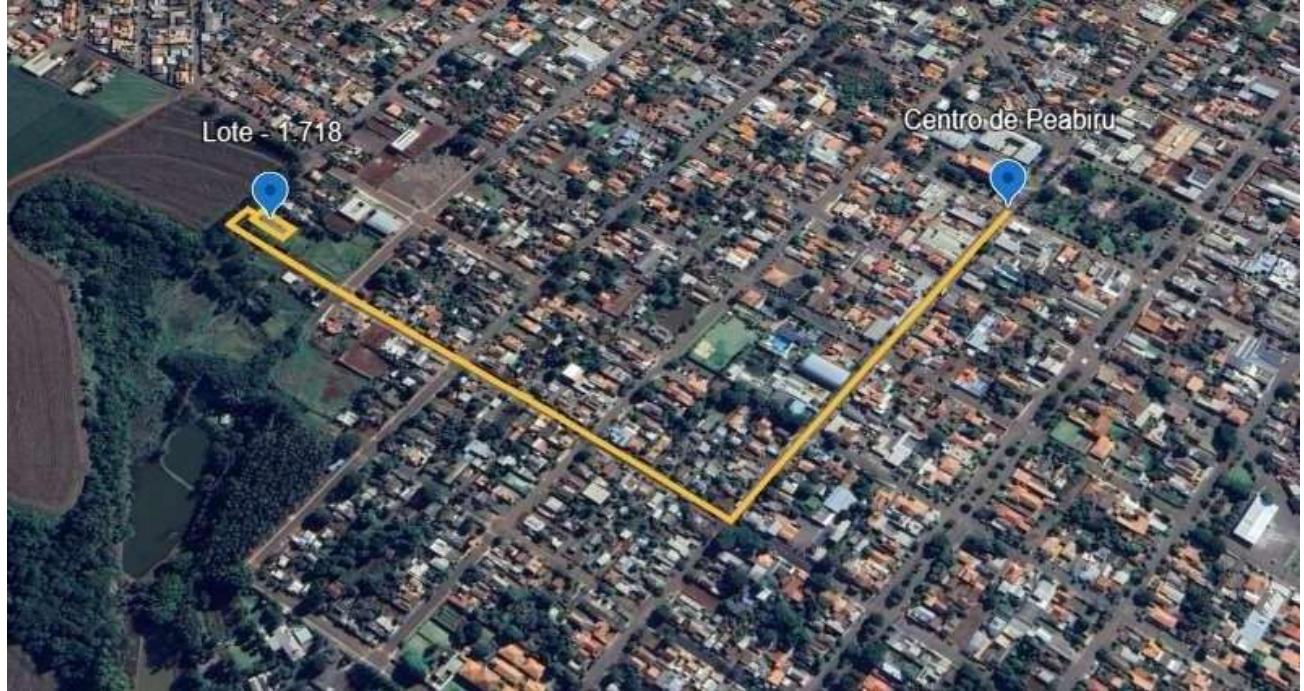
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

**8 – Representação Gráfica dos Lotes.**



## **9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.**

**Foto 01 – Distância do terreno até o centro da cidade (1.106 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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 139,30</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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

## **15 – Matrícula do Imóvel**

contiene a su autoridad, informe la legislación  
o que se establece en el Código Civil o en la  
ley de la materia que se le pida.

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/JVZY-E-H46YB-NN92A-2RvYy>

DATA NO 1.718, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -		IMÓVEL
		07/DEZEMBRO/1984 -
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL emitida nos		DATA
REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRÍCULA N.º
Termos do Art. 19º § REGISTRO GERAL		8110
PEABIRU - Paraná		
Domingo Garcia Dias,		
José Vieirão		
LIVRO 2	No 1	FOLHA

Direito de Terras nº 1.710, de Quadro nº 94, situado no quadro urbano deste Cidade de REITO, com o dito nº 1.719, ou lido ESQUERDO, com o dito nº 1.717 e, aos FUNDOS do quadro - PROPRIETÁRIO: ELIZÂNDIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agrícola RG. nº 1.365.155-Permitido e do CPF. nº 203.326.709/10, residente e domiciliado na Rua 28.979 deste Registro. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. O Oficial Substituto,

R-1/10.110  
De conformidade com o Escritório Pùblico de Compras e Vendas, lavrado à fls.132 à 137, do livro E-13, da Tabalha - Dívida Pública, da Prefeitura Municipal de Engenheiro Beltrao-Parens, em 26 de novembro de 1984, o imovel obteve matrícula scima, com a área de 600,00 metros quadrados, fôi alienado no seu total, ligeis em favor de IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.511-Parens e do CPF. nº 123.510-  
739.06, casado com Mariâne Bussignani Tolomeotti, sob o regime de bens; JOSÉ BUSTIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.402-Parens e do CPF. nº 199.861.309/72, casado com Luzia Giannelli Bustignani; ARIVOLDU JOSE TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Parens e do CPF. nº 266.153.709/4, casado com Sália Cristine Campaner Tolomeotti, sob o regime de bens; -- NEIVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.737-Parens e do CPF. nº 507.649/72, casado com Herta Josélina de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de / comunhão parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nessa Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil cruzetas). - OBSERVAÇÃO: Sabendo os proprietários nas seguintes proporções: - Irineu Tolomeotti - 60%; José Bussignani - 22%; Arivaldo José Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9% no imovel ora adquirido. - Custas: - Serv. - 1015: FP - 529; DPC. 632 - Total R\$ 15.176. - Preibiu, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,  
*Paulo Henrique Souza*

**PROTÓCOLO N° 68.358** de 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, R.R., em 19 de Janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 181/10, no Poder Judiciário de São Paulo, é vendido ao Sr. José Busignani s/nm., José Busignani s/nm., Lúcia Simonelli Busignani, Antônio Alves José Tolomeo s/nm., Emilia Cristina Campanelli Tolomeo s/nm., Tolomeo s/nm., Maria Joseni de Oliveira Tolomeo, constituído pelo Lote de Terras nº 1.718, da Quadra nº 94, com a área de 600,000 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade à 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. Floriano Chacorowski Júnior, sotovelho, maior port. Cl. 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.

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

ONF

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

ri digital

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



Validar aqui  
este documento

<b>SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PLABIRUF</b> Danielle Schwabe Minelli - Oficial - CFF 038.623.509-77	
<b>CERTIFICO</b> que a presente certidão de intençao de matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direta,ária real e restrições sobre o imóvel. O referido é verdade e dia 16 Peabiru, 01 de setembro de 2015. Assinado Digitalmente.	



REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNS 09254200010-10  
VERGOGNA, LILIANA  
casado, JUR CAPAZAS, Funcionária publico, port. CL RG n° 3810.722-1-SSP-SP, e do CPF: n° 550.353.656-94, residente nessa cidade, avaliado em R\$ 1.264.000,00 (um mil e duzentos reais), CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc 1.264.00-94, 8 cpc  
474 a espec. 030 O Oficial.  
  
S/

- P: consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a: [cns.org.br/e-validador](http://cns.org.br/e-validador) o CNS: 08.725-4  
e: Código de verificação do documento: 6J7AUUDZ  
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 EXERCICIO 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>	JUAREZ DE OLIVEIRA SANTANA
<b>Contato</b>	(44) 9708-6911 / (44) 9902-1913
<b>Registro (CRECI, CNAI)</b>	CRECI-PR: 33863 / CNAI: 31368

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

**BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2**

### 1- Dados do Solicitante

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

## **2- Dados do Imóvel**

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.111
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 avaliado, 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 avaliado.

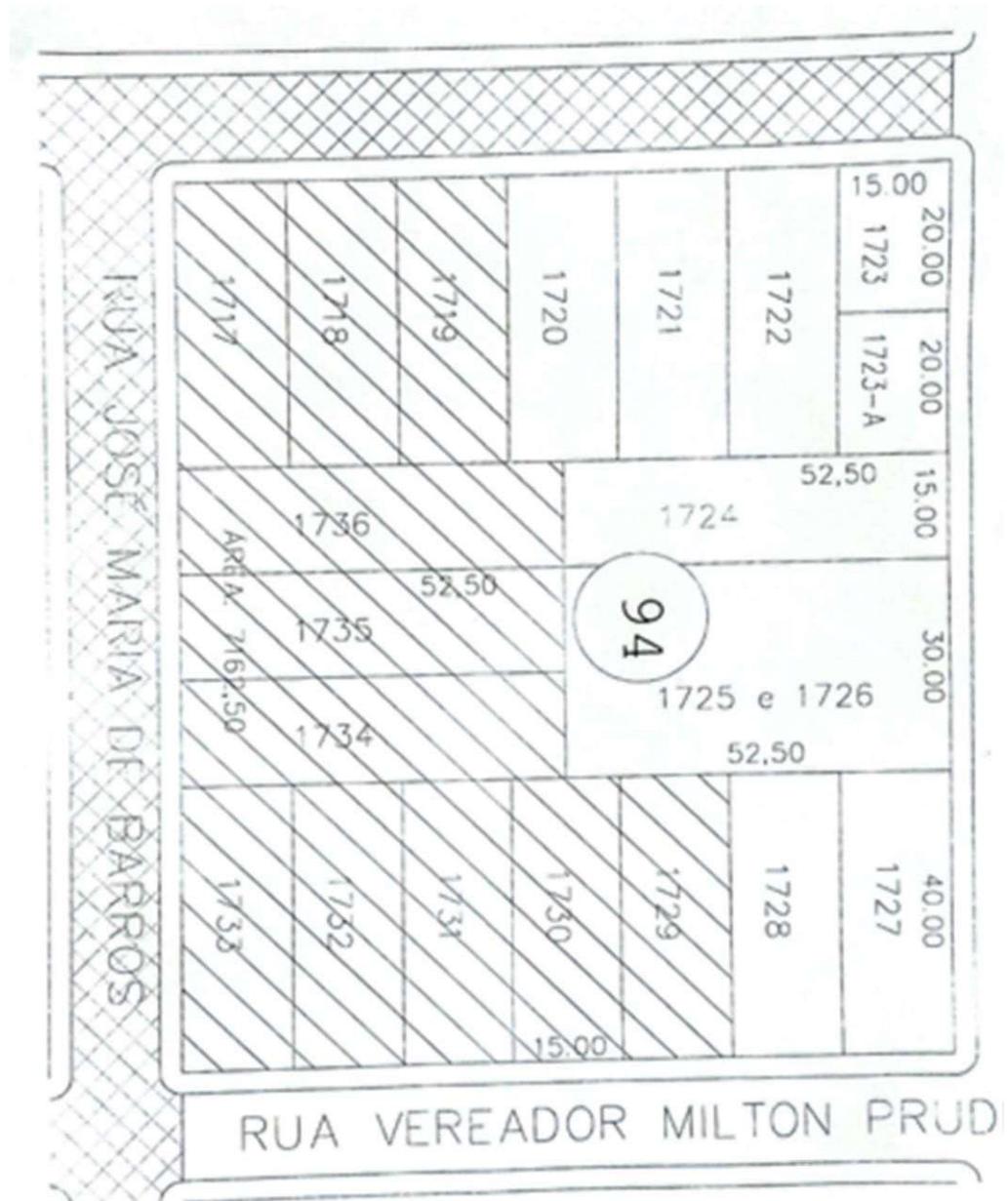
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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 avaliado, 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)

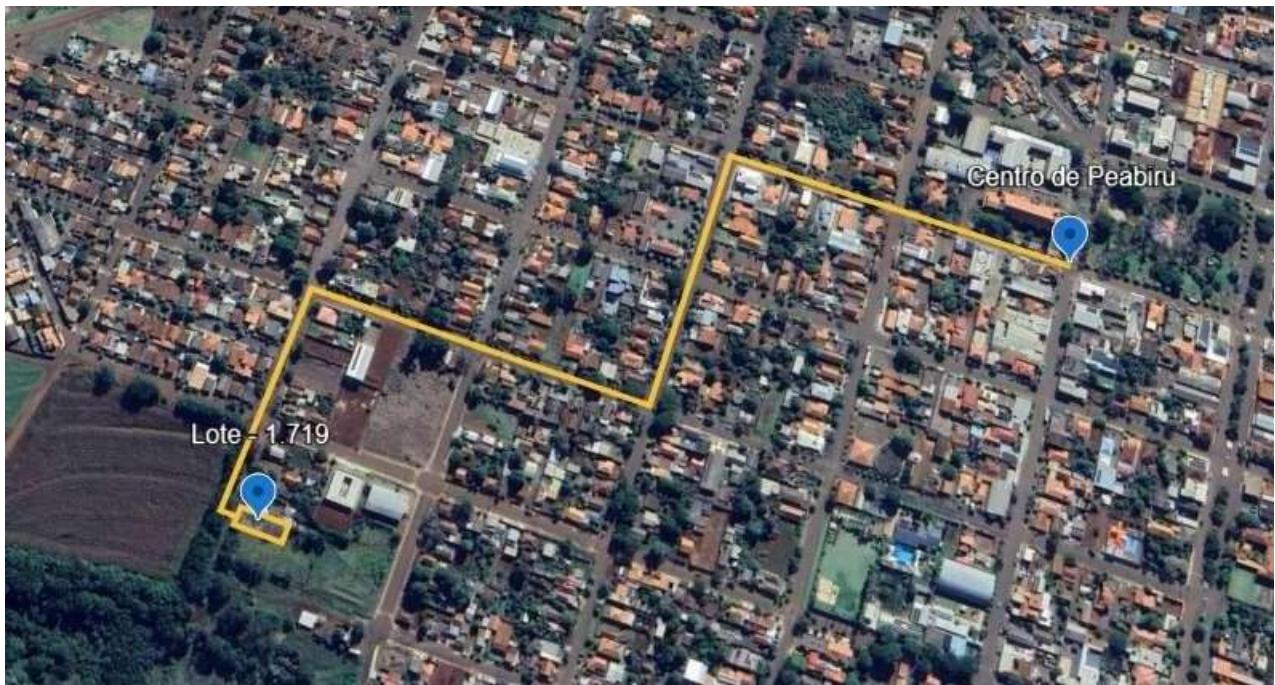


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'11"W)



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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 139,30</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## **15 – Matrícula do Imóvel**

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://ass.radios-ueab.org.br/docs/2020-07-01-10-00-00-000.pdf>

SERVIÇO DE REGISTRO PÚBLICO		DATA DE INSCRIÇÃO
Dalan Lugo, Cachorro, Camargo da Silveira, Estado do Paraná		08-725-4
Dr. PLASIRU - ESTADO DO PARANÁ		DATA DA INSCRIÇÃO
Data na 1.719, da Quarta nº 94 - PRASIRU.		07/DEZEMBRO/1984 -
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CNA 0817254-2
CERTIDÃO emitida no REGISTRO GERAL		MATRÍCULA N.
Termos do Art. 19º		811
1º da Lei 6.015/73		
LIVRO 2		
FOLHA		
Nº 1		
<p><b>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 divisas e confrontações: - PRASIRU, para a Rua Palmeira, confrontando ao lado OI-RETO, com a data nº 1.720; ao lado PRASIRU, com a data nº 1.718 e, aos FUNDOS, com a data nº 1.756, todos da mesma quadra - PROPRIETÁRIO: RILDILO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1745.133-Parana e co-DIF. nº 203.326.709/10, residente e domiciliado neste Círculo, nº 28.579 deste Registro - Pecúlio, 07 de dezembro de 1984. O Oficial Substituto,</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Dr. PLASIRU - PRASIRU.</b></p>		

K-3

Da conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.132 à 137, do Livro E-13 da Tabuleira - Del. da Fazenda da Escola, do distrito de São João, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-Parens, em 26 de novembro de 1984, o laicado, sujeito da matrícula eclesiás, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor da PRIMEIROLAICÓLITI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 79.121-Parana e do CPF, nº 173.510.739/04, casado com Helveta Bialmonti Tolomeatti, nôba o regime de bens; JOSE HESÍAS BIALMONTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.562.465-Parens e do CPF, nº 199.861.309/72, casado com Luisa Bialmonti Tolomeatti, Nôba o regime de bens; NEUTILIO, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.556.758-Parens e do CPF, nº 376.133.709/41, casado com Lúcia Bialmonti Tolomeatti, nôba o regime de bens; e - RIVALDO TOLOMEATTI, portador da Cédula de Identidade RG, nº 2.022.773-Parens e do CPF, nº 507.480.479/78, casado com Maria Jeanine de Oliveira Tolomeatti, sob o regime de Comunhão Parcial de bens, todos brasileiros, casados, da comarca, residentes e domiciliados neste Distrito, pelo PRECO de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil reais), DESFRUTAR - Casando-se o proprietário nos seguintes prazos: - Linna Tolomeatti - dona Jose Bialmonti - 27% Arrevedida José Tolomeatti - 5% a Helveta Tolomeatti - 5% no Ianvalo, ora antiquidate - Quantas - Serv. 12.013, FP. 2.329; CPC, 632 - Total R\$ 15.176, Peculiu, OY de vencimento de 1984. - O Oficial Substituto.



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3B9D-AK2WT-AXZQB-P8QYI>

[REDACTED]

REGISTRO DE IMÓVEIS PEABIRU PR. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL VERSO DA FLS. CNS 087254.2.0000 1147

cartado, jur capazes, funcionários publico, port CI RG n° 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF n° 550 363 6569-04, residentes nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais) CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc. 1.264.00-94,8 CPC 4.74 assoc. 0.30. O Oficial, *[Signature]* (Ass. Maria Camargo)

RTS.

[REDACTED]

SERVIÇO DE REGISTRO INOBILIÁRIO - PEABIRU/PR  
Daniela Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.969-77

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



- Pode-se consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [c.org/c-validador](http://c.org/c-validador) o CNS: **08.725-4**  
e código de verificação do documento: **49SELOF4**  
Consulta disponível por 30 dias

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



## 16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR

CRECI 6ª REGIÃO / PR

### CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



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

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

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

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

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

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

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

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

LUIZ CELSO CASTEGNARO  
PRESIDENTE

**17 – Referência:**

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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

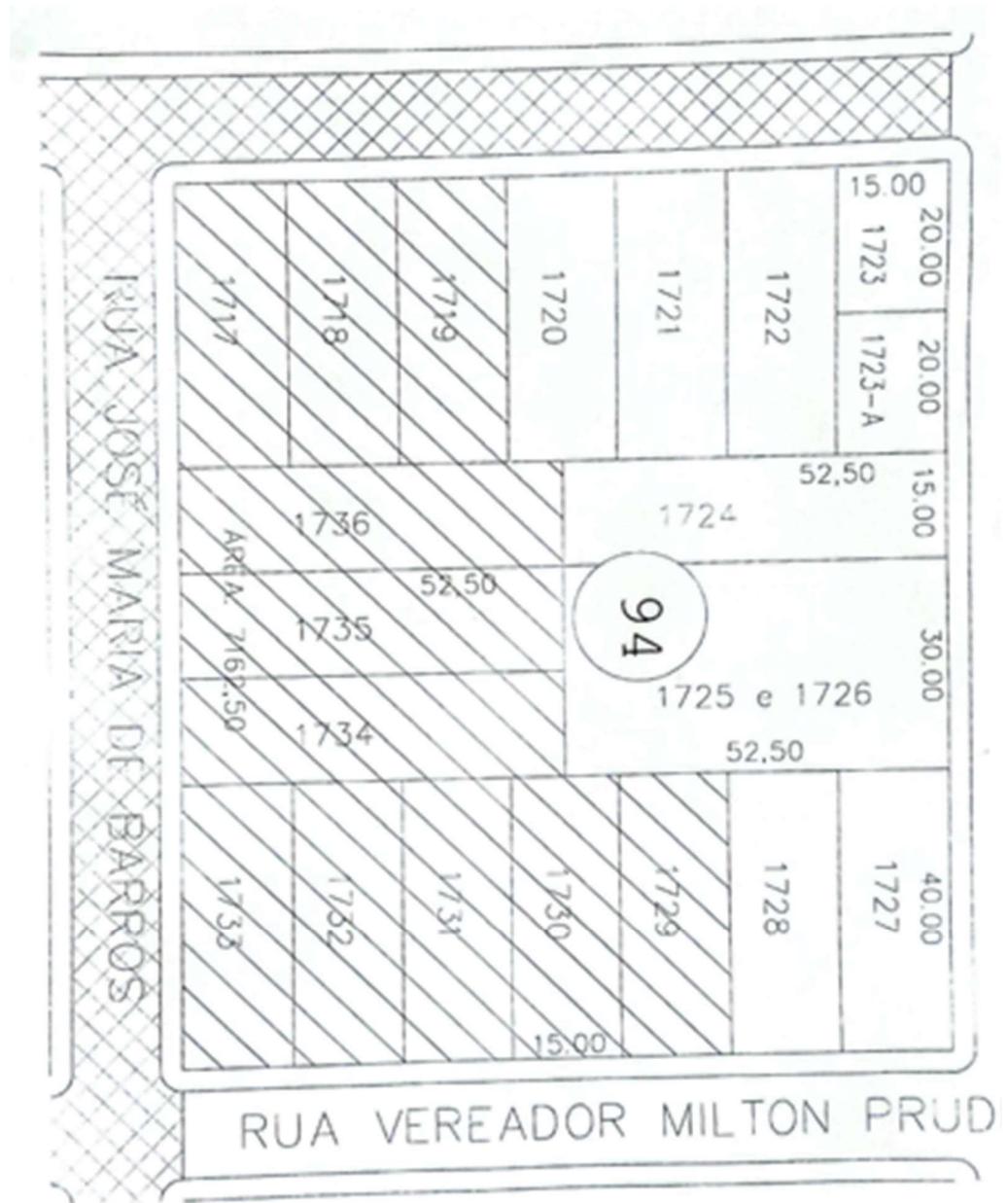
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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- 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 (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 avaliado. 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 avaliado, 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**

## **15 – Matrícula do Imóvel**

R.2/1600

De conformidade com a Escritura Pública de Compro a Venda, levada no Fl.132 à 137, do Livro E-13 da Tabelia - Dícia Buzzonelli de Osório, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Paraíba, em 26 de novembro de 1984, o Imovel objeto de antricula acaim, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor do MEUVALDO TOLOMEOTTI, portador do Cédula de Identidade RG. no 793.151-Parana, do CPF, no 123.518-7739/84, casado com Helcione Buzzonelli Tolomeotti, sob o regime de bens; JOSE BISOLINI, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.562.406-Parana e do CPF, no 199.061.309/84, casado com Luize Simonetti Buzzonelli; ANTONIOLA JOSE DE TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.656.749-Parana do CPF, no 266.153.709/84, casado com Emilia Cleitina Casperon Tolomeotti, sob o regime de bens; o MEUVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. no 2.002.777-Parana e do CPF, no 301.800.499/82, casado com Monte Joniene de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de comunhão parcial de bens; todos brasilienses, cedentes do comércio residente e domiciliado neste Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e ezenove mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO - Cabendo aos proprietários nos seguintes proporções - Irineu Tolomeotti - 60%; José Bisolini - 22%; Alcivanio Jose Tolomeotti - 9%; o Neivaldo Tolomeotti - 9% no imovel ora adquirido. - Datação - Sete, 12/01/85; FP. 2.529; CPC. 632 - Total R\$ 15.176,- Pecílio, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

**PROTÓCOLO N° 68.358/10 de março de 1999**  
Livre n° 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sete Lagoas - Minas Gerais, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, em 19 de Janeiro de 1999,  
no intérvalo da presente matrícula, objeto do registro n° 11.800 da prefeitura de Limeira Tolomeatti S/m., Nadirme Buscagiani Tolomeatti,  
José Buscagiani s/m., Luiza Simonelli Buscagiani, Ataídevaldo José Tolomeatti s/m., Emilia Cristina Campanelli Tolomeatti, Neiraldo  
Tolomeatti s/m., Maria José da Silva Oliveira Tolomeatti, constituído pelo Lote de Terras n° 1.728, da Quadra n° 94, com a área 800,00  
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da **ASSOCIAÇÃO DOS  
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMEPE**, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade n° 21, nesta cidade, inscrita  
no CGC-MF sob n° 79.078.986/0001-72, nesta ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacorowski Junior, solteiro, maior,

digital | 100

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



Válida aquí  
este documento

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assimilador-web.oni.org.br/docs/2WHHQZ-97443-L3Y6W-8HYYB>

REGISTRO DE IMÓVEL PLEININI, PR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CIM 007754-2.000/100-43  
VERIFICO DA FLS 1  
sóloero, maior, port. Cl. RG n° 4.207.716-3-SSP-PR., e do CPF n° 573.179.418-72, e tesoureiro: Sr. Ademar Gonçalves da Oliveira,  
brasileiro, casado, jur. capaz, funcionário público, port. Cl. RG n° 3.810.720-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.363.650-04, residentes  
nesta cidade; avaliado em R\$ 1.268,80 (trezentos e vinte e seis reais) CONDIÇÕES. As constantes da Escritura. Emis. vnr.  
1.264.00-04, exp. 4.71 assoc. 0.30 O Oficial. *[Signature] (Assinatura) (Logo Maria Camargo)*

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis da mesma data ou mais

digital | [www.schaeffer.com](#)

SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABRUT  
Daniela Schewartz Minelli - Oficial - CPF 018.683.569-77



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
e-Crise-Validador o CNSI: **08.725-4**  
e o Número de verificação do documento: **BBEMCOPH**  
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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 avaliado.

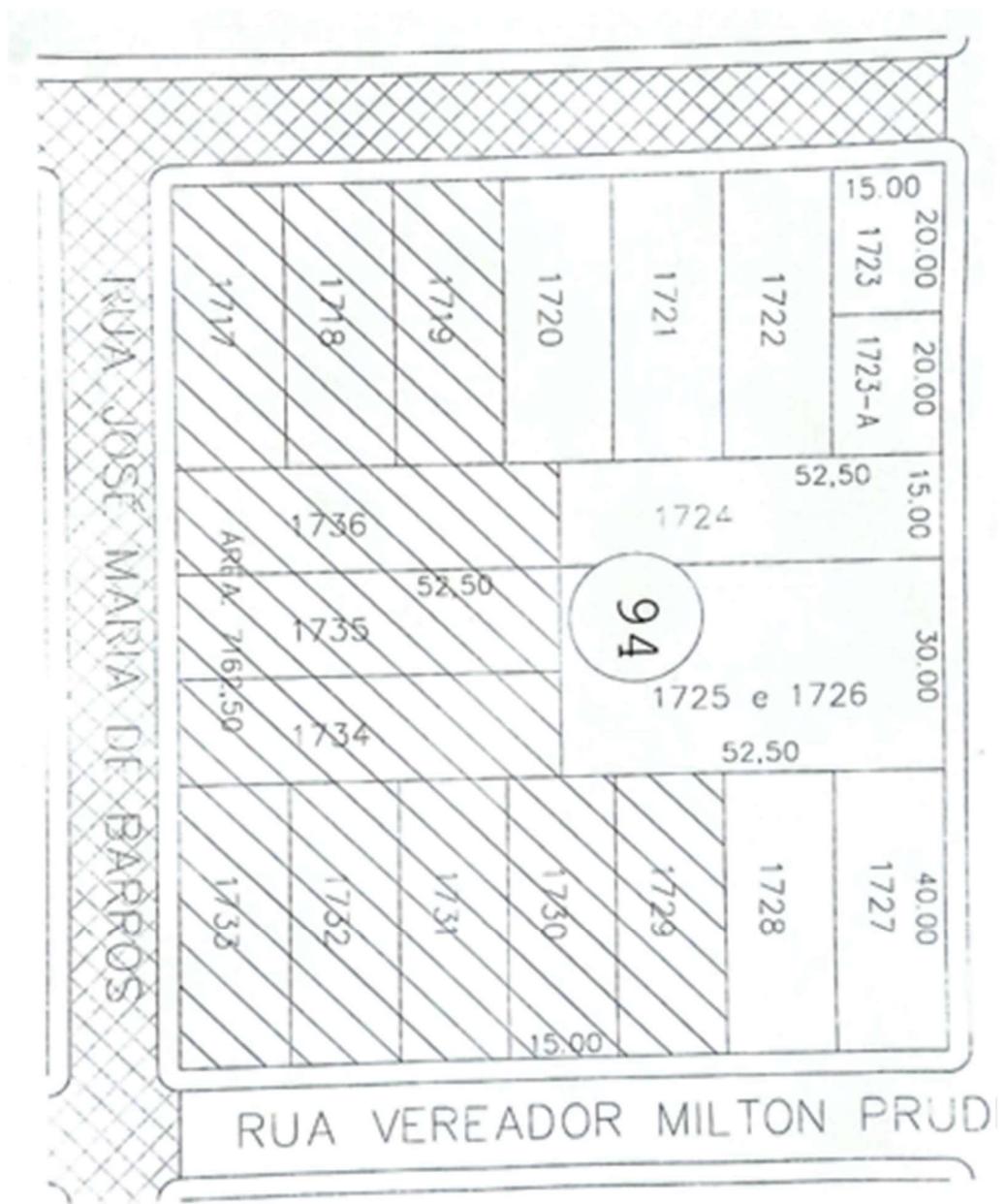
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

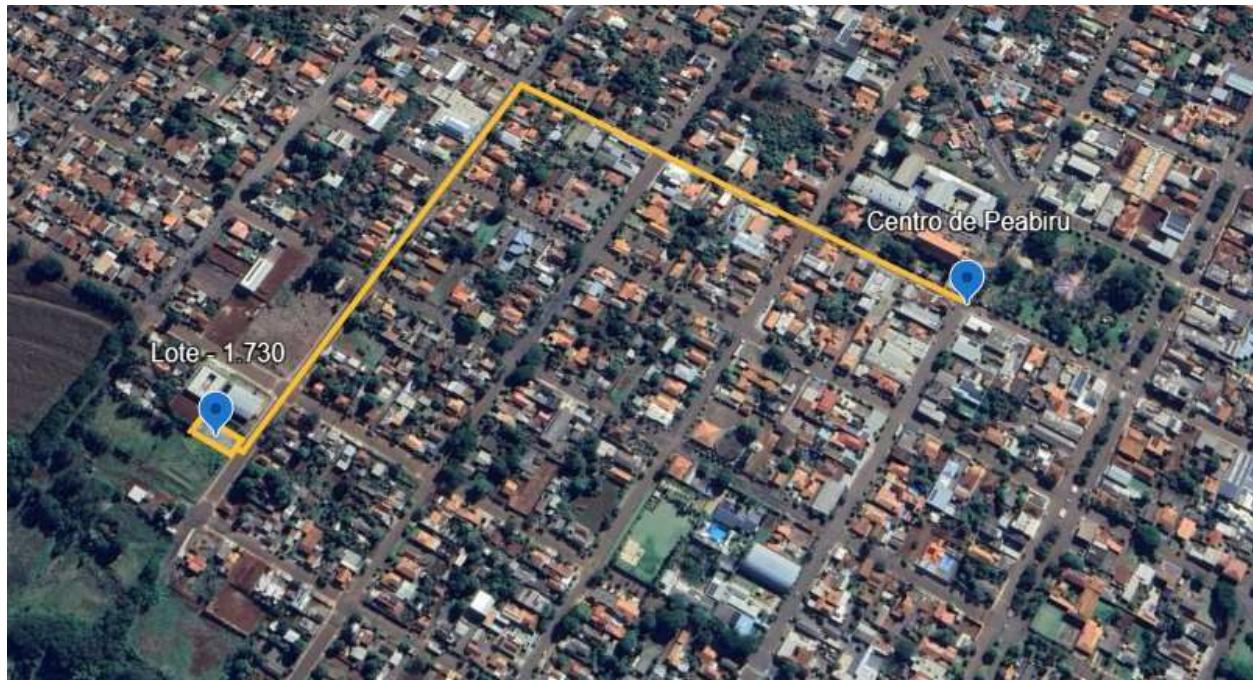
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 191,69</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## **15 – Matrícula do Imóvel**

EXTRATO DE DOCUMENTO		DATA
REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRÍCULA
TERMO DE ARMAZENAMENTO		Nº
ESTADO DO PARANÁ		07/DEZEMBRO/1984..
SERVIÇO DE REGISTRO		8112
COMARCA DE PEABIRU		
Daiane e Lucian		
Minelli, Oliveira da Silva, Ezequiel, Estreito, Lamego, da Silva, Ezequiel, ESTADO DO PARANÁ		
REGISTRO FEDERATIVO DO BRASIL - CERTIDÃO emitida nos Termos do Art. 1º BISSESSIMO GERAL		
1º da Lei 6.015/73		
LIVRO 2		
FOLHA N.º 1		
PROPRIETÁRIO: NEVALDO TOLOMEOTTI - CLAUDIO MACHADO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.365.115-PR, Porenses e do CPF. nº 2031326-709710, residente e domiciliado neste Clube, TRANSCARIA, nº 20, no 28.979 deste Registro. - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. O Oficial Substituto,		
José Maria Benvego		
Data de Teerras nº 1.730, da Quadra nº 94, situada no quadro urbano deste Clube e Comercio, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: - FRENTE, para a Rua Tibaji, confrontando ao lado DIANTEIRO, com a sede nº 1.731, ao lado ESQUERDO, com a sede nº 1.729 e, em FUNDOS, com as divisas nºs 1.726 a 1.734, todos de mesma quadra. - PROPRIETÁRIO: CLAUDIO MACHADO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.719-PR, Porenses e do CPF. nº 199.861.309/712, cedido com Luiza Simionelli Busignani; ARIVALDO JOSÉ TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.719-PR, Porenses e do CPF. nº 26.153.194-94, cedido com Emilia / Cristine Campanelli Tolomeotti, sob o regime de bens; - NEVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. / no 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/772, cedido com Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de comunhão parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados neste Clube, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: - Irineu Tolomeotti - 60%; Jose Busignani - 22%; Arivaldo Jose Tolomeitti - 9%; e Nevaldo Tolomeotti - 9% no imóvel ora adquirido. - Custas: - Serv. de 12.015; IP: 2.529; PDC: 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto,		
José Maria Benvego		
R-1/B.112		
De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 112 à 137, do Livro E-3 da Fazenda - Distrito Burizinho de Barreiros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, em 26 de novembro de 1984, o imóvel objeto de matrícula acima, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado no seu todo ilusus em favor de IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Parana e CPF. nº 123.518, desde AG. no 1.562.405-Paraná e do CPF. nº 199.861.309/712, cedido com Luiza Simionelli Busignani; ARIVALDO JOSÉ TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.719-PR, Porenses e do CPF. nº 26.153.194-94, cedido com Emilia / Cristine Campanelli Tolomeotti, sob o regime de bens; - NEVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. / no 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/772, cedido com Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de comunhão parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados neste Clube, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: - Irineu Tolomeotti - 60%; Jose Busignani - 22%; Arivaldo Jose Tolomeitti - 9%; e Nevaldo Tolomeotti - 9% no imóvel ora adquirido. - Custas: - Serv. de 12.015; IP: 2.529; PDC: 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto,		
José Maria Benvego		
PROTÓCOLO N° 68.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8112, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm. Nadirme Busignani Tolomeotti, José Busignani s/nm. Luisa Simionelli Busignani. Arivaldo José Tolomeitti s/nm. Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti. Nevaldo Tolomeitti s/nm. Mata Josiane de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.730 da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade. Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede a 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. Floriano Chacorowski Júnior, solteiro, maior,		
S E G U E		

NOTOCOLO N° 68-358 de 10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do  
ro n° 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PB, em 19 de janeiro de 1999,  
model da presente matrícula, objeto do registro n° 1/812, de propriedade de Indeu Tolomeo s/nm. Nadirme Busignani Tolomeo,  
é Busignani s/m. Luiza Simonelli Busignani. Antônio José Tolomeo s/nm. Emilia Cristina Campanelli Tolomeo. Nehaldo  
Tolomeo s/nm. Marta Josiane de Oliveira Tolomeo, constituído pelo Lote de Terras n° 1.730, da Quadra n° 94, com a área 600,00  
etros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS  
RVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMP, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade n° 21, nesta cidade, inscrita  
C.G.C. M.F. sob n° 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacorowski Junior, solteiro, maior,

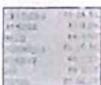
Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Validar aqui  
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir <https://www.suadigital.org.br/dto/6E0L5TTEHED52D4NKF>

<b>SERVICO DE REGISTRO INOBILIÁRIO - PEABIRU/PR</b> Daiane Schwabe Mineiti - Oficial - CPF 032.683.569-77
<b>CERTIFICO</b> que a presente certidão de interro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direito, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O referido é verdade e dou fé Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Pode consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.suadigital.org.br/e-validador> o CMS: **08.725-4**  
e o código de verificação do documento: **86607033**  
Consulta disponível por 30 dias

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU PR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
VERGEM DA FFLA  
CRM 0172542.00006112-84  
sobrado, maior, port. Cl. RG n° 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF n° 573.179.419-72, e trespasse, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiro, maior, port. Cl. RG n° 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.360.856-04, residente  
nesta cidade, casado, lúcravos, funcionários público, port. Cl. RG n° 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.360.856-04, residente  
nesta cidade, casado, em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), COBRIDORES. As constantes da Escritura. Emis. vrc  
até

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

SuaDigital | Sistema de Gestão de Documentos  
www.suadigital.org.br

## 16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



### CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR CRECI 6ª REGIÃO / PR

#### CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



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

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

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

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

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

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

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

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

LUIZ CELSO CASTEGNARO  
PRESIDENTE

**17 – Referência:**

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

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

**BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2**

### 1- Dados do Solicitante

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

## **2- Dados do Imóvel**

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.113
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 600,00 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 avaliado, 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 avaliado.

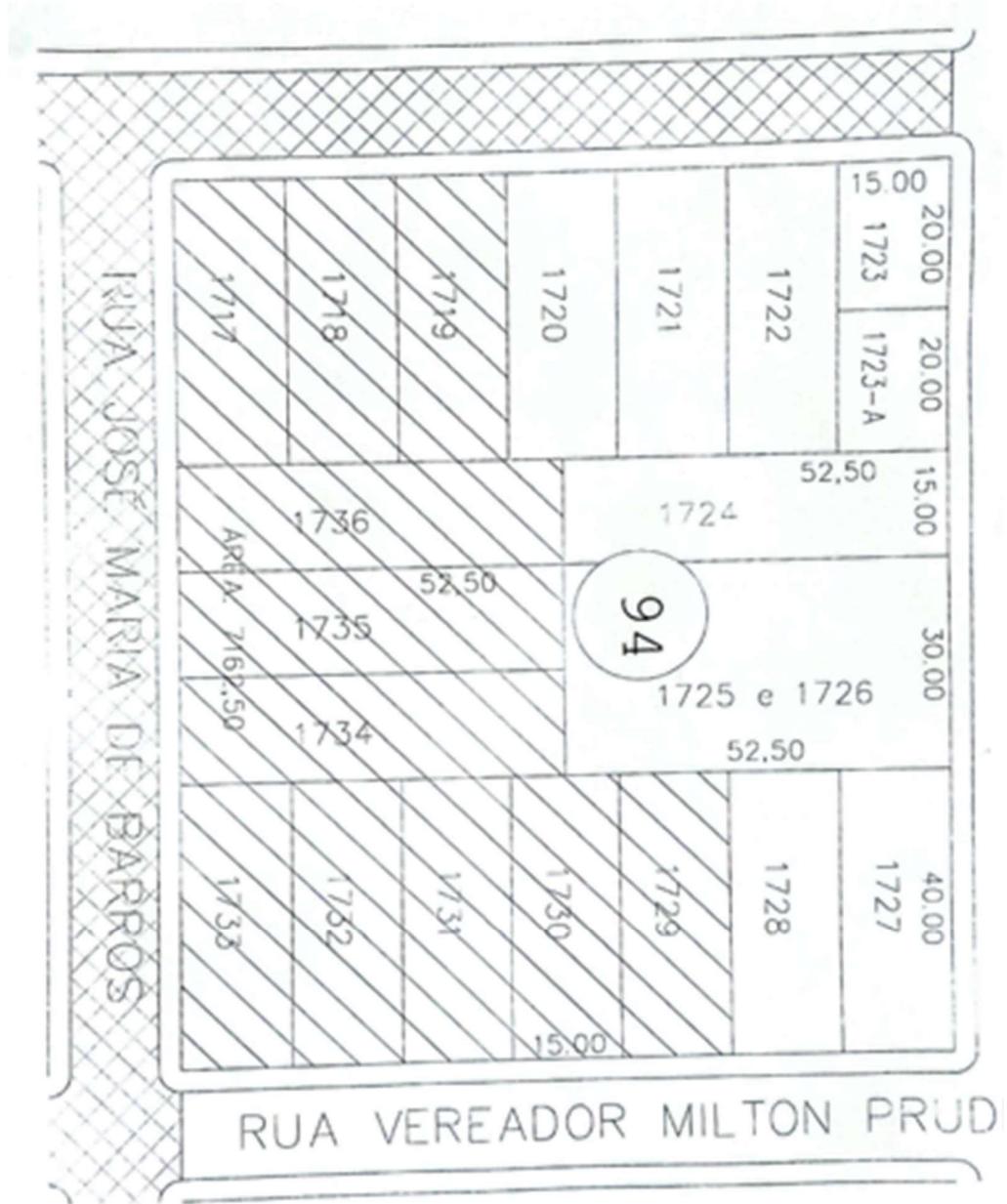
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

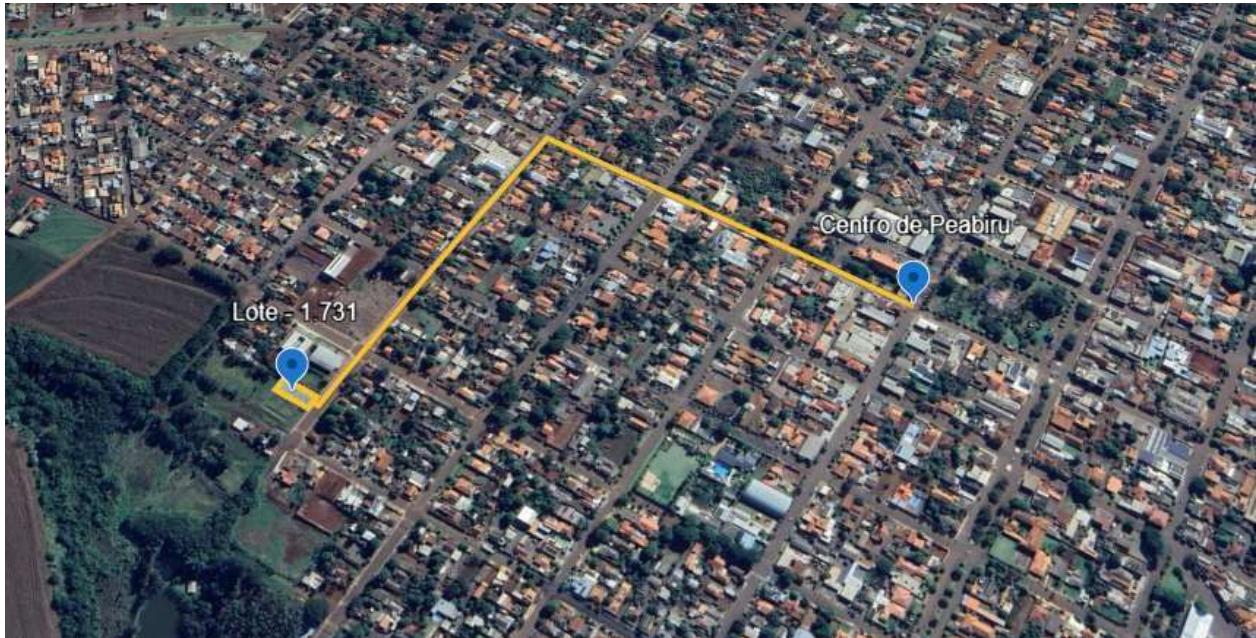
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliado, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

**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).



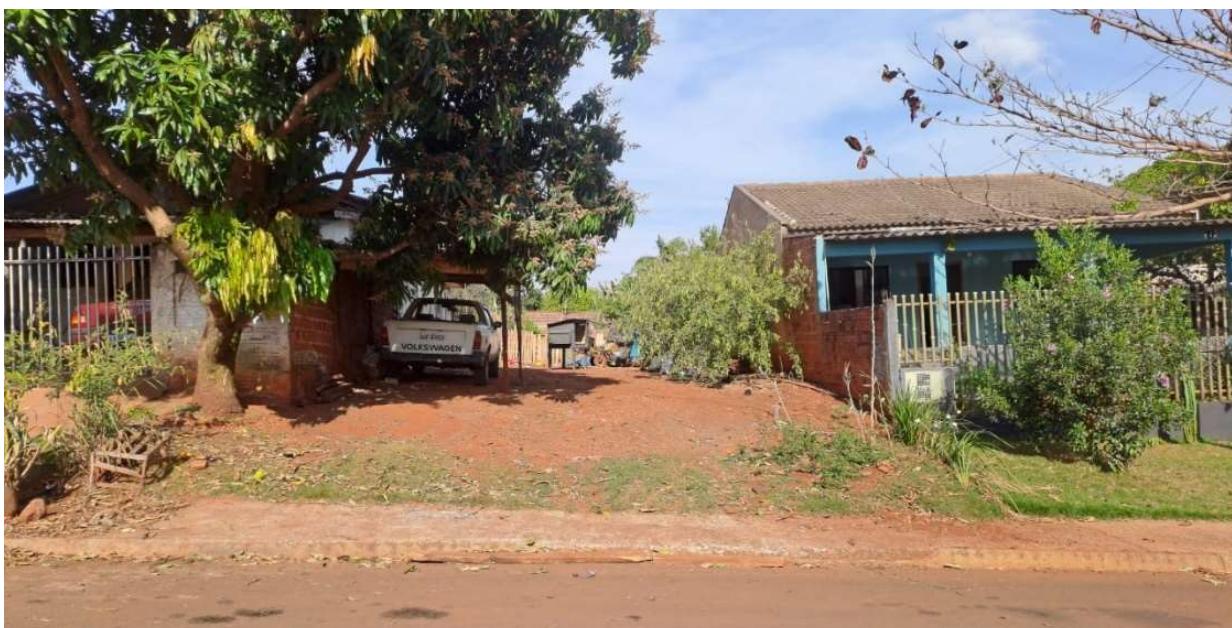
### **10.3 – Amostra**

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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 191,69</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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



•.Confr

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

ri digital

— REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU-PR — LIVRO 2 REGISTRO GERAL —  
sobradão, mahr, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.178.419-72, e beneficiário, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira,  
brasileiro, casado, juiz, professor, funcionário público, port. Cl. RG nº 3.810.732-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.050-94, residente  
nesta cidade, avaliado em R\$ 1.280.000,00 (um milhão duzentos mil reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc.  
1.280.000,00 (um milhão duzentos mil reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc.  
1.280.000,00 (um milhão duzentos mil reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc.

CIN: 017542.00000011-51  
VERGEL, DILLEN



SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU-PR Danielle Schiavone Minelli - Oficial - CPF 018.681.969-77
<b>CERTIFICO</b> que o presente certidão de intenção de matrícula contém a reprodução de todos os seus conteúdos e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direta, ónus real e resgates sobre o imóvel. O Intendente é verdadeiro e datou 18/09/2023. Assinado Digitalmente. 01 de setembro de 2023. Assinado Digitalmente.

Pode-se consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
www.digital.org.br-e-validador o CNIS: **00.725-4**  
e o código de verificação do documento: **077166M2**  
Consulta disponível por 30 dias



Valida aqui  
este documento

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

## 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 avaliado, 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 avaliado.

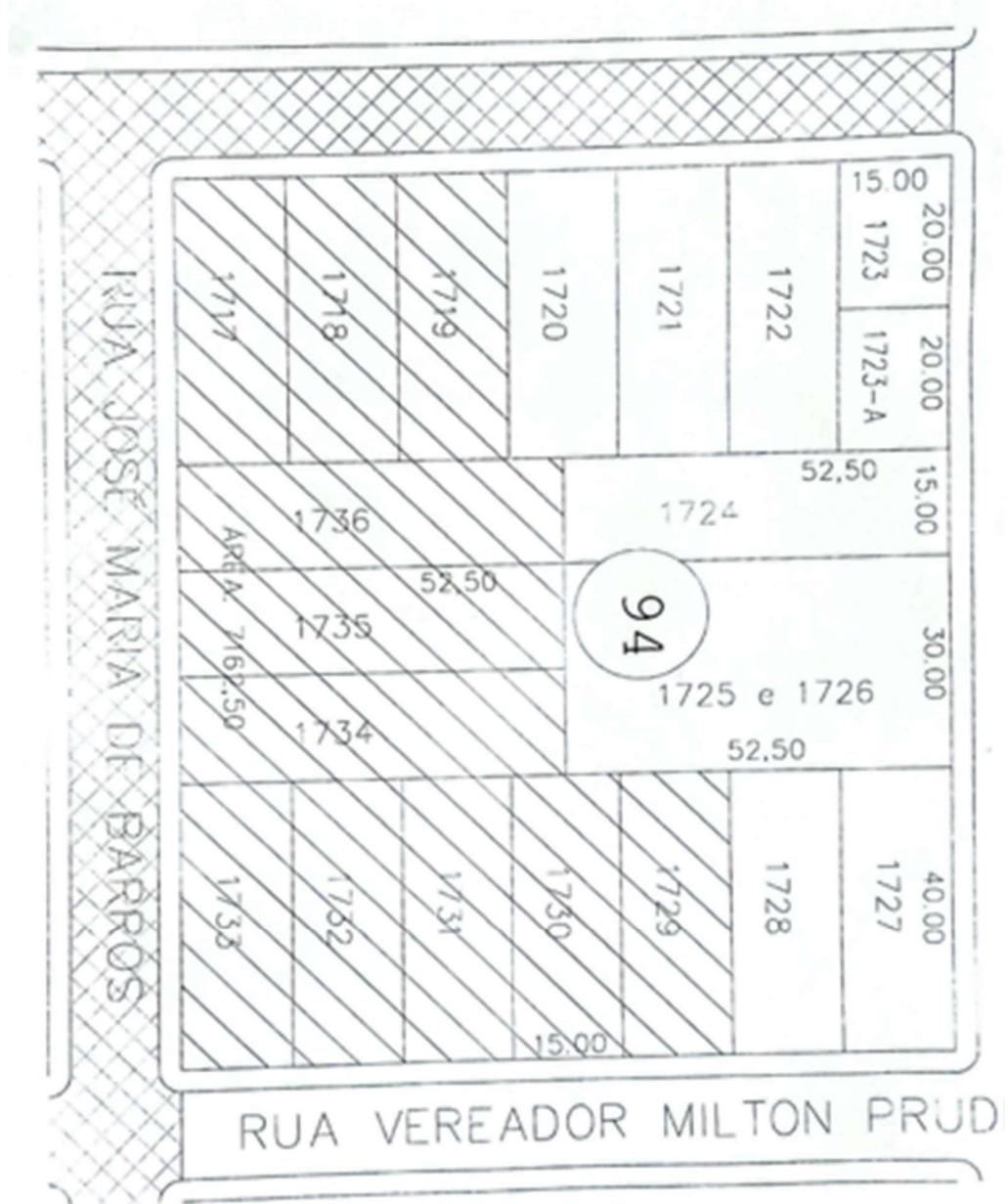
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

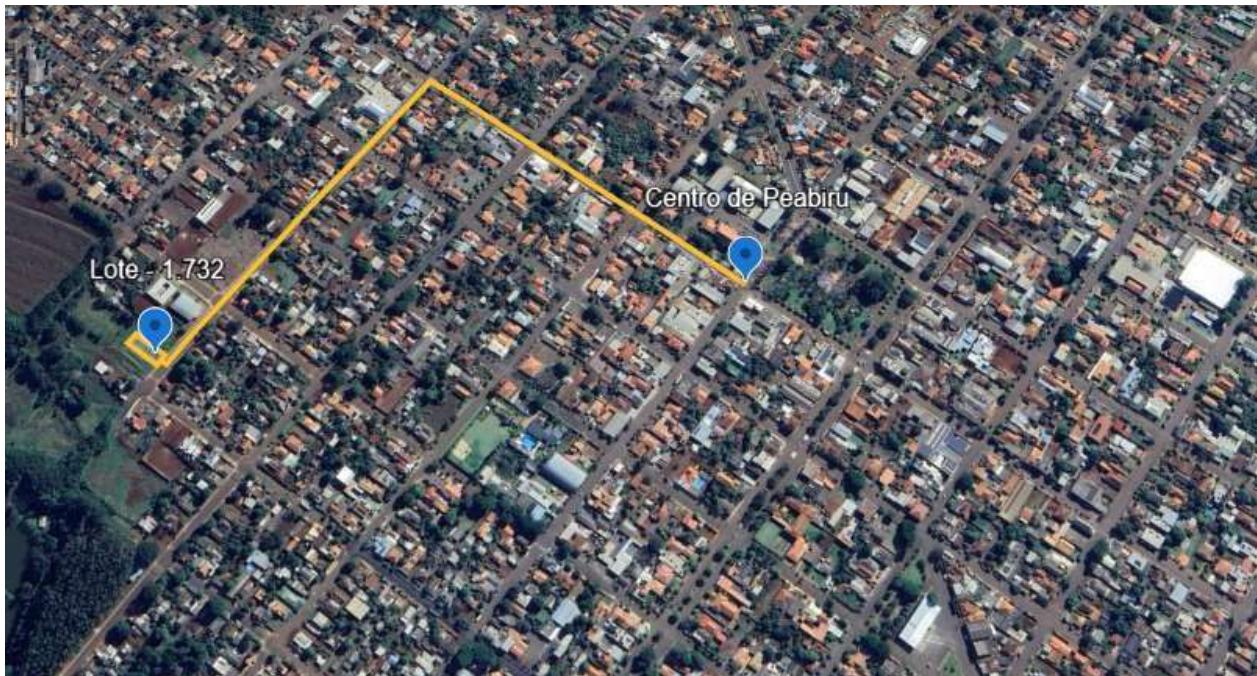
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliado, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

**8 – Representação Gráfica dos Lotes.**

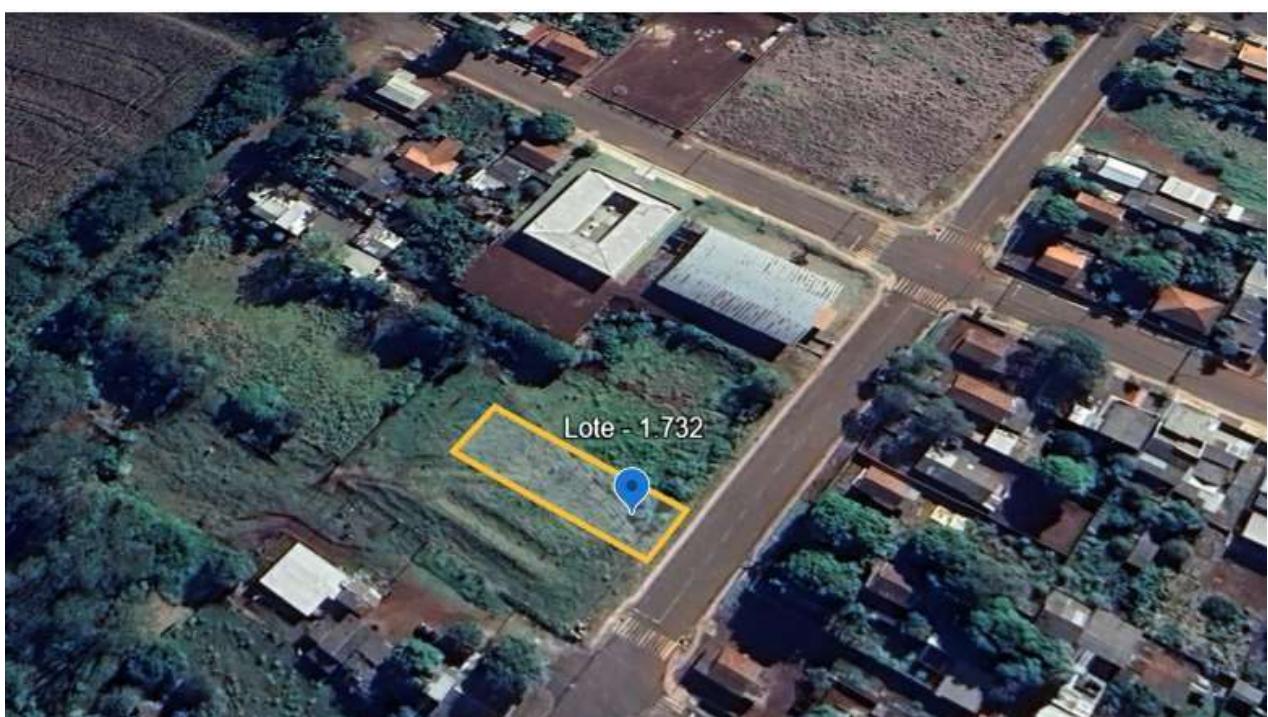


**9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.**

**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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 191,69</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## 15 – Matrícula do Imóvel

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/N6RDW-TPL8-BSGDB-QUBMV>



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	REGISTRO DE IMÓVEIS	IMÓVEL
Termos do Art. 19 REGISTRO GERAL	DATA NO 1.732, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.	DATA 07/DEZEMBRO/1984.
1º da Lei 6.015/73	LIVRO 2	Nº 8114
FOLHA		
Nº 1		

SERVIÇO DE REGISTRO LUCIANA BONOMI Djalane S. C. Souza CABIRU - ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE CABIRU - ESTADO DO PARANÁ		REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ		REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCIANA BONOMI		DATA NO 1.732, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU.
CABIRU - ESTADO DO PARANÁ		DATA 07/DEZEMBRO/1984.
LUCIANA BONOMI		Nº 8114
CABIRU - ESTADO DO PARANÁ		FOLHA
LUCIANA BONOMI		Nº 1

De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada à fls. 118.112 e 117, do livro E-13, da Tabelão - Delegado Regional de Registro de Imóveis de Peabiru, no distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-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 IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Parana e do CPF. nº 122.518.739/04, casado com Nedilene Busignani Tolomeotti, sob o regime de bens; JUSTO BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Paraná e do CPF. nº 199.851.309/72, casado com Luiza Samonelli Busignani; ARIOVALDO JOSÉ TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia -/ Cristine Campanelli Tolomeotti, sob o regime de bens; -e- NEVILDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. / nº 2.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.600.429/72, casado com Marta Josiene de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de / consumo parcial de bens, todos brasileiros, casados, do contrato, residentes e domiciliados nessa Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil cruzados). - OBSERVAÇÃO: - Casando os proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomeotti - 60%; Jose Busignani - 22%; Ariovaldo Jose Tolomeotti - 9%; e Nevildo Tolomeotti - 9% no imóvel ora adquirido. - CUSTAS: - Serv. 12.015; FP 2.559; CPC. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

R-1/B.114

PROTOCOLO N° 68/358/ 10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, em 19 de Janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 118.114, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm... Nedilene Busignani Tolomeotti, José Busignani s/nm... Luiza Samonelli Busignani, Antônio José Tolomeotti s/nm... Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti, Nevaldo Tolomeotti s/nm... Maria Josiene de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.732, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadro urbano dessa cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMP, com sede a Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacorowski Junior, solteiro, maior,

S E G U E

ri digital | [www.mvdigital.org.br](http://www.mvdigital.org.br)

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

ONI

.ONI

Documento gerado pelo sistema digital de registro de imóveis via internet da Unifor

ri digital | Registro de Imóveis

RELAÇÃO DE IMÓVEIS PRAIRIUTR  
LIVRO 2 REGISTRO GERAL  
CPRJ 037724-2-0000114-9  
VERGOGNA DA FLS.

sótero, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.170.410-72, o tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasiliense, casado, jur. empregado, funcionário público, port. Cl. RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.859-04, residente nessa cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil reais), para uso e moradia, com 00 (zero) INDÍCIOS. As constantes da Escritura, Emis. venc. 1.261.000,00 (cpc 4.74 acresc. 0,30 O Oficial).  
Assinatura: [Signature] (Tutuana Maria Camargo)

01

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/NGRDW-TPL7-8-BS30B-0UIMVY>

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABRIURPR Danielle Schwabe Minelli - Oficial - CPF 018.621.969-77
<p><b>CERTIFICO</b> que o presente certidão é integral 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 coube à Peabriur, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.</p>



Pode consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[r.org/e-validador](http://r.org/e-validador) o CNS: 00.725-4  
e código de verificação do documento: BG437162  
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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 avaliado, 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 avaliado.

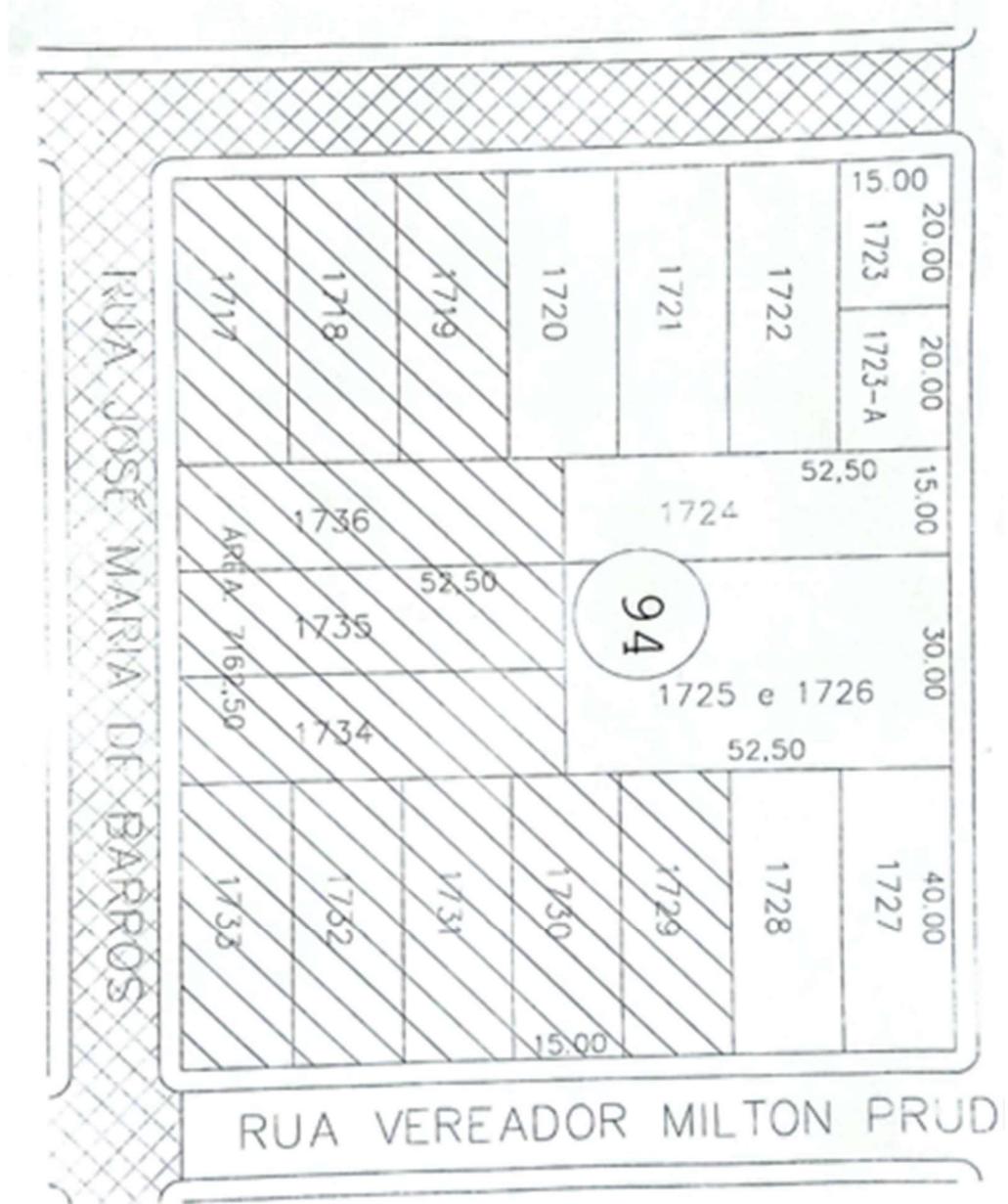
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliado, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

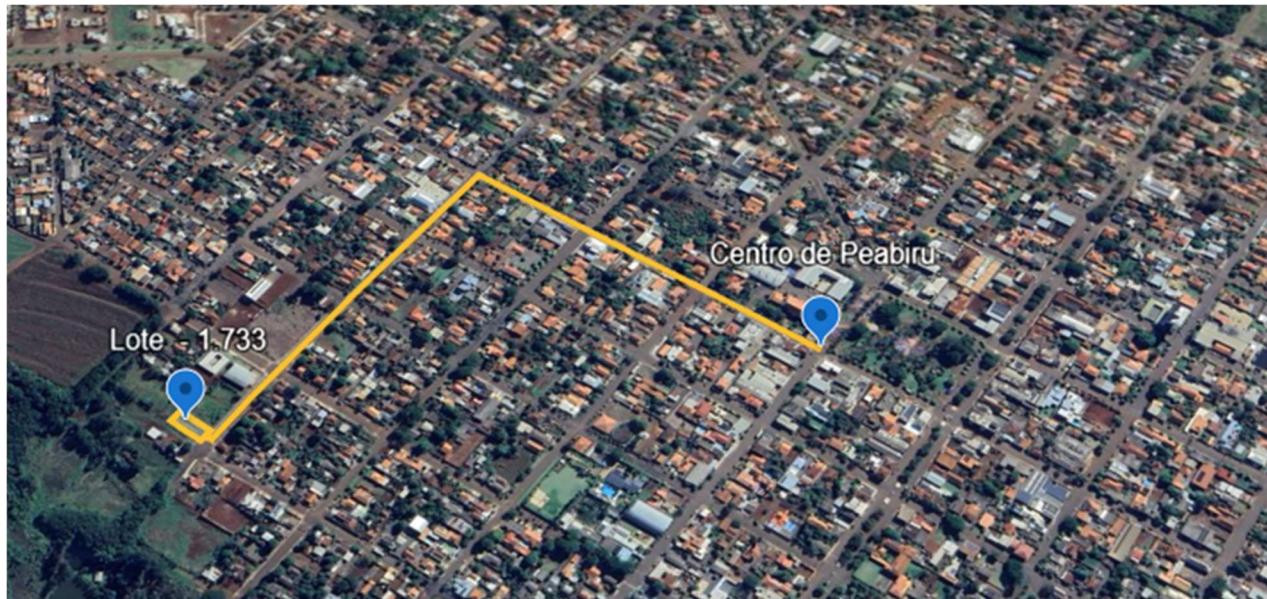
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliado, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

**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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 191,69</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## 15 – Matrícula do Imóvel

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/WYHIp9-ZCRVt-GMLG6-JBXF>

INÍCIO DE INSCRIÇÃO	FIM DE INSCRIÇÃO
DATA N° 1.733, DA QUADRA N° 94 - PEABIRU -	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
REPU BLCIA FEDERATIVA DO BRASIL	
TERMO DE REGISTRO GERAL	
Termos do Art. 19º § REGISTRO GERAL	
1º da Lei 6.015/73	
LIVRO 2	
FOLHA	
No 1	
CNM 007254.20	
MATRÍCULA N.	
8115	

**R-1/8.115**  
Data de Terras nº 1.733, da Quadra nº 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, anteriormente das seguintes divisões e confrontações: - Data de Encarte, FRENTE, para a Rua Ibiapaba e Rua Cruz das Armas - PEABIRU; - ELIZÂNDIO JACINTO DE SOUZA brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.345.135-Paranaíba, CPF. nº 203.326.700/10, residente e domiciliado neste Município - PEABIRU; - sob no 28.979 deste Registro. - Peabiru, 07 de dezembro de 1986. - O Oficial Substituto.

**R-2/8.115**  
De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13, da folha 061, do Lote 132, do bairro de Sarobrazinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-Paranaíba, em 26 de novembro de 1984, o imóvel aberto de estrada, acha-se, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado no seu total, em favor da IRINEU TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 733.151-Paranaíba, RG. nº 1.562.046-Paranaíba e do CPF. nº 199.661.309/72, casado com LUIZ SIMEONI TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.046-Paranaíba e do CPF. nº 1.656.709-Paranaíba, e do CPF. nº 36.153.709/46, casado com EMILIA CRISTINA TOLOMEOTTI, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.017-Paranaíba e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com MARIA JOSÉNE DE OLIVEIRA TOLOMEOTTI, sob o regime de consumo, 219,000 (duzentos e dezessete mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO: - Cabendo aos proprietários nos seguintes proporcionalmente: Irineu Tolomeotti - 60%; Jose Busignani - 22%; Arlindo Jose Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9% no imóvel. - Oficial Substituto.

**PROTOCOLO N° 68.358/10** de março de 1999 - 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 Sete Lagoas, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8.115, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/n, Néivaldo Busignani Tolomeotti, José Busignani s/n, Lulza Simonelli Busignani, Arlindo Jose Tolomeotti s/n, Emilia Cristina Campagnoli Tolomeotti, Neivaldo Tolomeotti s/n, Maria Joziane de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terras nº 94, 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 DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMP, com sede a Praça Eleônoro Galdino de Andrade nº 21, nessa cidade, inscrita no CCC-MF, sob nº 79.986.0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacorowski Junior, solteiro, maior.

**S E G U E**



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

**digital.oni**

onf

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR  
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL  
CNPJ 09.284.2.000-115-55  
VERSO DA FLS.  
solteiro, maior, port. Cl. RG nº 4.207.715-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e o responsável, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira,  
brasiliense, casado, Jur. capazes, funcionário público, port. Cl. RG nº 3.810.728-1-SSP-SP e do CPF nº 550.363.886-93-04, residentes  
nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc.  
1.264,00-94,00 CPC 4/74 assinado 03/06/2025 O Oficial.  
[Signature]  
[Signature] (sobr. Maria Camargo)  
413



SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77
CERTIFICO que a presente cópia do ínterio teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação da propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O Referido é verdade e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.

- Pode-se consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.rigitat.org.br/c-e-validador> o CNR: **08.725-4**  
e o código de verificação do documento: **3QBJUP08**  
Consulta disponível por 30 dias

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assintador.rigitat.org.br/dp0-ZCRVT-GML0G-JDXFF>

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

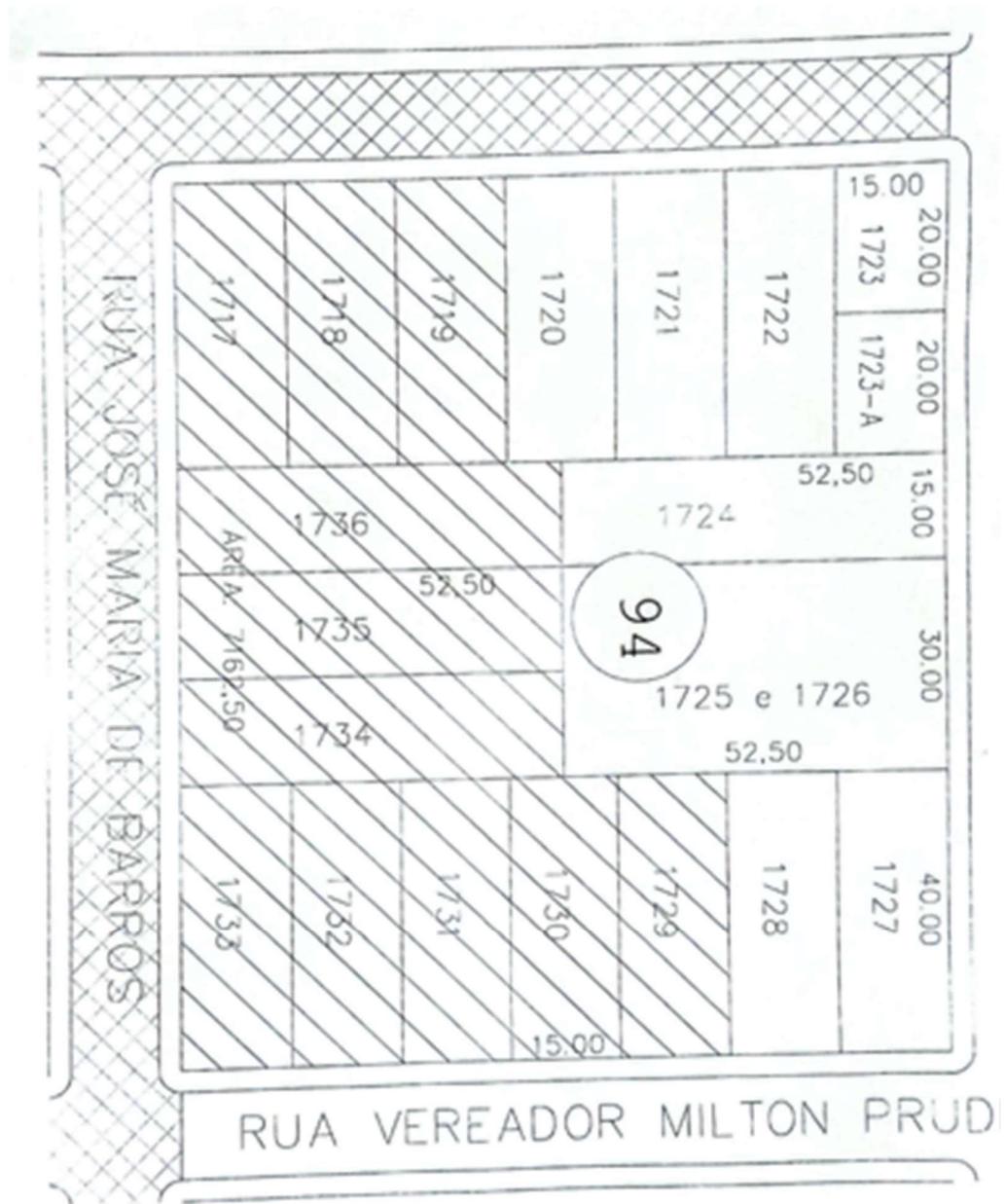
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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- 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 (982 metros)

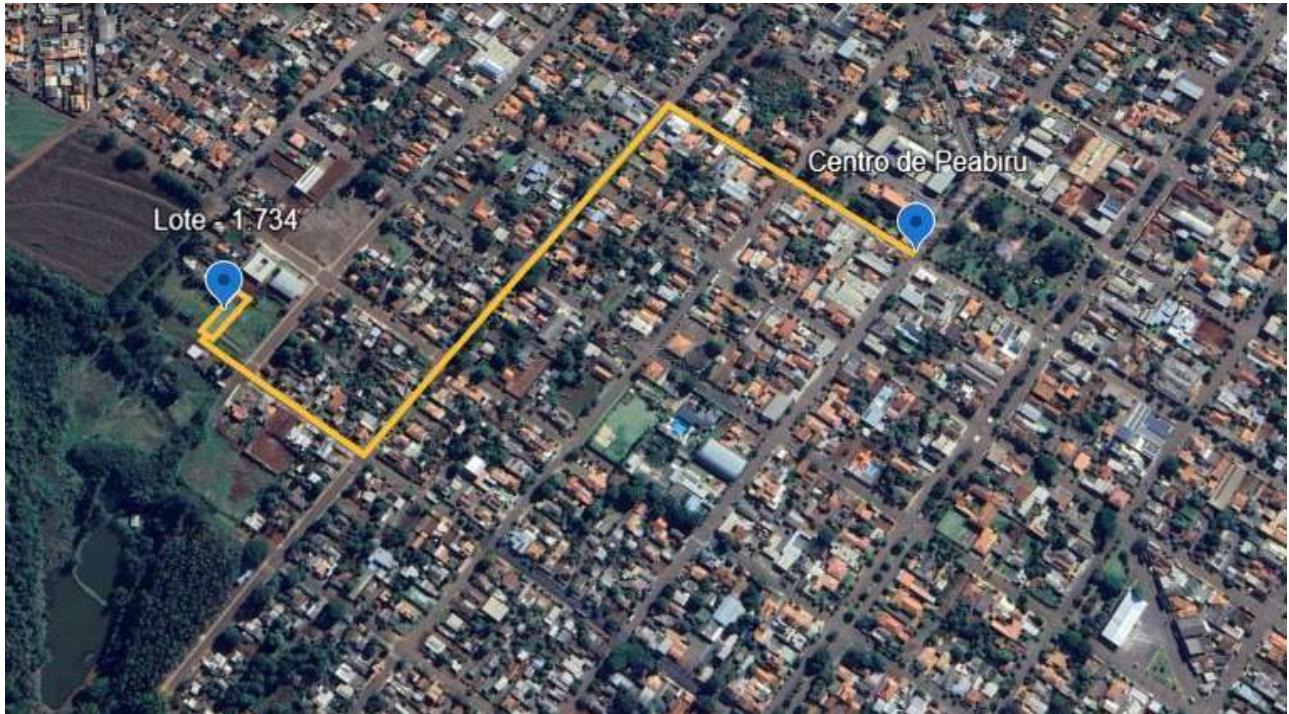
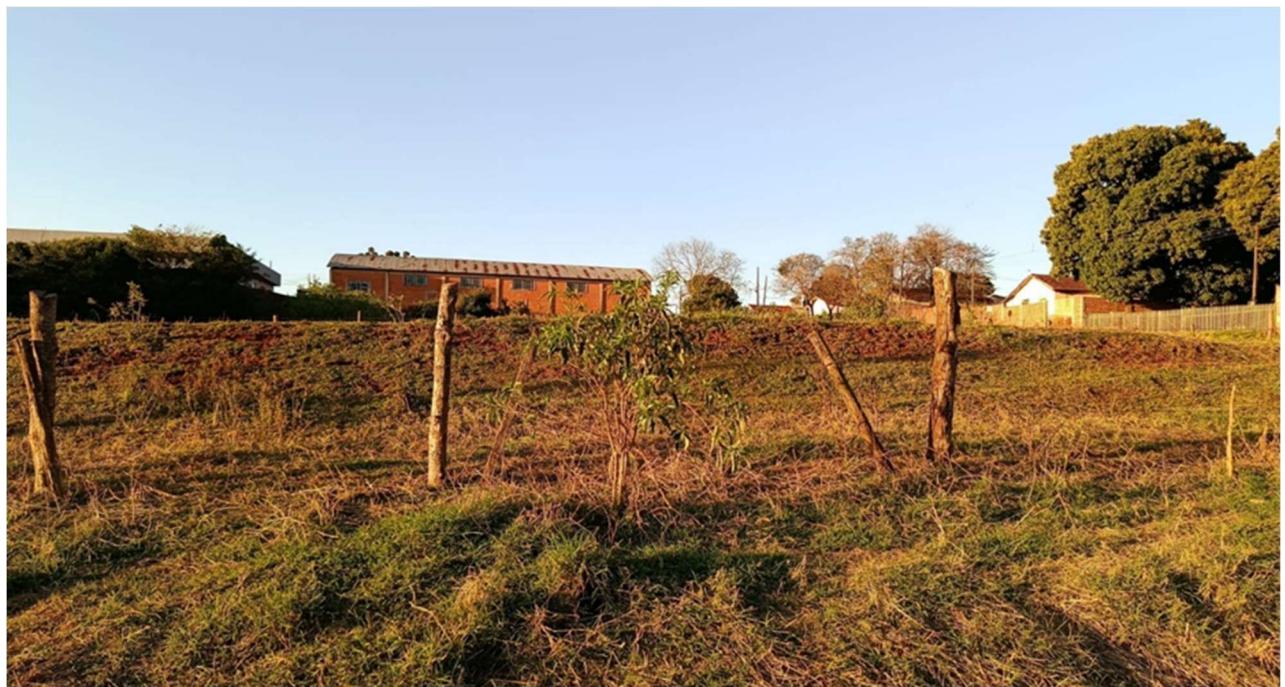


Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'57"S 52°21'10"W)



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 avaliado. 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 avaliado, 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.itl.gov.br>

---

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

## **15 – Matrícula do Imóvel**

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

SERVIÇO DE REGISTRO PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ		DATA N° 1.734, DA QUADRA N° 94 - PEABIRU -	DATA - DATA	CNM 087254-20
REGISTRO DE IMÓVEIS		FOLHA	MATRÍCULA N° 8116	
Termos do Art. 19º REGISTRO GERAL		1º da Lei 6.015/73 - LIVRO 2	esse documento pode ser consultado e autenticado, através do site <a href="http://www.ridigital.org.br">www.ridigital.org.br</a>	
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		Cópia de Registro emitida nos		
Páblito - Paranaíba		Termos do Art. 19º REGISTRO GERAL		
Domitilo Garcia Dias		FOLHA		
Oficial Virtual		No 1		
Data de Terras nº 1.734, 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 Cruzelro do Oeste, confronto / ao lado DIREITO, com a data nº 1.735; ao lado ESQUERDO, com as datas nºs 1.730 e 1.733 e, aos FUNDOS, com a data nº 1.726, todas de mesma quadra. - PROPRIETÁRIO:- ELIZINHO JACINTO DE SOUZA, bresileiro, casado, agricultor, portador/ de Cédula de Identidade RG. nº 1.345.115-Peabiru e do CPF. nº 203.306.705/01, residente e domiciliado neste Cidade. - <u>TRANSCRIÇÃO:-</u> nº 28.979 deste Registro.- Peabiru, 07 de dezembro de 1986.- O Oficial Substituto		Cópia de Registro emitida nos		
R-1/8.116		Termos do Art. 19º REGISTRO GERAL		
De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls.112 à 137, do Livro E-13, do Tabelão - José Busignani de Barros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-Paraná, 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 de Cédula de Identidade RG. nº 793.151-Paraná e do CPF. nº 123.518-739/04, casado com Nadine Busignani, Tolomeotti, 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 Luiza Simonelli Busignani; ARIODALDO JUSTO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Paraná e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia -/ Cristina Campagni Tolomeotti, sob o regime de bens; NEIVALDO TOLOMEOTTI, portador de Cédula de Identidade RG. nº 7.002.737-Paraná e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, sob o regime da Companhia Parcial de bens, todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados neste Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e vinte e nove mil cruzeiros). - OBSERVAÇÃO:- Cobrando aos proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomeotti - 60%; Jose Busignani - 22%; Ariodaldo Jose Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9% no imóvel adquirido. - Casas:- Serv. 12.015; F.P. 2.529; D.F. 632 - Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1986.- O Oficial Substituto.		Cópia de Registro emitida nos		
R-2/8116		Termos do Art. 19º REGISTRO GERAL		
PROTÓCOLO N° 68.338/ 1º 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 Beltrao-PR, em 19 de Janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1/8.116, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm. Nadine Busignani Tolomeotti José Busignani s/nm.. Luiza Simonelli Busignani. Ariodaldo Jose Tolomeotti s/nm. Emilia Cristina Campagni Tolomeotti. Neivaldo Tolomeotti s/nm. Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, 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 - ASSEMPE, com sede a Praça Eleutério Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC.MF. sob nº 79.078.886/001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chaconowski Júnior, solteiro, mabor,		Cópia de Registro emitida nos		
S E G U E		Cópia de Registro emitida nos		
ri digital		Cópia de Registro emitida nos		
Documento gerado oficialmente pelo		Cópia de Registro emitida nos		
Registro de Imóveis via <a href="http://www.ridigital.org.br">www.ridigital.org.br</a>		Cópia de Registro emitida nos		

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

JUO...  
JUZGADO UNICO DE PEABIRU  
DIRETORIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS | PEABIRU/PR | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | VERSO DA FLS.

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU/PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CIN 0872542.0000116-52

solicito, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brailleiro, casado, jur.capazes, funcionários público, port. Cl. RG nº 310.728-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.563.056-04, residente, nesta cidade, avaliado em R\$ 1.206,98 (um mil duzentos reais), na(s) COMUNICAÇÃO(S). As constantes da Escritura. Emis. vrc. 1.264.00=94,8 cpc 4.74 assoc. 0,30 O Oficial.

ats.

*[Handwritten signature]*  
[Signature] (Data Maria Camargo)



<b>SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR</b> Daiane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.969-77	
<b>CERTIFICO</b> que o 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 verdadeiro e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.	

- P. consultar a autenticidade, informe no ferramenta  
[cavalidador.cns.org.br/](http://cavalidador.cns.org.br/) o CNS: **08.725-4**  
 e digite o código de verificação do documento: **F2A560AF**  
 Consulta disponível por 30 dias



Validé aqui  
este documento

## 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: <a href="#">CTAHQ6</a>		
---	--	--

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 8.117
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 787,50 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 acidente 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 disso, 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 avaliado.

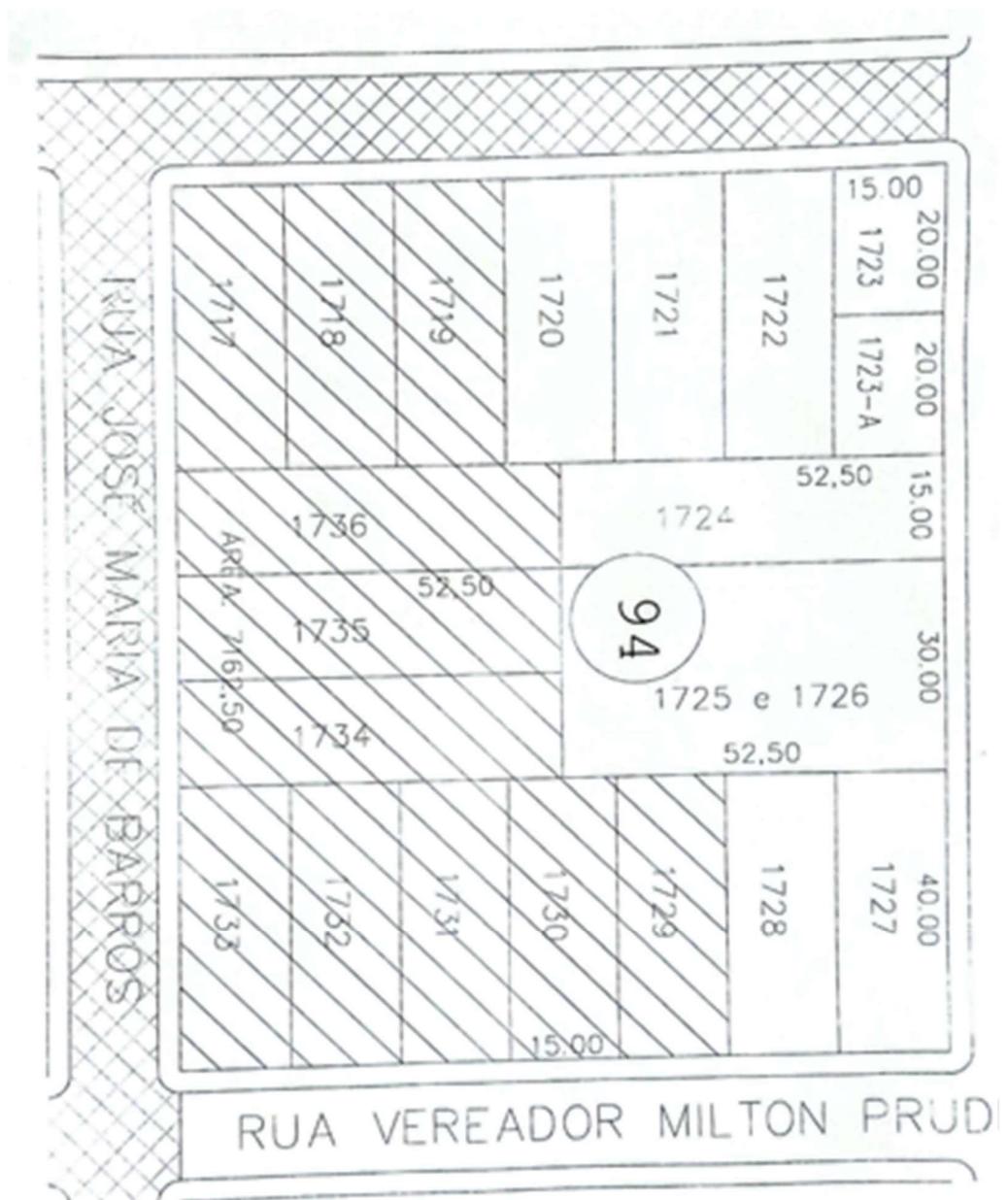
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

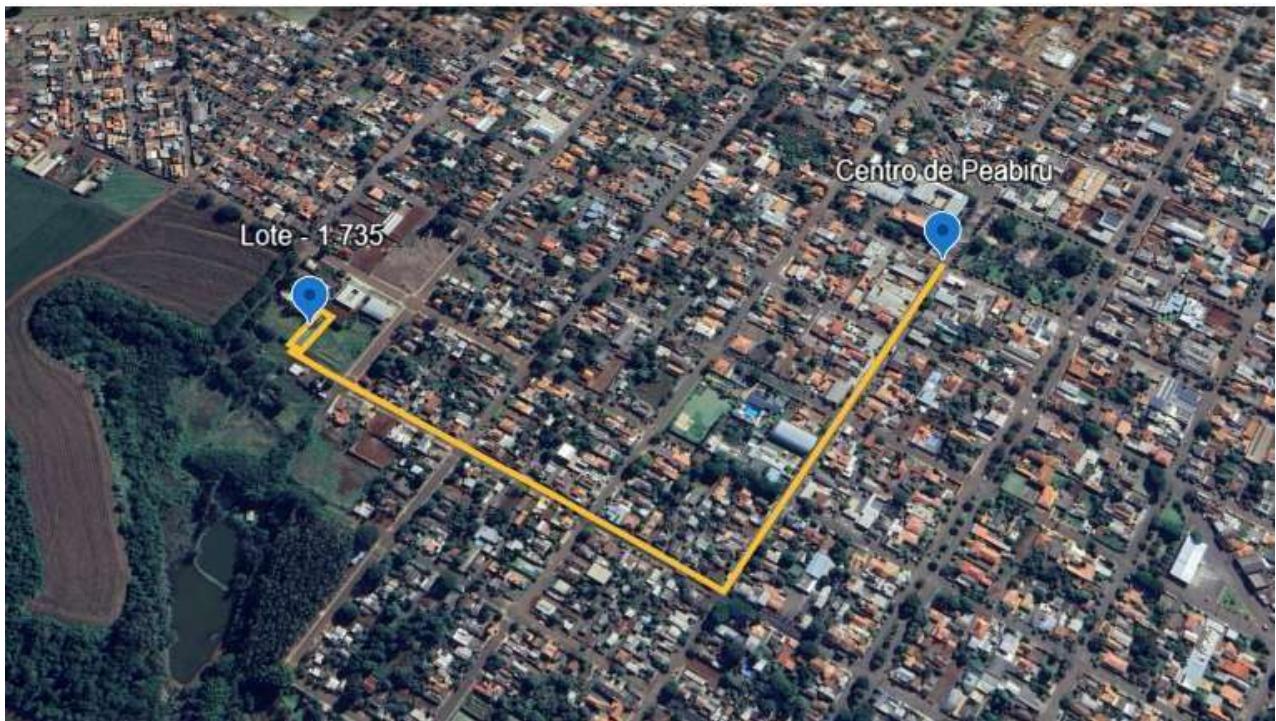
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 139,30</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## 15 – Matrícula do Imóvel



ri digital |

Uma solução de  
soluções de negócios

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



		CONSELHO FEDERATIVO DA ORGANIZAÇÃO NACIONAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS <b>PELAEZ - ESTADO DO PARANÁ</b> <i>João Maria Bonatti</i> Oficial de Registro e Descrição de Imóveis Estadual da Síntese Campanha do Paraná	
		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL REGISTRO DE IMÓVEIS Peláez - Paraná Domingos Garcia Bassi Oficial Vinculado	
		DATA N° 1.735, DA QUADRA N° 94 - PELÁEZ - 07/DEZEMBRO/1984.- <b>8117</b>	
		CNM 007254.2.0 MATRÍCULA N.º	
		FOLHA N.º 1	
		LIVRO 2	
		Certidão emitida no REGISTRO GERAL Termos do Art. 19º 1º da Lei 6.015/73	
		N.º 1	
<p><b>R-1/8.117</b></p> <p>De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 1132 à 137, do Livro E-13, da Tabuleira Décima Burboniana de Barreiro, do distrito de Setorazinho, Município e Comarca do Engenheiro Beltrao-Paraná, 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 <u>JOSÉ TOLOMEOTTI</u>, portador da Cédula de Identidade RG. n° 793.115-Parana e do CPF. n° 123.518.779/84, casado com Nadirme Burignani Tolomeotti, sob o regime de bens; <u>JOSÉ BUSIGNANI</u>, portador da Cédula de Identidade RG. n° 1.562.405-Parana e do CPF. n° 199.861.309/72, casado com <u>Luzia Silvamelli Burignani</u>; <u>ARTURO JOSE TOLOMEOTTI</u>, portador da Cédula de Identidade RG. n° 1.656.745-Parana e do CPF. n° 326.153.709/44, casado com <u>Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti</u>, portadora da Cédula de Identidade RG. n° 2.002.739-Parana e do CPF. n° 507.800.429/72, casado com <u>Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti</u>, sob o regime de comodato Parcial de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residenciais e domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezessete mil cruzados).- OBSERVAÇÃO:- Cobrando os proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomeotti - 60%; José Burignani Tolomeotti - 22%; Arturino José Tolomeotti - 9%; Neivaldo Tolomeotti - 9% no imóvel / ou adquirido - <u>Custos</u>: 12.015; IPF: 2.519; CPC: 632, Total R\$ 15.176.- Peláez, 07 de dezembro de 1984.- O /</p> <p style="text-align: right;"><u>João Maria Bonatti</u></p>			
<p><b>R-2/8117</b></p> <p>PROTÓCOLO N° 68.358/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro n° 44, do Serviço Notarial do Distrito de Setorazinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR., em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro n° 1/8.117, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm., Nadirme Burignani Tolomeotti, José Busignani s/nm., Luzia Silvamelli Burignani, Arivaldo José Tolomeotti s/nm., Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti, Neivaldo Tolomeotti s/nm., Marta Josiane de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terras n° 1.735, da Quadra n° 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 Galdino de Andrade n° 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF. sob n° 79.078.988/0001-72, nesta ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacorowski Junior, solteiro, maior,</p> <p style="text-align: right;"><b>SEGUE</b></p>			

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

Válida até





Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMVE6-2DE72VVDU-6NUWQ>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

VERSO DA FLS.

CNPJ 0872542.0000/17-49

solteiro, maior, port. Cl. RG n° 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF n° 573.179.419-72, e desoueiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira,  
brasileiro, casado, jur. capazes, funcionário público, port. Cl. RG n° 3.810.729-1-SSP-SP e do CPF n° 550.363.856-04, residente  
nesta cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (hum mil reais), BONÍCIOES. As constantes da Escritura. Emis. vrc.  
215

*[Handwritten signatures]*

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 de propriedade, direitos, ônus, maus e restrições  
sobre o imóvel. O Referido é verdade a dou fe. Peabiru, 01 de  
setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



- Para consultar a autenticidade, informe no ferramenta  
a [onr.org.br/e-validador](http://onr.org.br/e-validador) o CNS: **08.725-4**  
b Código de verificação do documento: **BUZT6MTC**  
Consulta disponível por 30 dias



Validação digital  
com selo digital

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

## 16 – Anexos – Comprovações do Avaliador

14/04/2025, 11:37

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



### CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 6ª REGIÃO / PR CRECI 6ª REGIÃO / PR

#### CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
14/04/2025 ÀS 11:37:34

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: CTAHQ6



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

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

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

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

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

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

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

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

LUIZ CELSO CASTEGNARO  
PRESIDENTE

**17 – Referência:**

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

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

**BASEADO NAS NORMAS DA ABNT - NBR 14653-2**

### 1- Dados do Solicitante

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

## **2- Dados do Imóvel**

- Proprietário: Associação dos Servidores Municipais de Peabiru - ASSEMPE
- Matrícula do Imóvel: nº 8.118
- Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis - Peabiru-Pr.
- Tipo de Imóvel: Urbano
- Área Total do Terreno: 787,50 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, 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 acidente 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 disso, 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 avaliado.

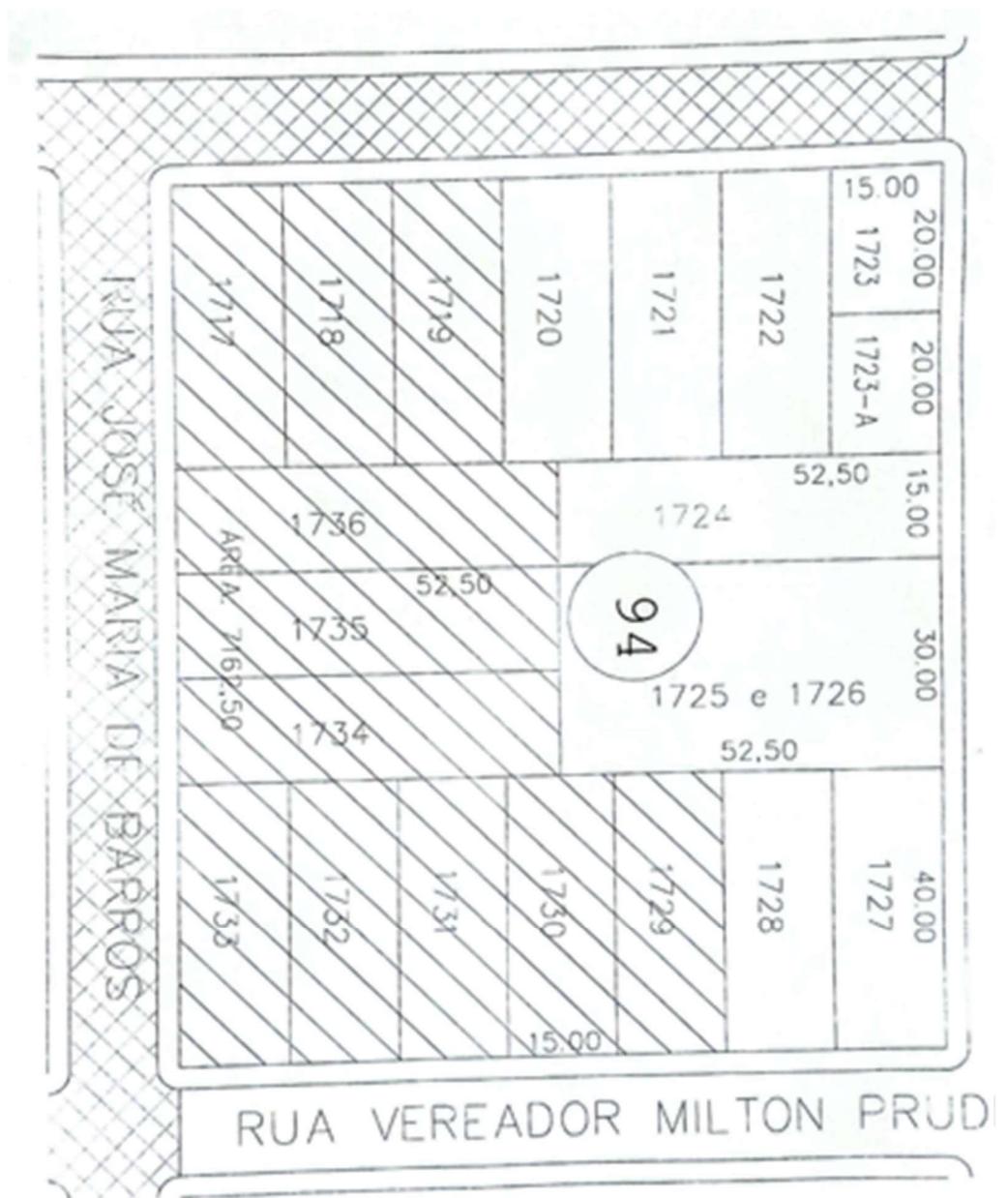
O método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

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**

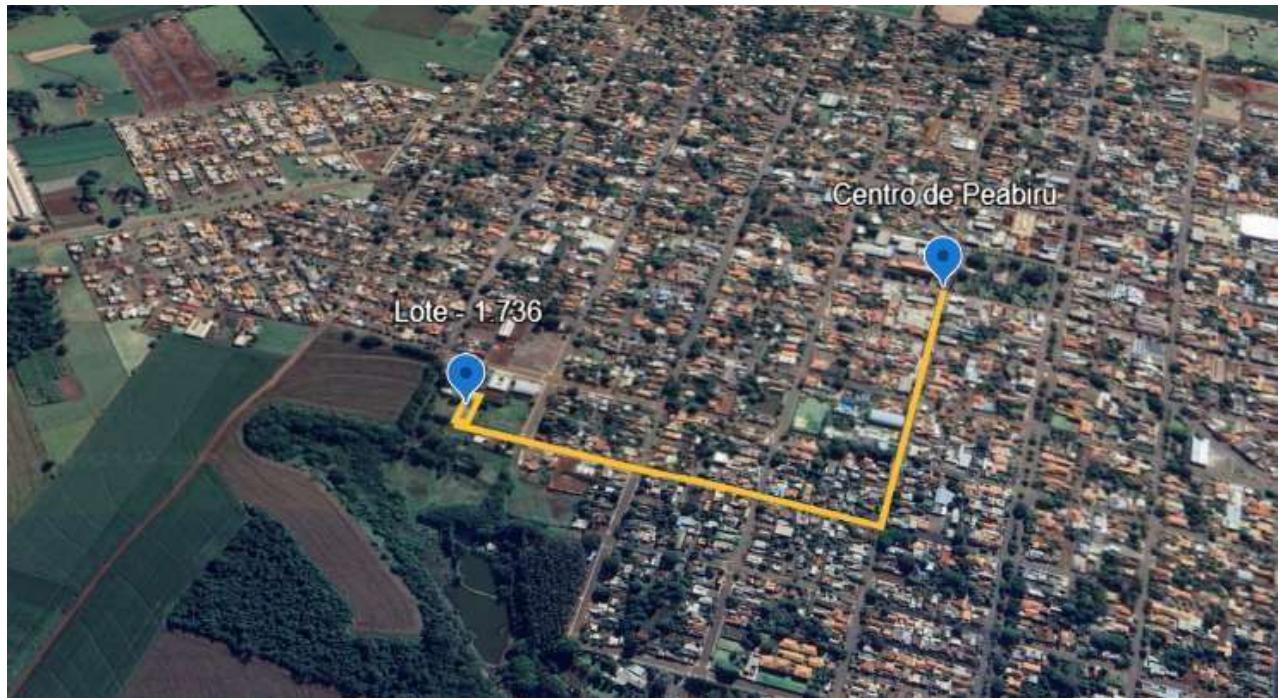
Conforme informações de moradores, imobiliárias, corretores de imóveis e proprietários de imóveis na região do imóvel avaliando, há constante procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **8 – Representação Gráfica dos Lotes.**



**9 – Registro Fotográfico do Imóvel Avaliado.**

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

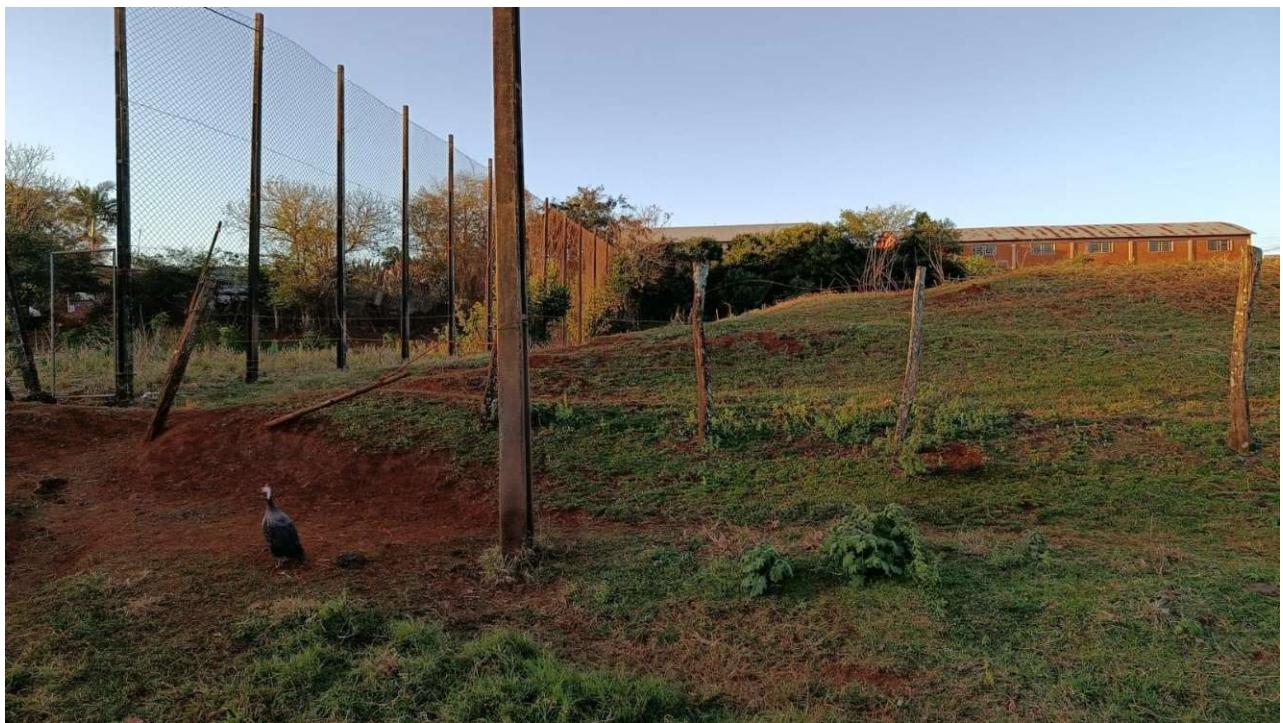


**Foto 02 – Localização Geodésica (23°54'56"S 52°21'11"W)**



**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
<b>VALOR DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					<b>R\$ 139,30</b>

Tratando por base o descrito acima e feito a homogeneização das áreas em Lotes de terras semelhantes ao avaliado. 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 avaliado, 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.itd.gov.br>

---

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

## 15 – Matrícula do Imóvel

Valida este documento clicando no link a seguir <https://assinador-web.oni.org.br/docs/HIA4W3-7LF3E-CJ2CH-WXPDI-H>

		Este documento é válido desde o dia 07/12/1984.	
<b>TOMO 11 MATRÍCULAS</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>PEABIRU - PR</b> <b>Domingos Garcia Dias</b> <b>Oficial Vinaldo</b>		<b>IMÓVEL</b> <b>DATA NO 1.736, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -</b> <b>Termos do Art. 19º § 1º da Lei 6.015/73</b> <b>LIVRO 2</b>	<b>CNM 087254.2.0</b> <b>MATRÍCULA N.º</b> <b>8118</b>
		<b>FOLHA</b> <b>N.º 1</b>	
<p><b>R-1/B.118</b></p> <p>De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada à fls.132 à 137, do 1º vno E-13, do Tabelião Fábio Buzoniani de Barros, do distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-Parens, em 26 de novembro de 1984, o haver objeto de matrícula acima, com a área de 787,50 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de <b>IRINEU TOLOMEOTTI</b>, portador da Cédula de Identidade RG. no 793.151-Parana e do CPF. no 123.518-7739/04, casado com Nadirine Busignani Tolomeotti, sob o regime de bens; <b>JOSÉ BUSIGNANI</b>, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.562.406-Parana e do CPF. no 199.861.309/72, casado com Luisa Simonioli Busignani; <b>ARIOLDO JOSÉ TOLOMEOTTI</b>, portador da Cédula de Identidade RG. no 1.656.749-Parana e do CPF. no 326.153.709/40, casado com Faíelle /  <b>Francine Campaner Tolomeotti</b>, sob o regime de bens; --&gt; <b>NEIVALDO TOLOMEOTTI</b>, portador da Cédula de Identidade RG. / no 2.002.777-Parana e do CPF. no 507.800.429/72, casado com <b>Joânia de Oliveira Tolomeotti</b>, sob o regime de Comunhão Parcial de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados neste Clube, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezessete mil cruzados).- <b>DISSEJAÇÕES</b>-: Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções:- Irineu Tolomeotti - 60%; José Busignani - 22%; Arioldo José Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9% no imóvel ora adquirido.- <b>Costas</b>-: Serviço 12.015, F.P. 2.529; CPC. 632; Total R\$ 15.176.- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>			

R-2/8118

**PROTÓCOLO N.º 63/358** 10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do

lvo n.º 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de Janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro n.º 18118, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm., Nadirine Busignani Tolomeotti, José Buzoniani s/nm., Luiza Simonioli Busignani, Arivaldo José Tolomeotti s/nm., Francisca 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 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chacorowski Junior, solitário, maior,

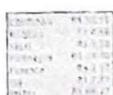
**S E G U E**



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAA4W3-7LF3E-CJ2CH-WXPDH>

<b>SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR</b> Danielle Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.683.969-77
<b>CERTIFICO</b> que a presente certidão de intuito legal da matrícula confirma 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 verdadeiro e datado de 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[cnr.org.br/e-validador](http://cnr.org.br/e-validador) o CNR: **08.725-4**  
e o código de verificação do documento: **PX2ANJQR**  
Consulta disponível por 30 dias

REGISTRO DE IMÓVEIS PEABIRU/PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNI: 0872542-0000110-46  
VENCIMENTO DA FLS

sóltario, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR., e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado, jur. capazes, funcionários público, port. Cl. RG nº 3.810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.856-99-04, residentes nesta cidade; avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais). CONDIÇÕES: As constantes da Escritura. Emis. vrc.

1.264.00-94.8 cpc 4.74 assoc. 0.30 O Oficial, Júlio Alvaro Lameira (desta 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.

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.º 1.718 e de outro lado, com a data n.º 1.736, 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 avaliado= Área total do imóvel avaliado X Valor médio do m<sup>2</sup>.

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (dezesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

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

## **11 – Conclusão**

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

---

<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'

**Ferrari Alessi Emp. Imobiliários.  
CRECI J05427**

**Anexo 1.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

### Lote n.º1.717 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.109;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscadin 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 m<sup>2</sup>.

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;

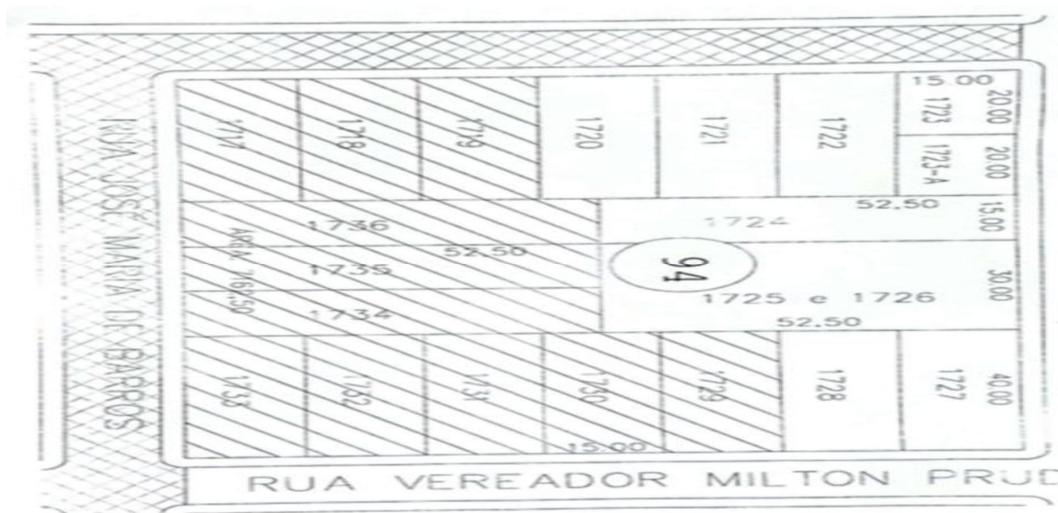
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:









Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ontr.org.br/docs/P9N65-YELMY-DE56K-PVAF>

RELAÇÃO DE IMÓVEIS - FERARU - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CIN: 087254200000000072

VERGODA FILS

casado, filha/pazes, funcionário público, port. Ch. RG n° 3.810.770-1-SSP-SP, e do CPF n° 550.363.856-001, residente na Rua das Flores, nº 100, bairro Maria Cunha, São José dos Pinhais, Paraná, 83000-000, com área de 47,12 m², valor R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), CONDIÇÕES: As constantes da Escritura Pública nº 1.264,000-94, de 09/09/2023.

Assinatura digitalizada (Helo-Maria Cunha)

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - FEABIRU/PR

Dalane Schwabe Minelli - Oficial - CPF 038.603.962-77

**CERTIFICO** que o presente certidão de intuito tem 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 la. Pashiu, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



- Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
<https://www.assinador-web.ontr.org.br/e-validador> o CUST: 08.725-4  
e o código de verificação do documento: L0X2P49F  
Consulta disponível por 30 dias

ONTR

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)

**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 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: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.º 1.717 e de outro lado com a data n.º 1.719 e de fundo com a data n.º 1.736 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

### 3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expusessem 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 exigam 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (dezesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

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

## 11 – Conclusão

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

---

<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 Avaliado.

### Lote n.º1.718 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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;

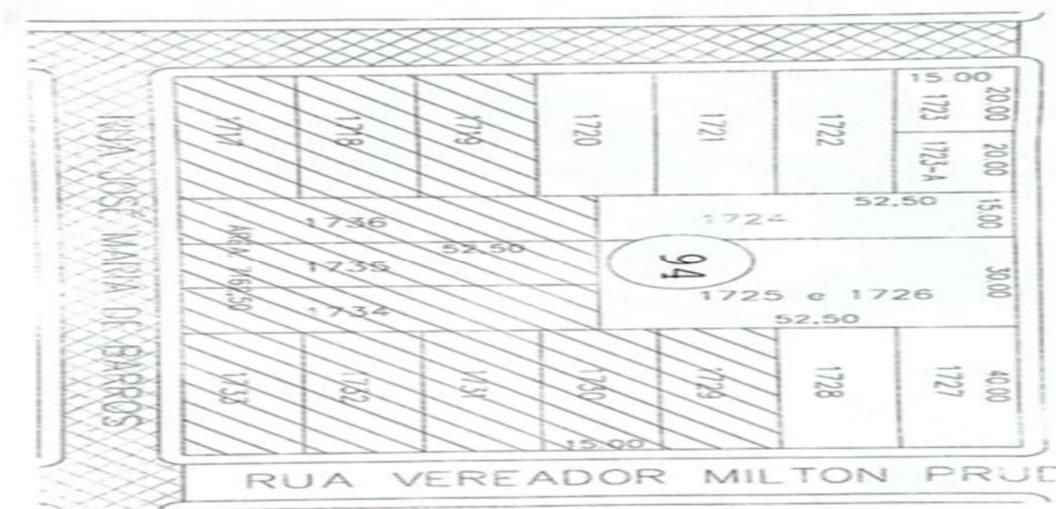
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





**Matrícula n.º8.110.**

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.on.org/bri/docs/JVZY-E-HaBYB-NN92A-2RVY>

R-2/8110  
Date 1980  
Custodian G. O. Cooper  
Case No. 111-1000000  
Title Memorandum  
Subject Letter to Mr. W. J. Ladd  
Body  
-----  
Dear Mr. Ladd:  
I am enclosing a copy of the letter I sent to Mr. H. C. Sibley, Chairman of the Board of Directors of the National Bank of Commerce, concerning the proposed merger of the National Bank of Commerce and the First National Bank of New York.  
Very truly yours,  
G. O. Cooper  
General Counsel  
The First National Bank of New York  
1980

Batignani, de Gestão, do distrito de Serzedinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PB, no mês de Fevereiro de 1980, a inobstrutível objeto de matrícula scimus, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade ao Sr. IRINEU TOLOMETTI, portador da Cédula de Identidade RG. n° 793.151-PI-Persona e do CPF n° 199.861-305/972, casado com Madeline Batignani Tolomeatti, sob o regime de bens; JOSÉ BUSTIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. n° 1.656.466-Persona e do CPF n° 199.861-305/972, casado com Luisa Batignani, portadora da Cédula de Identidade RG. n° 1.656.769-Persona e do CPF. n° 507.000.462/972, casado com Maria Joânia de Oliveira Tolomeatti, sob o regime de bens; - - - NEUVEDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. n° 2.002.777-Persona e do CPF. n° 507.000.462/972, casado com Maria Joânia de Oliveira Tolomeatti, sob o regime de bens, todos brasileiros, casados, do casal, residentes domiciliados nesta Cidade, pelo preço de R\$ 129.000 (duzentos e setenta e nove mil reais). - OBSERVADO: - Cobrado em propriedades nas seguintes proporções:

- Iteneu Tolomeatti - 60%; José Batignani - 22%; Flávia Tolomeatti - 9%; e Neuvedo Tolomeatti - 9%; nenhuma obra adquirida." - Garantia: - serv. 19/10/2013; FP: 529; DEC: 632 - Total R\$15.176, - Pabiru, 07 de dezembro de 1999.

ROTEIRO N° 58.359/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do vício n° 44, do Serviço Notarial do Distrito de Serzedinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PB, em 19 de janeiro de 1999, entre o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 181/10, de propriedade de Iteneu Tolomeatti S.M., Nadirle Bustignani Tolomeatti S.M., Lúcia Simoniell Bustignani, Arnaldo José Tolomeatti S.M., Emailia Cristina Campanelli Tolomeatti Tolomeatti, Nehaldo Tolomeatti sum. - Maria Joseane de Oliveira Tolomeatti, constituído pelo Lote 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, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleuterio Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob nº 79.076.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chatorowski Júnior, Sócio-criador, Dr. Cl. RG n° 4.207.745-2-SSP-PR, e do CPF n° 573.179-419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado

ROTOCER - PEABIRU - São Paulo - nº 44 - do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Municipio e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR, lavrado às fls. 036 a 042, do Imóvel da presente matricula, objeto do registro nº 118110, de propriedade de linneo Tolomeeti s/nm... Nadirme Buscianini Tolomeeti, José Buscianini s/nm... Luiza Simonetti Buscianini, Arnaldo José Tolomeeti s/nm... Enilia Cristina Campanelli Tolomeeti, Nehaldo Tolomeeti s/nm... Mata desmane de Oliveira Tolomeeti, consultado pelo loter de Terras nº 1.718, da Quota nº 94, com a área de 800,00 metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DE SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleuterio Galdino de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita o CGC-MF sob nº 79.076.986/0001-72, neste ato representado pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacorowski Junior, sobretudo, maior, Dr. Cl. RG nº 4.207.745-2-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasileiros, casado

...mimos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada ás fls. 0336 a 042, do  
...Município e Comarca de Eugenho Beltrão-P.R., em 19 de Janeiro de 1959,  
...nº 1110, de propriedade de Júlio Galdino, Nascime Buzignoli Telemoeti.  
...Jálio José Telemoeti s/n - Emilia Cristina Campanelli Telemoeti. Nahaldo  
...instalado pelo Lote de Terras nº 1718, da Quadra nº 94, com área de 80,00  
...hectares, com sede e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS  
...COMITÉS POPULARES, com sede à Praça Eleutério Galdino de Andrade nº 21, nessa cidade, inscrita  
...representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacotowski Junior, sobretudo, maior,  
...79.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasiliense, casado  
...SEGUE

digital

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



Validar aqui  
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVZYE+46YB-NM92A-2RVYX>

RECEITURA DE IMÓVEIS - PTAM/ONR - LIVRO 1 - REGISTRO GERAL

CNPJ 49.254.200/0115-70

RECIBO DE IMÓVEL PTAM/ONR, LIVRO 1 - REGISTRO GERAL, N.º 474, CADASTRADO, JUR. CARPOSAS, FUNCIONÁRIOS PUBLIUS, PORT. CL. RG N.º 3.610.728-1-SSP/SP, E DO CPF N.º 560.363.850-00, VENCIMENTO NESTA DATA, AVALIADA EM R\$ 4.500,00 (R\$ 4.500,00 DÉZIMAS REAIS) CONDIÇÕES: AS CONSTAÇÕES DA ESCRUTA. Emiss. vrc. 1264.00-94-00-474, assinado por: *[Handwritten signatures]* (Carlos Henrique Carvalho e Maria Camargo)

Assinatura: *[Handwritten signature]*

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PLABIRU/PR  
Dalane Schwabe Minelli - Oficial - CFT 038.683.969-77

CERTIFICO que o presente certidão da intimação da manuscrita constante 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 dia 16 Pequeno, 01 de setembro de 2023. Assinado Digitalmente.



- R - consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[cne/c-evalidador](http://cne/c-evalidador) o CNS: 08-725-4  
e - código de verificação do documento: 677AUQ62  
Consulta disponível por 30 dias

onr

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

onr digital | onr.org.br | onrigital.org.br

**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.

### Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

#### Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.º 1.718 e de outro lado com a data n.º 1.720 e de fundo com a data n.º 1.736 e data n.º 1724 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 visitação 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (dezesseis mil quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

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

## 11 – Conclusão

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

---

<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'

**Ferrari Alessi Emp. Imobiliários.**  
**CRECI J05427**

---

**Anexo 1.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

### Lote n.º1.719 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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 avaliado:





Matrícula n.º8.111.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		Validar este documento clicando no link a seguir <a href="https://assessoria-web.unir.br/docs/C3BD0-AKW1-AZQB-P6DWU">https://assessoria-web.unir.br/docs/C3BD0-AKW1-AZQB-P6DWU</a>	
Dalan Lui Cachorro Carmargo da Silva Estrela Fazenda Péabiru - ESTADO DO PARANÁ		Data: 01/12/2011	
 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> REGISTRO DE IMÓVEIS Estado - Paraná Domínio Geral Civil Oficial e Autônomo		<b>DATA NO 1.719, DA QUADRA N° 94 - PÉABIRU -</b> <b>Certidão emitida no REGISTRO GERAL</b> <b>Termos do Art. 1º</b> <b>1º da Lei 6.015/73</b> <b>LIVRO 2</b>	<b>DATA</b> <b>01/12/2011</b> <b>CHAMADA</b> <b>8111</b>
<p>Data da Fazenda nº 1.719, da Quadra nº 94, situada no quadro urbano Cidade e Constru, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: - FRENTE, para a Rua Palmeira, confrontando em todo o lado Di REIJO, com a data nº 1.720; ao lado DISSINTO, com a data nº 1.718; e nos FUNDOS, com a data nº 1.726, todos os quais na mesma quadra. - PROPRIETÁRIO: ALFREDO DE SOUZA, Brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG, nº 1.355.135, carnê e do DPF, nº 201.128.709/10, residente e domiciliado neste Cidade - TRANSIDORI- nº 28.573, neste Registro. - Pabiru, 07 de dezembro de 1984. - O Oficial Substituto,</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>		<b>FOLHA</b> <b>NO 1</b>	<b>CNPJ 08725420</b> <b>MATRÍCULA</b>



Validé aquí  
este documento

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/c3b9d-a2k2wt-axzq8-p8dyu>

REGISTRO DE MÓVEIS PEABUNO - PR

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CINN 087284-2.000/94-1147

VERGIO DA FLVS.

---

casado, jur. esp. ptes., funcionários públicos, port. O RG nº 3810.729-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.353.8569-04, residentes nesta  
cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) CONSIDERANDO AS constâncias da Escritura Emis. vrc. 1.264 (05-94), o CPC  
4.74 e assoc. 0.30. O Oficial,

*[Assinatura]*  
[Assinatura] (Isabel Maria Camargo)

EDS

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR  
Daniela Schwartze Minelli - Oficial - CPF: 018.613.969-77



- Consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
c.org/c-Validador o CNS: **08.725-4**  
e Número de verificação do documento: **49SELOP4**  
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 m<sup>2</sup>;

2 - Preço: R\$ 44.900,00.

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

4 - Fotografia da amostra:



## Amostra 2.

### Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

#### Lote n.º12 Quadra n.º02.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 - Características do terreno:

- Frente: 8,63 m;

- Fundos: 8,63 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 35,21 m;

- Lado direito 35,18m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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:** 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (centro 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 Avaliado.

### Lote n.º1.729 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - Nº: 1.800;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscadin 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 m<sup>2</sup>.

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;

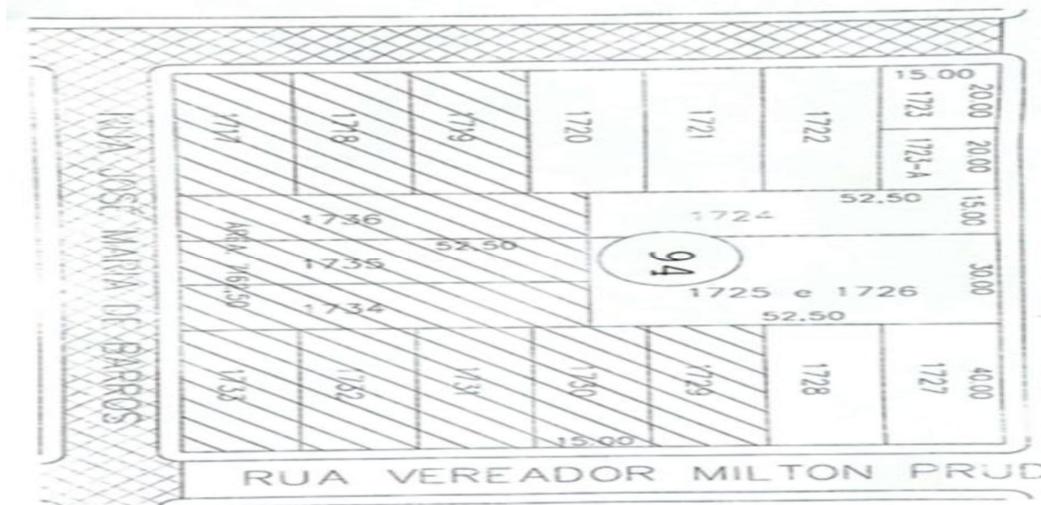
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





Matrícula n.º 1.800.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/2WIIQZ-97443-L3V6W-8HYYB>

Comunicação disponibilizada pelo site da Prefeitura de Maracaju  
Município de Maracaju - Mato Grosso do Sul



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		DATA N.º 1.729, DA QUADRA N.º 94 - PEABIRU	MOTEL
REGISTRO DE IMÓVEIS		07/07/1976.=	DATA
Presidente - Presidente -		1800	MATRÍCULA
Domingos Garcia Dass		07/07/1976.=	CNPJ 087254-2.0
Deputado Vitorino		1800	DATA
Certidão emitida PEABIRU		1800	MATRÍCULA
Termos do Art. 19º		1800	MATRÍCULA
§º da Lei 6.015/73		1800	MATRÍCULA
LIVRO 2		1800	MATRÍCULA
FOLHA		1800	MATRÍCULA
No 1		1800	MATRÍCULA

**R-1.729**  
Data de terras nº 1.729, da quadra nº 94, na vila no quarteirão urbano desta cidade o casarão, com 8 áreias de 600,00 metros quadrados, dentro das esquinas direitas 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, todos da mesma quadra. - PROPRIETÁRIO - RONALDO CHACORROES, brasileiro, casado, coroado, residente e domiciliado nessa cidade o comarca, portador do Título Eleitoral nº 2.621, RG nº 1.352.006-0-Pargana e do CPF nº 041.761.839-2 - TRABALHO - 13496, deste Registro - V-A-10-R-0-3157 (treze mil reais e cinquenta e sete centavos). - Peabiru, 07 de Julho de 1976. - O Oficial Major, [Signature]

**R-1.729**  
De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 132 à 137, do Livro E-13 de Tabuleiro - Distrito de Buritizinho, Municipio e Comarca de Engenheiro Beltrao-Paraíba, em 26 de novembro de 1984, o Lavoura, sujeito de antiga ação, com a área de 600,00 metros quadrados, foi alienado na sua totalidade em favor de FRANCISCO TOLOMEOTTI, portador do Cédula de Identidade RG nº 793.151-Parana e do CPF nº 123.526-729/01, cidadão da Rua José Bonifácio, Tomécastro, sob o regime de bens: JUSTO. BASTIMENTI, portador de Cédula de Identidade RG nº 1.352.006-0-Pargana e do CPF nº 041.761.839-2 - TRABALHO - 13496, deste Registro - V-A-10-R-0-3157 (treze mil reais e cinquenta e sete centavos). - Peabiru, 07 de dezembro de 1986. - O Oficial Substituto, [Signature]

**R-2/1800**  
**PROTÓCOLO N.º 58.359/10 de março de 1999** - 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 Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrao-PR., em 19 de janeiro de 1999, o lavoura da presente matrícula, objeto do registro nº 11800, de propriedade de Júlio Tolomeotti Sfn. Mário Busquim Tolomeotti, José Busquim Sfn. Júlia Simoniell Busquim, Antônio José Tolomeotti Sfn. Emilia Cristina Campanelli Tolomeotti, Nevaldo Tolomeotti Sfn. Mata Jardim de Oliveira Tolomeotti, consultado pelo Lote de Terras nº 1729, da Quadra nº 94, com a área 600,00 metros quadrados, situado no quadriângulo urbano dessa 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 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacorros Júnior, solteiro, maior,

SEGUE

Documento gerado oficialmente pela  
Ridigital | [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

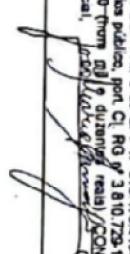
.onr

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

Validar aqui  
este documento



REGISTRO DE IMÓVEL PRAIRI - PR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
VERO DA LS. 1  
CIN 07724-00010088

sobr. maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.418-72, o inscureto, Sr. Ademir Gonçalves da Oliveira, brasileiro, casado, juiz carreiras funcionárias públicas, port. Cl. RG 3.810.729-1-SSP-SP e do CPF nº 550.261.650-04, residente nessa cidade, avaliado em R\$ 1.200.000,00 (um mil duzentos mil reais), CONDIÇÕES, As constantes da Escritura. Emis. VC.  
1.264.00-84-8 cpc 4.71 assuc. 0.30 O Oficial,   
Endereço: Rua das Flores, 123 - Centro - Prairi - PR - CEP: 85800-000 - Telefone: (41) 3222-1234 - Celular: (41) 98765-4321

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABOTUR  
Daiane Schubert Mineiro - Oficial - CPF 010.683.563-77

CERTIFICO que a presente certidão de intimação feita da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de compreensão de mercenaria, direitos, ônus, usos e restrições sobre o imóvel. O referido é verdade e dou M. Peabotur, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Faça: • consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
e  
• origine-validador o CNE: 09.725-4  
e  
• Brinde de verificação do documento:   
Consulta disponível por 30 dias

Documentário criado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via www.onigigital.com.br

oni digital |  | 

---

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

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

3 – 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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:** 8.112;
- 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 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (centro 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 Avaliado.

### Lote n.º1.730 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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;

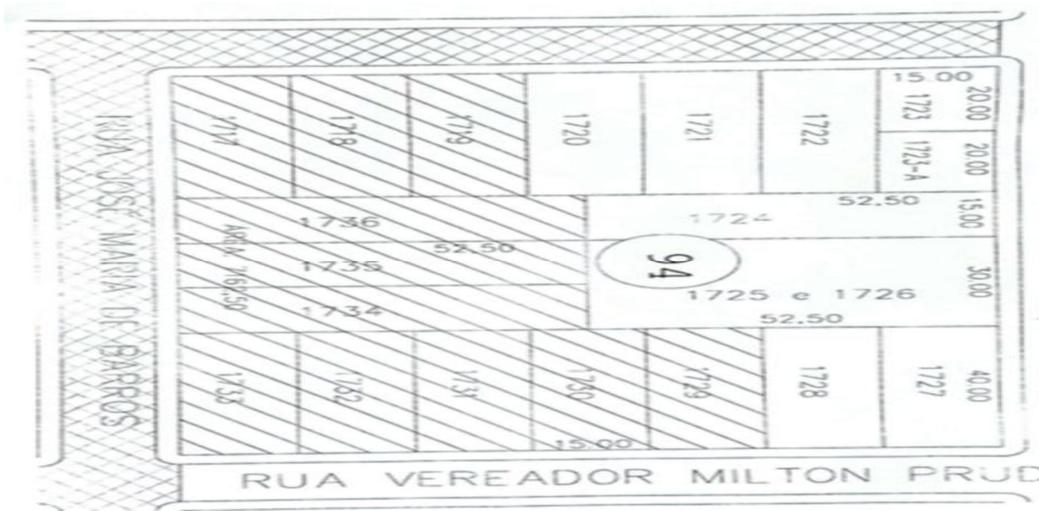
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





**Matrícula n.º8.112.**

SERVIÇO DE REGISTRO		DATA NO 1.720, DA QUADRA NO 94 - PEBIRU -		DATA 07/DEZEMBRO/1981 -	
TOMO 117 FOLHA 1		REGISTRO DE IMÓVEIS		CNH 087254.2.0	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		TERMO DE ARRESTO GERAL		MATRÍCULA 8112	
PEABIRU - ESTADO DO PARANÁ		Termos do Art. 1.720, PROGERAL			
Município de Peabiru - Paraná		1º da Lei 6.015/73			
José Mirelli Daiene S. Lucian COMARCA		LIVRO 2			
ESTADO DO PARANÁ		FOLHA 1			
Data de Terras no 1.720, de Quadra no 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações - FRENTE, para a Rua Tibaji, confrontando ao lado Direito, com a data no 1.721, no lado ESQUERDO, com a data no 1.729 e, bairros, com as datas nos 1.726 a 1.725 a 1.724, todos de mesma quadra - PROPRIETÁRIO - OLÍVIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador de Cédula de Identidade RG. no 1.305.715-Paraná e do CPF. no 203.326.709/10, residente e domiciliado nessa Cidade, TRANSPOR-					
Folha 1					
REGISTRO DE IMÓVEIS					
PEABIRU - PARANÁ					
José Mirelli Daiene S. Lucian COMARCA					
ESTADO DO PARANÁ					
Data de Terras no 1.720, de Quadra no 94, situada no quadro urbano desta Cidade e Comarca, com a área de 600,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações - FRENTE, para a Rua Tibaji, confrontando ao lado Direito, com a data no 1.721, no lado ESQUERDO, com a data no 1.729 e, bairros, com as datas nos 1.726 a 1.725 a 1.724, todos de mesma quadra - PROPRIETÁRIO - OLÍVIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador de Cédula de Identidade RG. no 1.305.715-Paraná e do CPF. no 203.326.709/10, residente e domiciliado nessa Cidade, TRANSPOR-					
Folha 1					
REGISTRO DE IMÓVEIS					
PEABIRU - PARANÁ					
José Mirelli Daiene S. Lucian COMARCA					
ESTADO DO PARANÁ					

**PROTOCOLO N° 98/1358** / 10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada as fls. 035 a 042, do  
Livre nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Setevidas, Município e Comarca de Engenho Belo-PR, em 19 de Janeiro de 1999  
o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 18112, de propriedade de Intiê Tolomeatti s/nm., Nadirme Buscagiani Tolomeatti, Tolomeatti Nehvaldo s/nm., Maria Josiane de Oliveira Tolomeatti, constituído pelo Lote de Terras nº 1.730, da Quadra nº 94, com a área 600,00  
metros quadrados, situado no quadro urbano desta cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS  
SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPM, com sede à Praça Eleuterio Galdino nº 21, nesta cidade, inscrita na  
no CGC MF, sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacorowski Júnior, solteiro, maior  
**S E G U E**

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



Valido aqui  
este documento

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

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU-PR  
Daiane Schwabe Minelli - Oficial CFP 032683969-77

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
e.org/e-validador o CNS: **06.725-4**  
e. Símbolo de verificação do documento: **SEGURO**  
Consulta disponível por 30 dias



CHN 097254 2000611-64  
VERGÓ DA FLA

digital

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

• On

**Anexo 2.**

**DESCRÍÇÃO 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: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 – 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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:** 8.113;
- 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.º 1.730 e de outro lado com a data n.º 1.732 e de fundo com a data n.º 1.734, 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (centro 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 Avaliado.

### Lote n.º1.731 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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;

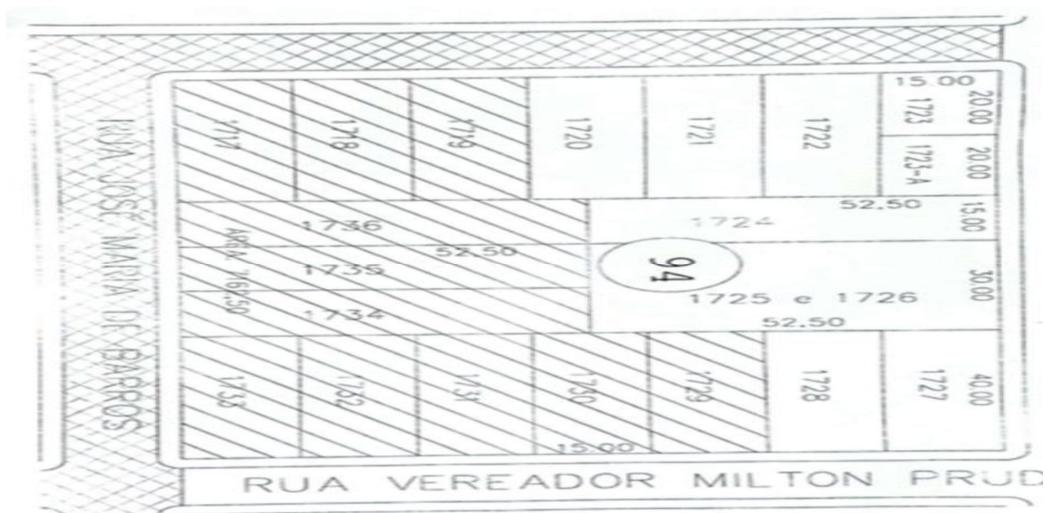
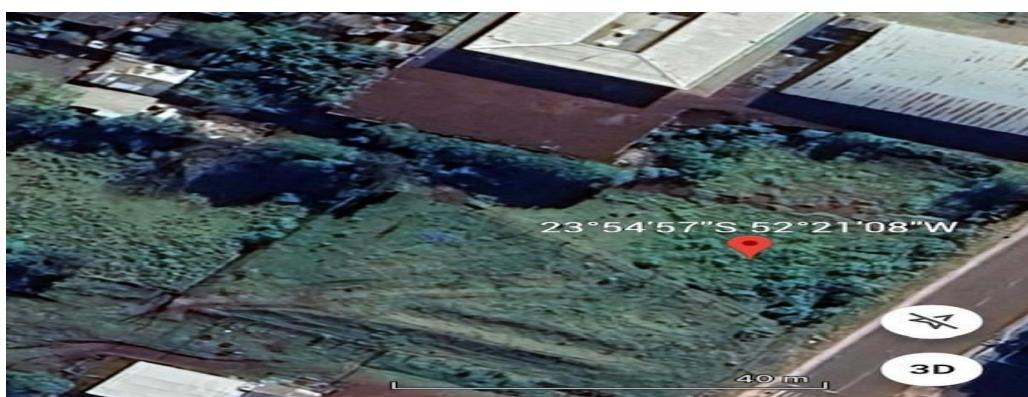
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





**Matrícula n.º8.113.**

**PROTÓCOLO N° 68-135/1** de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavada às fls 035 a 042, do Livro n° 44 do Servo Notarial do Distrito de Santarém, Município e Comarca de Engenheiro Belém-PR, em 19 de janeiro de 1999, o móvel da presente matrícula objeto do registro n° 118.113, de propriedade de José Tolomei e Nadirme Busquim Tolomei, nelevaria José Busquim, luzia Simoniell Busquim, Augusto José Tolomei, Emilia Cristina Campenell Tolomei, nelevaria Tolomei Belm, Maria Joseane de Oliveira Tolomei, constituído pela Lote de Terras n° 1.751, da Quarta n° 94, com área 600,00 metros quadrados, situado no quadra urbano dessa cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eulálio Galdino da Andrade n° 21, nessa cidade, inscrita no CGC-MF sob n° 79.078.986/001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Flávio Chacorowski Júnior, solteiro, maior,

SISTEMI DI INFORMAZIONE



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

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

3 – 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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:** 8.114;
- 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (centro 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'

Ferrari Alessi Emp. Imobiliários.

CRECI J05427

---

**Anexo 1.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

### Lote n.º1.732 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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;

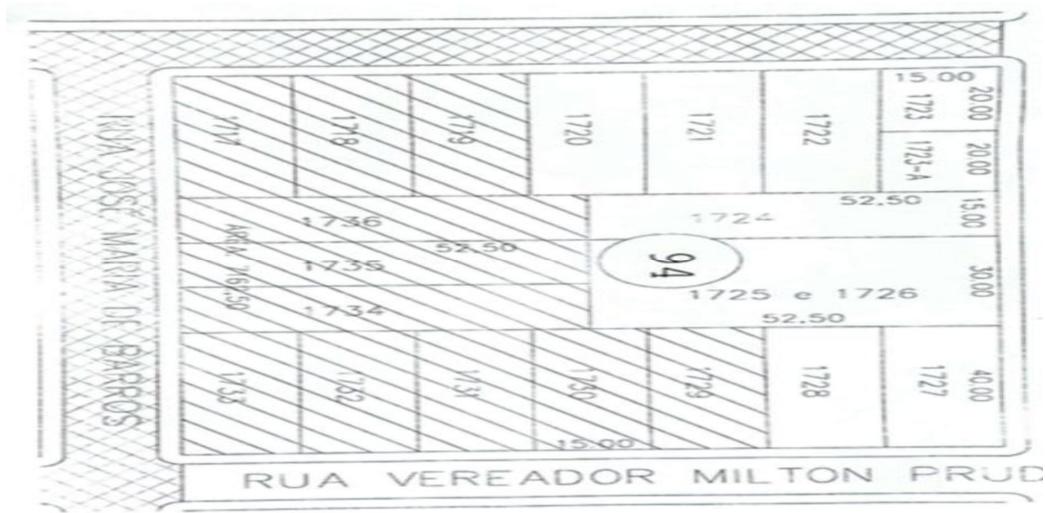
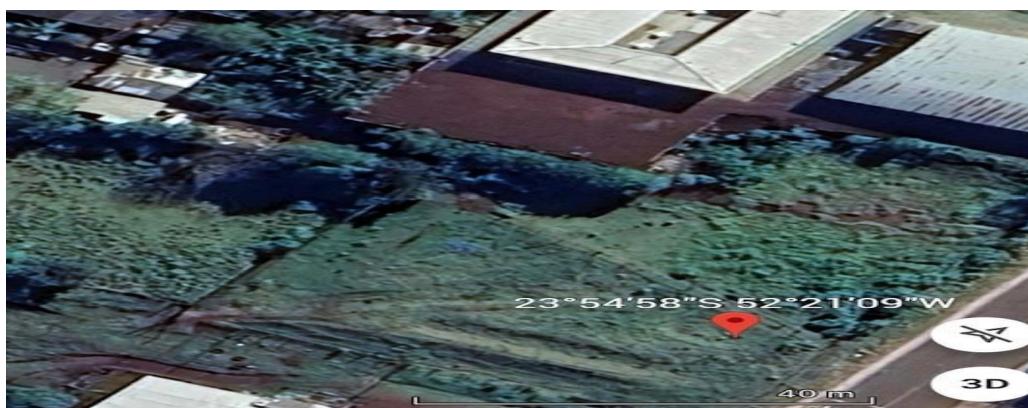
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:









VOLUME 2014  
2014 DOCUMENTS

**Validade** este documento clicando no link a seguir: <https://ossinador-web.on.org.br/docs/N6GRDW-TP7-BSGDB-QUBMAY>

SERVIÇO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABUR/PR  
Danielle Schwabe Moretti - Oficial - CPF: 018.031.905-77



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [www.e-verificador.org](http://www.e-verificador.org) o CNS: **08-725-4**  
e o código de verificação do documento: **8G407162**  
Consulta disponível por 30 dias

11

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

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

3 – 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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:** 8.109;
- 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.º 1.732 e de fundos com a data n.º 1.736, 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 visitação 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 (centro 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 Avaliado.

### Lote n.º1.733 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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.

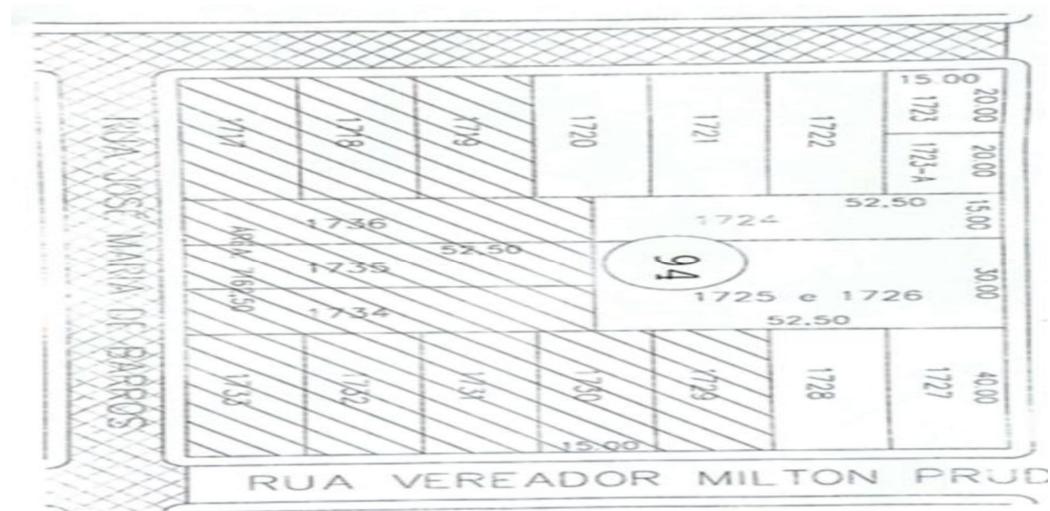
- Profundidades:

- Lado esquerdo 40 m;

- Lado direito 40m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





Matrícula n.º8.115

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



Validar aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/WYHP9-ZCRVT-G-MLG6-JBXFF>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU/PR - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CINR 0472842.0001115-55

VERSO DA FOLHA 115

Salvatto, mila, port. Cl. RG nº 4.207.715-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e ressalvo, Sr. Ademar Gonçalves da Oliveira, brasiliense, casado, jur. capazes, funcionário público, port. Cl. RG nº 3.810.724-1-SSP-SP, e do CPF nº 550.363.650-04, residente nessa cidade, avaliado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) **CONDICÕES:** As constantes da Escritura. Emis. vrc. 1264,00-PA-8 cpc 4.74 assin. 0.30. O Oficial. [Handwritten signature]

615

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIARIO - PEABIRU/PR  
Daniela Schwabe Minelli - Oficial - CPF 031.683.983-77

CERTIFICO que o 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 reservas sobre o imóvel. O Referido é verdade e dos fls. Paabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



- a Consultar a autenticidade, informe na ferramenta [e-validador](https://www.funapef.com.br/e-validador) o CNS: **0B.725-4**  
b Código de verificação do documento: **3QBJUPU8**  
c Consulta disponível por 30 dias

oni

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

ri digital | sistema de registro e validação de documentos

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

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

3 – 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.º1.730, data n.º1.731, data n.º1.732, data n.º1.733 e de outro lado, com a data n.º1.735 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

### 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 avaliado 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 Avaliado.

### Lote n.º1.734 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.116;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscadin 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 m<sup>2</sup>.

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;

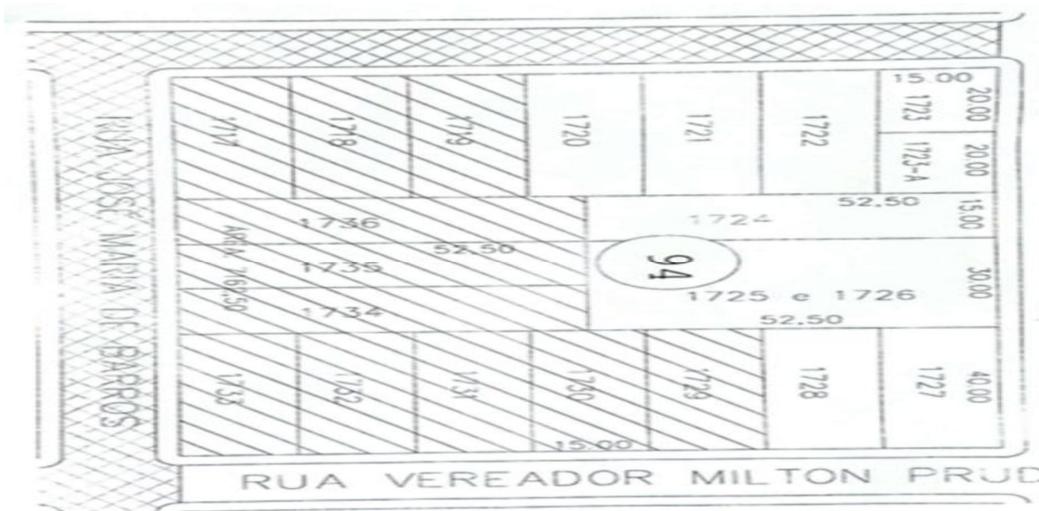
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,5 m;

- Lado direito 52,5 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:









Validar aqui  
este documento

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

SERVÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR  
Dalane Schwabe Mincil - Oficial - CPF 038.603.969-77

CERTIFICO que o presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação os proprietários, arrendados, deixa, usos e restrições sobre o imóvel. O Relatório é verdadeiro e dou fé. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



Pode-se consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[cni.org.br/e-validador](http://cni.org.br/e-validador) o CNS: 08.725-4  
prazo de verificação do documento: F2A560AF  
Consulta disponível por 30 dias

ONR

Documento gerado via www.onr.org.br  
Registro de imóveis via www.onr.org.br

digital | todos os registros digitais  
em um só lugar

**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: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 – 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 avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.º 1.734, de outro lado, com a data n.º 1.736 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 visitação 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 avaliado 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 (centro 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'

**Ferrari Alessi Emp. Imobiliários.**  
**CRECI J05427**

---

**Anexo 1.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## **Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.**

### **Lote n.º1.735 Quadra n.º94.**

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: - Nº: 8.117;

- Cartório: Registro de Imóveis de Peabiru – PR.

1.2 - Proprietário:

- Nome: Município de Peabiru;

- Endereço: Rua Dr. Dídio Boscadin 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 m<sup>2</sup>.

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;

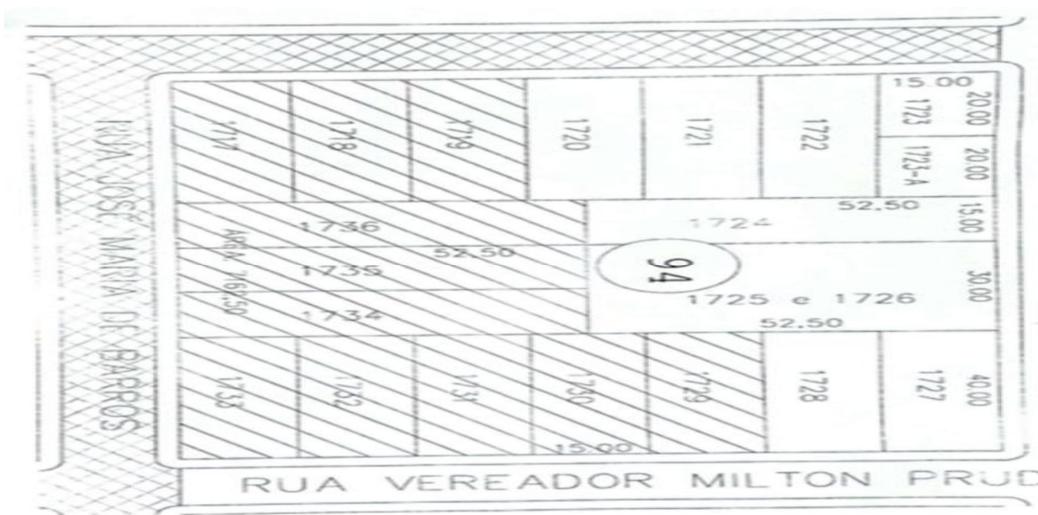
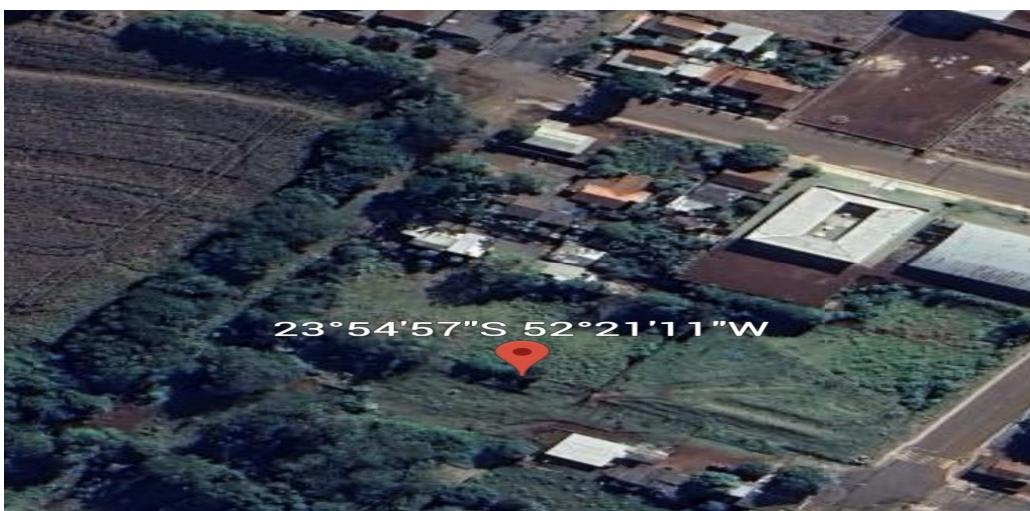
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,50 m;

- Lado direito 52,50 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





Matricula N.º 8.117.

Validie este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/AMVE6-2DE22-VDVJU-6NUWQ>

Clique na versão digitalizada da documentação para visualizar e autenticar o documento. QR-1732-4

Comunidade disponibilizada por JF Dicas

Este documento é uma versão digitalizada da documentação original.

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CONARCA - COMARCA  
Luciano Tolomeatti - Presidente  
Marta Busignani - Vice-Presidente  
Flávia Oliveira - Secretaria  
Camila Mazzoni - Tesoureiro  
ESTADO DO PARANÁ

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PEABIRU - PR  
DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -  
DOMINGOS GARCIA DIAS  
Domingos Garcia Dias

**CERTIDÃO emitida no REGISTRO GERAL**  
Termos do Art. 199 § 1º da Lei 6.015/73 LIVRO 2  
No 1

**FOLHA**  
No 1

**DATA** 07/DEZEMBRO/1986. - 8117

**DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PEABIRU - PR  
DATA NO 1.735, DA QUADRA NO 94 - PEABIRU -  
DOMINGOS GARCIA DIAS

**CERTIDÃO emitida no REGISTRO GERAL**  
Termos do Art. 199 § 1º da Lei 6.015/73 LIVRO 2  
No 1

**FOLHA**  
No 1

**DATA** 07/DEZEMBRO/1986. - 8117

R-1.735

**Da conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 112 à 117, do Livro E-13, de Rebeldi Del-Claudia Busignani de Barros, do distrito de Setorinho, 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 TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 793151-Parana e do CPF. nº 123.518.729/04, casado com Nadime Busignani Tolomeotti, sob o regime de bens; JUSTÉ BUSIGNANI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.562.406-Parana e do CPF. nº 199.861.389/77, casado com Luiza Simoneia Busignani; ARIQUVALDO JOSE TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.566.719-Parana e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com Emilia Cristina Campaner Tolomeotti, sob o regime de bens; NEIVALDO TOLOMEOTTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 2.002.777-Parana e do CPF. nº 507.800.429/72, casado com Marta Jolane de Oliveira Tolomeotti, sob o regime de compra parcial de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados neste Distrito, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil reais). - OBSERVAÇÃO: Cabendo aos proprietários nas seguintes proporções: Irineu Tolomeotti - 60%; José Busignani 22%; Ariquvaldo José Tolomeotti - 9%; e Neivaldo Tolomeotti - 9% no imóvel / ou adquirido. - Costas: - Serv. 2.015, - IPF 2.529, - CPC. 632, Total R\$ 15.176, - Peabiru, 07 de dezembro de 1984. - O /**

**Orificial Substituto:**  
*Marta Busignani*

**PROTÓCOLO N.º 68.3589** (de) de maio de 1989 - 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 Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1989, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 1817, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/nm., Nadime Busignani Tolomeotti, José Bustamante s/nm., Lúcia Simoneia Oliveira Tolomeotti, 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 a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleutério Galvão de Andrade nº 21, nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob nº 79.078.986/0001-72, neste ato representada pelo atual presidente, Sr. Floriano Chaconowski Junior, solteiro, maior,

**S E G U E**

**ONI**



Validar aqui  
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AMYEE6-2DE72-VDVJU-6NUWQ>

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

**CERTIFICO** que a presente certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. O referido é verdadeiro a dia 16. Peabiru, 01 de setembro de 2025. Assinado Digitalmente.



- a) Consultar a autenticidade, informe na ferramenta [onr.org.br/e-validador](http://onr.org.br/e-validador) o CNS: 08.725-4  
b) Código de verificação do documento: 8UZTHTC  
c) Consulta disponível por 30 dias

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEABIRU - PR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
VOLUME DA FLS  
CIN 087254 2 0000017-49  
solteiro, maior, port. Cl. RG nº 4.207.745-3-SSP-PR, e do CPF nº 573.179.419-72, e tesoureiro, Sr. Ademar Gonçalves de Oliveira, brasiliense, casado, incapaz, funcionários públicos port. Cl. RG nº 3.810.721-SSP-SP, e do CPF nº 560.360.816-04, residentes nesta cidade; avaliado em R\$ 1.206.400,00(mil, duzentos e seis mil, quatrocentos reais).  
BENEFÍCIOS: As constantes da Escritura. Emis. vcl.  
1.254.00-94,8 cpc 4/74 assoc. 0,30. O Oficial, *[Signature]* (Assinatura de Heloá-Maria Camargo)

als

.ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
<https://www.onr.org.br>

Funarpro  
Sistema de Registro de Imóveis

ri 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: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 – 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 avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.º 1.735, de outro lado, com a data n.º 1.717, a data n.º 1.718, a data n.º 1.719, a data n.º 1.720 e de fundo com a data n.º 1.724, 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 visitação 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 avaliado 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 avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N.º	Bairro	Área Total m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

- 2) Cálculo da Média Ponderada: Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 /m<sup>2</sup>.

### 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 m <sup>2</sup>	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> = R\$ 182,37.

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

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

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

Valor do imóvel avaliado = 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 avaliado 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 (centro 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'

**Ferrari Alessi Emp. Imobiliários.  
CRECI J05427**

---

**Anexo 1.**

**DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado.

### Lote n.º1.736 Quadra n.º94.

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

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 m<sup>2</sup>.

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;

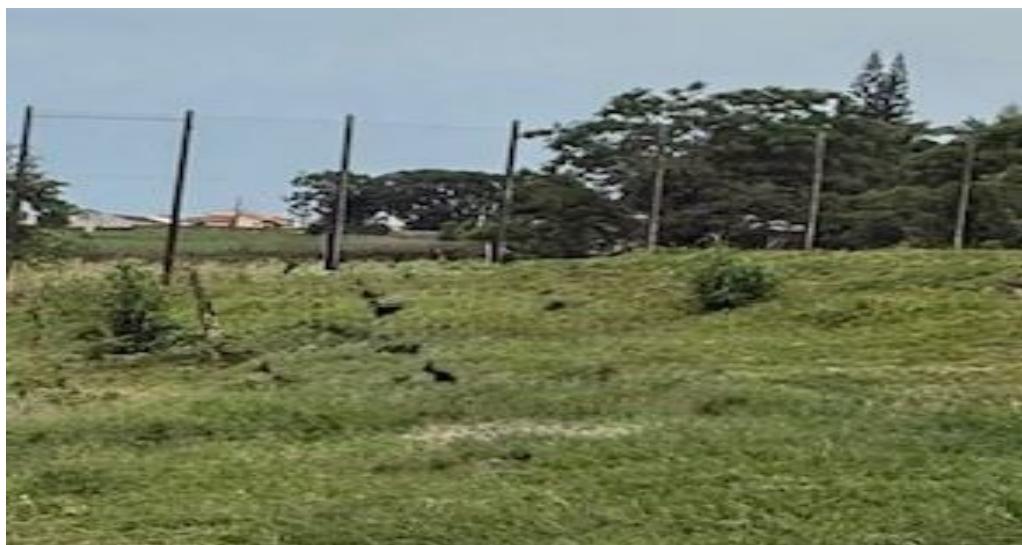
- Fundos: 15 m.

- Profundidades:

- Lado esquerdo 52,50 m;

- Lado direito 52,50 m.

4 - Fotografia do imóvel avaliado:





Matrícula N.º 8.118.

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.oni.org.br/docs/HAA4W3J7LF3ECJ2C1H-WXPDH>

Verifique o documento original



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE PEABIRU - LUIZ SIMONELLI		REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
ESTADO DO PARANÁ		REGISTRO DE IMÓVEIS	
Gabinete do Substituto		PEABIRU - PR	
Domingos Garcia Dias		Domingos Garcia Dias	
Data: 07/12/1984		Data: 07/12/1984	
Termos do Art. 19º		Termos do Art. 19º	
1º da Lei 6.015/73		1º da Lei 6.015/73	
LIVRO 2		LIVRO 2	
FOLHA		FOLHA	
Nº 1		Nº 1	
REGISTRO GERAL		REGISTRO GERAL	
b) Maria Bonifácio		b) Maria Bonifácio	

R-1/8.118  
Data de fárias no 1.736, da Quadra nº 94, situado no quadro urbano do bairro Cladô e Comerç, com a área de 787,50 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- FRENTE, para o Rio Cruzeiro do Centro, confrontando/ao lado DIREITO, com as fárias nºs 1.717 e 1.720, ao lado ESQUERDO, com a fária nº 1.725 e, em FUNDOS, com a fária nº 1.725, todas de mesma quadra.- PROPRIETÁRIO - ELIZÂNDIO JACINTO DE SOUZA, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.345.138-Parana e do CPF. nº 199.861.309-77, casado com LUIZ SIMONELLI Busignani; RESIDUALDO JUSTO TOLOMETTI, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.656.749-Parana e do CPF. nº 326.153.709/44, casado com EMILIA -/ RONALDO TOLOMETTI, portador da Cédula de Identidade RG. / COMUNHÃO PARCIAL de bens; todos brasileiros, casados, do comércio, residentes e domiciliados nessa Cidade, pelo preço de R\$ 219.000 (duzentos e dezenove mil reais).- OBSERVAÇÃO:- Cabendo aos proprietários nas sequências prazos legais: Irineu Tolomeotti - 60%; José Busignani - 22%; o Irineu Tolomeotti - 9%; e Nelson Tolomeotti - 9% no nível ora adquirido.- Custas:- Serv. 12.013,15, P. 2.528; CPC. 622; Total R\$ 15.175,00- Peabiru, 07 de dezembro de 1984.- O Oficial Substituto,

*b) Maria Bonifácio*  
PROTOCOLO N.º 88.335/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 10.118, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/n, Nadirino Busignani Tolomeotti, José Busignani s/n, Lúcia Simonelli Busignani, Antônio José Tolomeotti s/n, Emilia Cristina Campinelli Tolomeotti, Nelson Tolomeotti s/n, Maria Joseline de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terra nº 1.736, da Quadra nº 94, com a área 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano dessa cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleuêlio 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 Chacorowski Junior, solteiro, maior,

R-2/8118  
PROTOCOLO N.º 88.335/10 de março de 1999 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 036 a 042, do Livro nº 44, do Serviço Notarial do Distrito de Sertãozinho, Município e Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, em 19 de janeiro de 1999, o imóvel da presente matrícula, objeto do registro nº 10.118, de propriedade de Irineu Tolomeotti s/n, Nadirino Busignani Tolomeotti, José Busignani s/n, Lúcia Simonelli Busignani, Antônio José Tolomeotti s/n, Emilia Cristina Campinelli Tolomeotti, Nelson Tolomeotti s/n, Maria Joseline de Oliveira Tolomeotti, constituído pelo Lote de Terra nº 1.736, da Quadra nº 94, com a área 787,50 metros quadrados, situado no quadro urbano dessa cidade e Comarca, foi vendido na sua totalidade a favor da ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE PEABIRU - ASSEMPE, com sede à Praça Eleuêlio 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 Chacorowski Junior, solteiro, maior,

S E G U E



Valida aquí  
este documento

<https://assinador-web.oni.org.br/docs/H4A4W3-7LF3E-CJ2CH-WXPDH>

REGISTRO DE IMÓVEIS - PIAUÍ - PI. ————— LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM 0672542.0006110-46  
— VENSO DA FLS. —

三



1000000	98.50%
100000	7.75%
10000	0.50%
1000	0.05%
100	0.00%
10	0.00%
1	0.00%

SERVICO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - PEABIRU/PR  
Danielle Schwabe Minelli - Oficial - CPF 018.603.969-77

para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
a [cadastral-validador](#) o CNS: **08.725-4**  
e o dígito de verificação do documento: **PX2ANJQR**

**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: - N°: 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 m<sup>2</sup>.

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

3 – 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 avaliado:



### 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

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.

# VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis*

*CRCI nº 43297 – 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         AVALIANDOS .....</b>	<b>09</b>
<b>    5.2 ANÁLISE MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>10</b>
<b>    5.3 DAS AMOSTRAS COMPARATIVAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE         TERRENOS DA REGIÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>16</b>

**VIP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DE PEABIRU -LTDA**

*Empreendimentos Imobiliários e Administração de Imóveis  
CRECI nº 43297 – Peabiru/PR*

## 1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado por **JOSÉ GUILHERME MARTINS CAVALIERI**, corretor de imóveis, inscrito no CPF: 090.968.709.99 e CRECI-PR nº 43297, com registro no CNAI nº 5928, com endereço profissional na Rua Juvenal Portela nº 692, Peabiru/PR, com base na Lei nº 6530/78, resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato normativo nº001/2011.

O objetivo deste parecer é determinar o valor de mercado dos imóveis avaliados, 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.

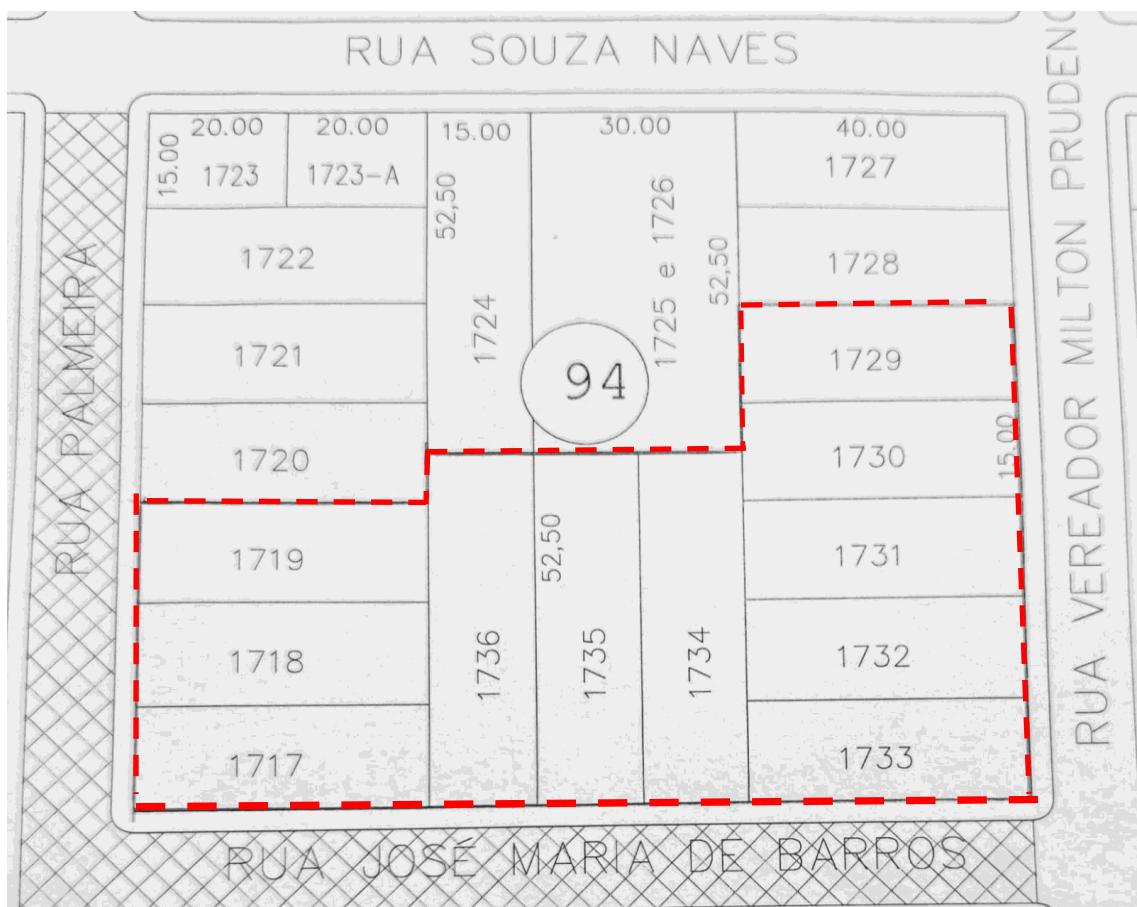
**3. IMAGEM GEOGRÁFICA**

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



**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 avaliado 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 avaliados, 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 avaliados 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 Matriculas 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 Matriculas 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 Matriculas 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 procura 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**CRCI 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 comércios e/ou industrias, 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 (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)		VALOR POR M <sup>2</sup>
1.717	8109	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.718	8110	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.719	8111	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 91.776,00	Depreciação 15% por falta de infraestrutura	R\$ 152,96
1.729	1800	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.730	8112	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.731	8113	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.732	8114	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 114.720,00		R\$ 191,20
1.733	8115	600,00 m <sup>2</sup>	R\$ 129.192,00		R\$ 215,32
1.734	8161	787,50 m <sup>2</sup>	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84
1.735	8171	787,50 m <sup>2</sup>	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84
1.736	8118	787,50 m <sup>2</sup>	R\$ 105.399,00	Depreciação 30% por falta de infraestrutura	R\$ 133,84

ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
7.162,50 m <sup>2</sup>	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**