



# Prefeitura Municipal de Irati

Departamento de Documentação

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 – CEP 84500-000 – Irati – PR  
Fones (42) 3907 3000 – 3907 3066 – Fax (42) 3907 3062  
www.irati.pr.gov.br – janete@irati.pr.gov.br

## LEI Nº 3304

PUBLICADO

Folha de Irati

EM 22/10/2011

DIVISÃO DE EXPEDIENTE

**Súmula:** Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel por desapropriação a área de 390 m<sup>2</sup>, de **Natalio Wnuk** para a instalação do Programa de Medidas Sócio Educativas.

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir imóvel por desapropriação amigável ou judicial, com a área de 390 m<sup>2</sup>, de **Natalio Wnuk**, conforme matrícula nº 905, mapa e memorial descritivo que fará parte integrante desta lei.

**Art. 2º** - O imóvel de que trata o “caput” deste artigo, será destinado para Programa de Medidas Sócio Educativas.

**Art.3º** - Fica o Executivo Municipal autorizado a abrir no plano plurianual – PPA e na Lei de diretrizes orçamentárias – LDO os projetos/atividades abaixo relacionados.

Projeto de Atividade	
Código	Descrição
1870	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC
1869	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC
1871	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC

**Art.4º** - Fica o executivo municipal autorizado a abrir no orçamento municipal um crédito adicional especial, nas dotações abaixo discriminadas, no valor de até R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)

Dotações Suplementadas	
Código	Descrição
10	SEC DO BEM ESTAR SOCIAL HABITACAO E CID
10.004	DPTO DE PROGR E PROJ DE RESG E PROM SOC
10.004.0008	ASSISTENCIA SOCIAL
10.004.0008.0244	ASSISTENCIA COMUNITARIA
10.004.0008.0244.0801	PROGRAMA MUITO MAIS FAMILIA
10.004.0008.0244.0801.1869	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC
445906100000000	AQUIÇÃO DE IMÓVEIS
00031837	LIBERDADE CIDADÃ MED SOC EDUC
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.500,00 (SEIS MIL E QUINHENTOS Reais)</b>
10	SEC DO BEM ESTAR SOCIAL HABITACAO E CID
10.004	DPTO DE PROGR E PROJ DE RESG E PROM SOC
10.004.0008	ASSISTENCIA SOCIAL
10.004.0008.0244	ASSISTENCIA COMUNITARIA
10.004.0008.0244.0801	PROGRAMA MUITO MAIS FAMILIA
10.004.0008.0244.0801.1871	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC
445906100000000	AQUIÇÃO DE IMÓVEIS
00001000	REC ORDINARIOS(LIVRES)-EX CORRENTE
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.000,00 (SEIS MIL Reais)</b>
10	SEC DO BEM ESTAR SOCIAL HABITACAO E CID
10.004	DPTO DE PROGR E PROJ DE RESG E PROM SOC
10.004.0008	ASSISTENCIA SOCIAL
10.004.0008.0244	ASSISTENCIA COMUNITARIA
10.004.0008.0244.0801	PROGRAMA MUITO MAIS FAMILIA
10.004.0008.0244.0801.1870	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED SOC EDUC
445906100000000	AQUIÇÃO DE IMÓVEIS
00033837	CONV AQUIS IMOVEL PROJ LIBERD CIDADÃ MED
	R\$ 6.500,00 (SEIS MIL E QUINHENTOS Reais)



# Prefeitura Municipal de Irati

Departamento de Documentação

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 – CEP 84500-000 – Irati – PR  
Fones (42) 3907 3000 – 3907 3066 – Fax (42) 3907 3062  
www.irati.pr.gov.br – janete@irati.pr.gov.br

**Parágrafo único** – Os recursos indicados para cobertura do crédito autorizado conforme o artigo anterior serão os resultantes do excesso de arrecadação no valor de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), sendo R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) por conta de recursos da fonte 31837 e o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por conta de recursos da fonte 1000 e resultantes do superávit financeiro no valor de R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais) por conta de recursos da fonte 33837.

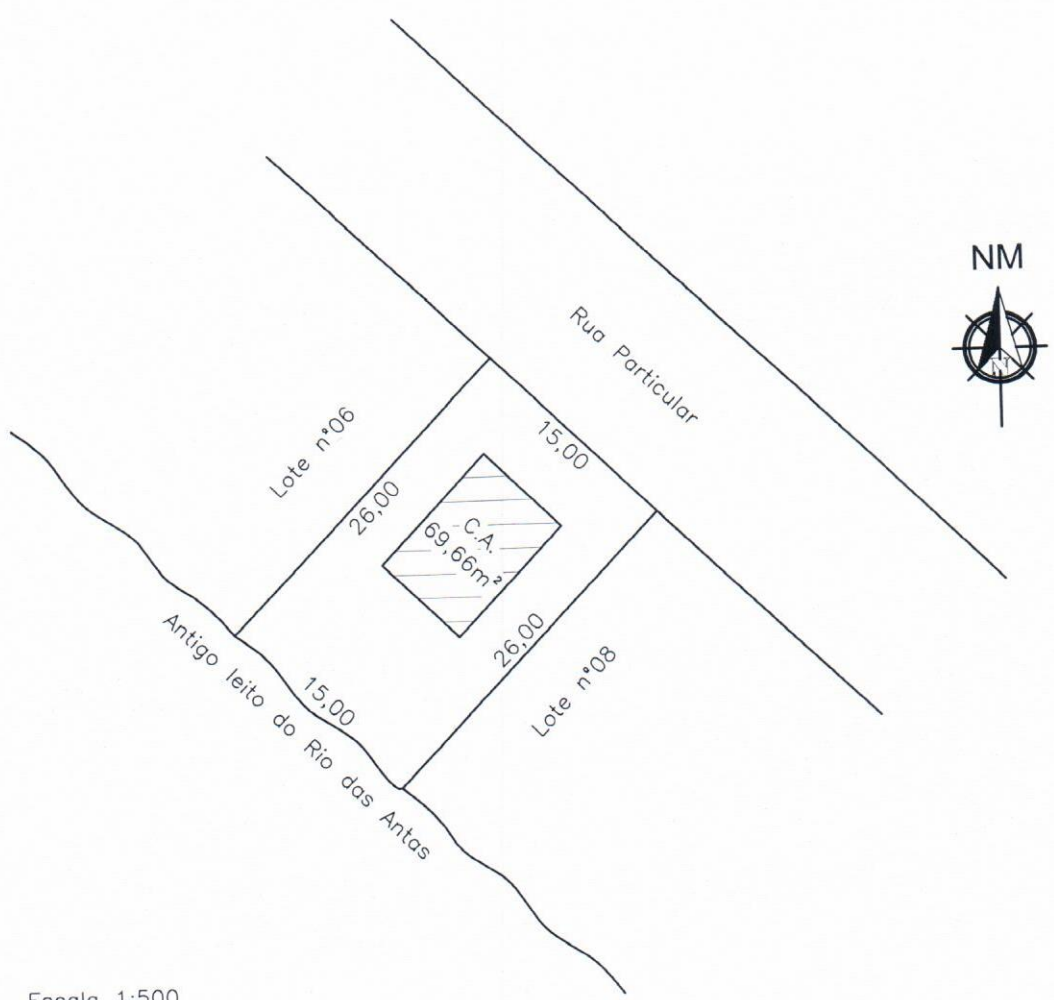
**Art. 5º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, em 18 de julho de 2011.

  
**Sérgio Luiz Stoklos**  
Prefeito Municipal



**PLANTA** DE UM LOTE DE TERRENO URBANO SITUADO OBJETO DA MATRÍCULA Nº905  
CONFIGURADO SOB Nº07 DO LOTEAMENTO TEÓFILO VIDELSKI, CENTRO, IRATI / PR  
**PROPRIETÁRIO:** NATALIO WNUK  
ÁREA: 390,00m<sup>2</sup>



  
Secretaria Municipal de Arquitetura,  
Engenharia e Urbanismo,

## Memorial Descritivo

De um lote de terreno urbano objeto da matrícula nº 905, configurado sob nº 07 do Loteamento Videlski, contendo uma casa em alvenaria com área total de 69,66 m<sup>2</sup>, (centro) na cidade de Irati – Pr.

Proprietário - **NATALIO WNUK.**

Área = 390,00 m<sup>2</sup>

## Descrição

O imóvel em questão faz frente para a Rua Particular tem seu ponto de início no ponto de divisa com o lote nº 06.

Deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Particular em 15,00 metros.

Deste ponto deflexiona a direita, confrontando com o lote nº 08 em 26,00 metros, chegando ao ponto do antigo leito do Rio das Antas.

Deste ponto deflexiona a direita e segue margeando o antigo leito do Rio das Antas em 15,00 metros.

Deste ponto deflexiona a direita confrontando com o lote nº 06 em 26,00 metros, chegando ao alinhamento predial da Rua Particular, sendo o ponto de onde se fez início, encerrando a presente descrição com área de 390,00 m<sup>2</sup>.

Irati 30 de julho de 2011.



Secretaria Municipal de Arquitetura,  
Engenharia e Urbanismo.

Irati, 14 de junho de 2011.

Excelentíssimo Senhor  
**Sergio Luiz Stoklos**  
Prefeito Municipal de Irati  
Em mãos

Venho através desta **propor a venda** de uma propriedade no valor de R\$ 87.000,00 (Oitenta e sete mil reais), sendo o imóvel constante da matrícula 905 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis, com um terreno urbano sob o número 07 da planta de Teófilo Widelski, com área de 390 m2, com uma residência em alvenaria com 69m2, localizados na Av. João Stoklos nº 44, nesta cidade de Irati. O pagamento é a vista a partir da assinatura da referida escritura.

Certo do acatamento por parte de Vossa Excelência, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

*Natalio WNUK*  
**NATALIO WNUK**  
**Proprietário**  
RG 5.998.834-4



# Prefeitura Municipal de Irati

Departamento de Documentação

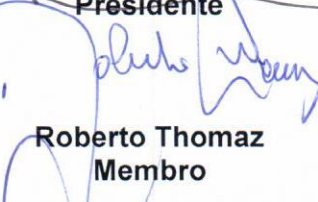
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 – CEP 84500-000 – Irati – PR  
Fones (42) 3907 3000 – 3907 3066 – Fax (42) 3907 3062  
www.irati.pr.gov.br – janete@irati.pr.gov.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A **Comissão Especial de Avaliação** da Prefeitura Municipal de Irati, nomeada pelo Decreto nº 226/2005 de 26 de dezembro de 2005, procederam estudo e avaliação da documentação referente o imóvel de propriedade do **senhor Natalio Wnuk**, localizado na Av. João Stoklos nº 44, Município de Irati – PR, com a área de 390 m<sup>2</sup>, matrícula nº 905 do Registro de Imóveis da Comarca de Irati/PR – 2º Ofício e decidiram pela avaliação no valor de R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais), conforme proposta do senhor Natalio Wnuk.


Irati, 30 de junho de 2011.

  
**Diorgenes Ferreira Dittrich**  
**Presidente**

  
**Roberto Thomaz**  
**Membro**

  
**Sérgio Luís Caetano**  
**Membro**

  
**Cláudia Mara Aleixo**  
**Membro**

  
**Ana Maria Bida de Oliveira Borges**  
**Membro**



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

1ª Circunscrição - Irati - Paraná

Rua Dr. Correia, 277

Fone, 22-1479 - Cx. Postal, 226

TITULAR:

Edmundo Atanásio de Moraes

C.P.F. 004426079-20

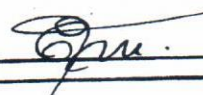
**REGISTRO GERAL**

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA Nº 905

RUBRICA

**Data:** - 23 de setembro de 1.977.

**Imóvel:** - Um lote de terreno urbano, sob o nº 7 da planta pertencente aos vendedores, situado nesta cidade, com a área de 390 m2, ou sejam 15,00m de frente para uma rua particular, sem denominação, - que contorna o rio das antas atual próximo a Pedreira, por 26,00m nas linhas laterais, confrontando um lado com o lote nº 6, outro com o lote nº 8 e nos fundos com 15,00m divide com o rio das Antas antigo.

**Proprietários:** - Teófilo Widelski, pedreiro e sua mulher Paulina - Widelski, do lar, brasileiros residentes nesta cidade, ele portador da C.I. nº 337.930-Pr, e C.P.F. nº 124.639.499-MF; ela filha de Vicente e Veronica Wichinheski.

**Registro anterior:** - Nº 18.725, fls. 272 do livro 3-P, deste Ofício  
=====

R. 1 - 905. Prot. nº 1.929 do Lº nº 1. Em 23/09/77.

**COMPRA E VENDA. Transmitentes:** - Os proprietários da matrícula acima. **Adquirente:** - **ELIAS DE MATOS**, brasileiro, casado, operário, residente nesta cidade, com C.I. nº 1.250.322-Pr, e C.P.F. nº 285 837.799-53. **Título:** - Escritura pública lavrada em 20-09-77, nas - notas de 2ª Tab. d/ cidade, Edmundo A. de Moraes, 2ª Tab. no livro nº 91, fls. 89. **Valor:** - R\$ 3.000,00 (tres mil cruzeiros), correspondentes à totalidade do imóvel matriculado. Demais condições, - constam da escritura. Dou fé. Custas: R\$ 189,00. O Oficial - - -

Edmundo Atanásio de Moraes

=====

R-2- 905 Prot. 18.737 de livro nº 01. Em 01 de setembro de 1.992

**Compra e venda. Transmitentes:** ELIAS DE MATOS, mecânico, port. da CI nº 1.250.322-Pr, e sua mulher Catarina de Matos, do lar, filha de Claudio Crovador e Ana Crvador, brasileiros, casados, sob regime de comunhão de bens inscrites no CPF sob nº 285.337.799- 53 residentes e domiciliado nesta Cidade; **Adquirente:** **PEDRO DE LIMA** -/ brasileiro, solteiro, maior, motorista particular; port. da CI nº - 3.654.569-0-Pr, e de CPF nº 494.014.249-34, residente e domiciliado neste Município. **Título:** Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 21 de Novembro de 1.991, no livro 156, fls, 68, nas notas de 2ª Tabelião desta Cidade. **VALOR:** R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cincoenta Mil Cruzeiros), correspondente a totalidade do imóvel acima matriculado. Dou. Fé. O Oficial.

=====

SEQUE NO VERSO


MATRÍCULA Nº  
905



R-3- 905 prot. 19.067 do livro nº01. Em 19 de Janeiro de 1.993. "

R-4- 905 Prot. 21.265 do livro nº01. Em 13 de Junho de 1.996.

AV-5-905 Prot. 41.424 do livro 1-C. Em 16 de maio de 2011.

Certifico e dou fé que de acordo com o requerimento protocolado sob o nº. 41.424 do livro 1-C, Declaração devidamente assinada pelas testemunhas, Alvará de Construção nº Co0130/2006 em 26/06/2006, Habite-se do 4º Distrito Sanitário nº 3483 em 05/05/2011, Certidão de Conclusão de Obra nº. 155/2010 em 22/02/2010, ART nº. 2006076737-1, Planta aprovada pela Secretaria Municipal de Viagem, Obras e urbanismo em 26/06/2006, tudo arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, o proprietário construiu no terreno acima matriculado uma **edificação residencial em alvenaria** com a área total de **69,66m²**. Ocorrência essa que aqui fica averbada para que produza todos os efeitos legais. Dou Fé. Data supra. Custas: VRC 630,00 R\$. 86,38. (as) Juliana Czyn-  
Escrevente Autorizada 

Certifico e dou fé, que a presente é reprodução fiel do original arquivado neste cartório.

16 MAIO 2011 PR

Edmundo Atanásio de Moraes  
2º Tabelionato de Notas e 1º Ofício Registro de Imóveis

- **SEGUE**



PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel residencial localizado na Travessa Cezário Fortes, nr. 44, Centro, em Irati/PR.

**FINALIDADE DO PARECER:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de aquisição.

**INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Irati/Pr.



Ilmo(a) Sr(a),

ROBSON KRUIPEIZAKI, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/PR da 6ª Região (Brasil) sob o nº 15.807-F, com escritório profissional sito à Rua Antonio C. Cavalin, nr. 617, Centro, em Irati - Estado do Paraná, na qualidade de Avaliador Imobiliário, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de aquisição.

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.

### IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de Natalino Wnuk, está localizado à Travessa Cezário Fortes, nr 44, Centro, em Irati/Pr, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 905 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/Pr, contendo as seguintes identificações:

*"Um lote de terreno urbano, sob nr. 07, com a área de 390m<sup>2</sup>, contendo sobre o mesmo uma casa de alvenaria com 69,66m<sup>2</sup>, devidamente averbada, conforme AV-5-905 da matrícula nr. 905 desta comarca.*



### **VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada na tarde do dia 30/06/2011.

Trata-se de uma casa de alvenaria, face norte, construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 01 (um) pavimento, com 03 quartos, sala, cozinha, banheiro e abrigo para carro.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica.

### **CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone etc.), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, posto de combustíveis, praças e parques de lazer.

### **METODOLOGIA UTILIZADA**

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

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

### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 04 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir:

Número	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total (m2)	Valor	R\$/m2
1	Centro	3	7	50 anos	405	95.000,00	234,00
2	Centro	3	9	50 anos	380	82.000,00	215,80
3	Centro	3	13	50 anos	395	86.000,00	217,70
4	Centro	2	25	50 anos	380	78.000,00	205,25

\* Preço tipo "Oferta"

### EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 7% (sete por cento) aos preços do tipo "oferta":

Número	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total	Valor	R\$/m2
1	Centro	3	7	50 anos	400	88.350,00	218,13
2	Centro	3	9	50 anos	380	76.260,00	200,70
3	Centro	3	13	50 anos	395	79.980,00	202,50
4	Centro	2	25	50 anos	375	72.540,00	190,00

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 7%



## EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### 1) CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados	
	Número de valores pesquisados	

Média Aritmética =  $\frac{\text{R\$ 811,35}}{04}$

Média Aritmética = R\$ 202,85 /m<sup>2</sup>

### 2) CÁLCULO DA MÉDIA PONDERADA:

Adotou-se 5% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 192,70 (média aritmética - 5%) e superiores à R\$ 213,00 (média aritmética + 5%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Número	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total	Valor	R\$/m2
1	Centro	3	9	50 anos	380	76.260,00	200,70
2	Centro	3	13	50 anos	395	79.980,00	202,50

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

Média Ponderada =  $\frac{\text{R\$ 403,20}}{2}$

Média Ponderada = R\$ 201,60 /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:

Número	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total	Valor	R\$/m <sup>2</sup>
1	Centro	3	9	50 anos	380	76.260,00	200,70
2	Centro	3	13	50 anos	395	79.980,00	202,50

Média Homogeneizada =  $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$

R\$ 403,20

Média Homogeneizada =

2

Média Homogeneizada = R\$ 201,60 /m<sup>2</sup>

Logo:

Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 201,60



**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

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

- Valor do imóvel avaliando = 390,00 m<sup>2</sup> X R\$ 201,60 /m<sup>2</sup>
- Valor do imóvel avaliando = R\$ 78.624,00

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 78.624,00

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 78.624,00** (setenta e oito mil e seiscentos e vinte e quatro reais), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o **mínimo de R\$ 70.761,60** (setenta mil, setecentos e sessenta e um reais e sessenta centavos) e o **máximo de R\$ 86.486,40** (oitenta e seis mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos).

Irati, 30 de junho de 2011.

  
**ROBSON KRUPELZAKI**

Corretor de Imóveis

CRECI nº 15.807 - 6ª Região (Brasil)

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CASA**



**Proprietário : Natalio Vniuk  
Localização : Rua 59, 44**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CASA

### 1\_ INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Itaiti, avaliar uma casa residencial em alvenaria com 69,66m<sup>2</sup>, localizado na Rua 59, nº 44, Bairro Centro, na Cidade de Itaiti-PR.

Este Parecer de avaliação atende todos os requisitos e da lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e as resoluções 957/2006 e 1044/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2\_ OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de atualização de valor de mercado.

### 3\_ IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um lote de terreno urbano, localizado na rua 59, nº 44, bairro centro, do loteamento Videlski, sob o número 7 da planta pertencente aos vendedores, situado nesta cidade, com a área de 390m<sup>2</sup> ou seja 15,00m de frente para uma rua particular, sem denominação que contorna o rio das Antas atual, próximo a Pedreira, por 26,00m nas linhas laterais, confrontando um lado com o lote nº 6, outro com o lote nº 8 e nos fundos com 15,00m divide com o rio das Antas antigo, e uma casa em alvenaria com a área de 69,66m<sup>2</sup>.

### 4\_ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Residência térrea, com 03 ( três ) dormitórios, 01 (um) banheiro, sala, cozinha, área de serviço e garagem.

Posição Solar, Frente da residência face Oeste.

O imóvel apresenta-se em bom estado de conservação.

### 5\_ VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria foi realizada no dia 29 de junho de 2011.

### 6\_ METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Método Comparativo de Dados de Mercado.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes, quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

### 7- ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel localiza-se em um terreno residencial contendo toda a infraestrutura necessária para uma boa valorização tais estruturas como: rede de água, energia elétrica, transporte coletivo, coleta de lixo, telefone, rua cascalhada.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE CASA

### 1\_ INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação da Prefeitura Municipal de Itaiti, avaliar uma casa residencial em alvenaria com 69,66m<sup>2</sup>, localizado na Rua 59, nº 44, Bairro Centro, na Cidade de Itaiti-PR.

Este Parecer de avaliação atende todos os requisitos e da lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e as resoluções 957/2006 e 1044/2007 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2\_ OBJETIVO:

O objetivo do presente Parecer é avaliar o imóvel para fins de atualização de valor de mercado.

### 3\_ IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Um lote de terreno urbano, localizado na rua 59, nº 44, bairro centro, do loteamento Videlski, sob o número 7 da planta pertencente aos vendedores, situado nesta cidade, com a área de 390m<sup>2</sup> ou seja 15,00m de frente para uma rua particular, sem denominação que contorna o rio das Antas atual, próximo a Pedreira, por 26,00m nas linhas laterais, confrontando um lado com o lote nº 6, outro com o lote nº 8 e nos fundos com 15,00m divide com o rio das Antas antigo, e uma casa em alvenaria com a área de 69,66m<sup>2</sup>.

### 4\_ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Residência térrea, com 03 ( três ) dormitórios, 01 (um) banheiro, sala, cozinha, área de serviço e garagem.

Posição Solar, Frente da residência face Oeste.

O imóvel apresenta-se em bom estado de conservação.

### 5\_ VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria foi realizada no dia 29 de junho de 2011.

### 6\_ METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Método Comparativo de Dados de Mercado.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes, quanto as características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

### 7- ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel localiza-se em um terreno residencial contendo toda a infraestrutura necessária para uma boa valorização tais estruturas como: rede de água, energia elétrica, transporte coletivo, coleta de lixo, telefone, rua cascalhada.

8\_ DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os valores de mercado para o imóvel em questão em são:

Valor do imóvel = Área do imóvel X o valor médio em m²

Valor do imóvel = 69,66m² X R\$ 750,00 = R\$ 52.245,00  
(cinquenta e dois mil e duzentos e quarenta e cinco reais )


Valor do terreno = 390,00m² X R\$ 125,00 = R\$ 48.750,00  
(quarenta e oito mil setecentos e cinquenta reais)

Valor da Propriedade: é do entender do Perito Avaliador que o valor para o Imóvel Avaliado é:

R\$ 52.245,00 + R\$ 48.750,00 = R\$ 100.995,00

(cem mil novecentos e noventa e cinco reais)

Itaú, 29 de junho de 2011.

  
Onar G. Heraki  
Perito Avaliador  
Nº CRECI-F12.205  
CNAI\_01598

Anexo:

- Cópia da Matrícula
- Dados do avaliador

8\_ DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os valores de mercado para o imóvel em questão em são:

Valor do imóvel = Área do imóvel X o valor médio em m²

Valor do imóvel = 69,66m² X R\$ 750,00 = R\$ 52.245,00  
(cinquenta e dois mil e duzentos e quarenta e cinco reais )

Valor do terreno = 390,00m² X R\$ 125,00 = R\$ 48.750,00  
(quarenta e oito mil setecentos e cinquenta reais)

Valor da Propriedade: é do entender do Perito Avaliador que o valor para o Imóvel Avaliado é:

R\$ 52.245,00 + R\$ 48.750,00 = R\$ 100.995,00

(cem mil novecentos e noventa e cinco reais)

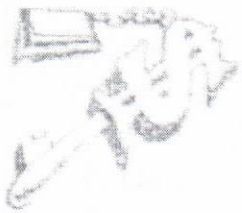
Itaú, 29 de junho de 2011.

  
Onar G. Heraki  
Perito Avaliador  
Nº CRECI-F12.205  
CNAI\_01598

Anexo:

- Cópia da Matrícula
- Dados do avaliador





# AC. Imobiliária e Empt's. Ltda.

Creci: 0486 – J

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

### 1.0 - Solicitante:

Prefeitura Municipal de Irati

### 1.1 - Proprietário:

Natalino Wnuk  
CPF: 506.032.219-04

### 2.0 - Localização do imóvel:

Travessa Cezario Fortes, 44, Centro

### 2.1 - Identificação do imóvel:

Terreno urbano, sob nº 07, situado na Travessa Cezario Fortes, 44 Centro, Irati/Pr, com área de 390,00m<sup>2</sup>, contendo sobre o mesmo uma residência em alvenaria com área de 69,66m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 905 do 1º Ofício CRI desta comarca: liberado, livre de hipoteca.

### 3.0 - Metodologia avaliatória:

Método comparativo de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes.

### 4.0 - Conclusão:


O perito Avaliador Imobiliário entende que o valor do imóvel avaliado é:

**Valor médio estimado = R\$ 91.180,00**  
(noventa e um mil, cento e oitenta reais)

Limite Inferior: R\$ 86.621,00

Limite Superior: R\$ 95.739,00

Irati/Pr, 16/maio/2011

  
Ademar Chami  
Creci-F/2322-6º R/Pr.



Rua Cel. Emílio Gomes, 68 - Cep: 84.500-000 - Irati - Paraná – Brasil.  
Telefax: (42) 3422-1454 - Celular: (42) 8408-1468 - (42) 8404-1039  
E-mail: [acimobiliária@acimobiliaria.com.br](mailto:acimobiliária@acimobiliaria.com.br)