

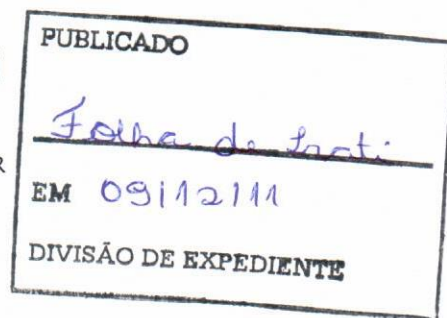


# Prefeitura Municipal de Irati

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 3391



**Súmula:** Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel por desapropriação a área de 1.145,00 m², pertencente a: Iara Dallegrave, Ieda Dallegrave Guimarães e Paulo Dallegrave Neto.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI, Estado do Paraná, APROVOU e eu PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir imóvel por desapropriação amigável ou judicial, com a área de 1.145,00 m², pertencente a: Iara Dallegrave, Ieda Dallegrave Guimarães e Paulo Dallegrave Neto, conforme mapa, memorial descritivo e matrícula nº 1816 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, que farão parte integrante desta Lei.

**Art. 2º** - O imóvel de que trata o “caput” deste artigo, será destinado para **infraestrutura e preservação ambiental no Bosque São Francisco**.

**Art. 3º** - Para cobertura das despesas decorrentes da execução do artigo 1º, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir um crédito adicional especial no valor de até R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), na seguinte dotação orçamentária:

<i>Unidade Orçamentária</i>	<i>21002</i>	<i>Departamento de Preservação e Educação Ambiental</i>
<i>Classificação Funcional</i>	<i>18.541.1801.1.183</i>	<i>Projeto Bosque São Francisco</i>
<i>Categoria Econômica</i>	<i>1000 45906100000000</i>	<i>Aquisição de Imóvel</i>
		<b>Valor R\$ 53.000,00</b>

**Parágrafo Único** - Para cobertura do crédito autorizado no artigo anterior, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a utilizar-se do excesso de arrecadação.

**Art. 4º** - As despesas decorrentes da escrituração do imóvel correrão por conta do Município.



# **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](http://www.irati.pr.gov.br) – [janete@irati.pr.gov.br](mailto:janete@irati.pr.gov.br)

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, em 07 de dezembro de 2011.

  
**Sérgio Luiz Stoklos**  
**Prefeito Municipal**



JÚLIO CEZAR LISBOA  
Oficial

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

MATRÍCULA Nº: \* 1816 \*

SUBSCRIÇÃO

*J. Lisboa*

IMÓVEL:- Lote de terreno urbano, n.14(quatorze) da quadra n.04, da planta " SÃO FRANCISCO II ", situado na cidade de - Irati, à rua Cel. Pires, com a área de 1.145,00m2., medindo 20m. de frente para a rua Cel. Pires, por 49,5m. de um lado confrontando - com o lote 15, por 65m. de outro lado confrontando com o lote 13; e nos fundos com 25m. confronta pelo Arroio da Cachoeira com os lotes 04 e 05 da mesma quadra e planta. (Suprimento descritivo de inteira responsabilidade das partes). REGº. ANTº. 22.160, fls.214 do Livro 3-R, do R.I. do 1º Ofício de Irati.

Proprietária:- EDELZINA GRÁCIA DE ARAÚJO, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade, filha de Manoel Grácia e Júlia de Andrade Grácia. CIC 010 546 199 72. DOU FÉ. Irati, 31 de agosto de 1.978. *J. Lisboa*, Oficial.

=====

R-1/1816 - DOAÇÃO. A proprietária Edelzina Grácia de Araújo, já qualificada, doou o imóvel objeto desta matrícula para a do natária IVETE ARAÚJO DALLEGRAVE e seu marido RUBENS DALLEGRAVE, brasileiros, casados, ela do lar, ele industrial, portadores das Céd. Ids.110 675 e 67 151 PR e das CCs.285 949 919 91 e 004 428 609 00, residentes nesta cidade; conforme escritura pública de doação lavrada em 27 de julho de 1.978, às fls.378/462 do Livro n.107, nas notas do 1º Tabelião local. Valor R\$.15.000,00 (Quinze mil cruzeiros) PROTOC.n.1934, Livro 1-A. Cota R\$.240,50. DOU FÉ. Irati, 31 de agosto de 1.978. *J. Lisboa*, Oficial.

=====

R.002/1816 - MEAÇÃO. Nos termos do Formal de Partilha expedido pela Escrivania da 8ª. Vara Cível da Comarca de Curitiba, Pr., extraído dos Autos n.245/91, do Inventário dos bens deixados pelo finado RUBENS DALLEGRAVE, homologado pela respeitável Sentença exarada em 02 de setembro de 1991, pelo Dr. Munir Karam, MM Juiz de Direito da 8ª. Vara Cível da Comarca de Curitiba, COUBE, por inteiro, para a viúva meeira IVETE ARAÚJO DALLEGRAVE, brasileira, empresaria, residente na rua Fontana, 279, em Curitiba, Pr., portadora da Ced Ident RG.110.675 PR. e do CIC Mf 285 949 919 91, em pagamento de sua meação, o imóvel desta matrícula, pelo valor de CR\$.... 1.000.000,00 (Hum milhão de cruzeiros). Protoc Nº.12925 Livro 1A.Cus tas Serv CR\$.16.318,30. CPC CR\$.838,10. Assoc CR\$.98,60/Prenot / DOU FE. Irati, 17 de janeiro de 1992. *J. Lisboa*, Oficial. -

MATRÍCULA Nº:  
\* 1816 \*



CONTINUAÇÃO

R.03/1816 - Protoc 19631, Lº 1/B. Irati, 15 de junho de 2000. Penhora. 50% do imóvel. Auto de Penhora lavrado em 12 de junho de 2000, pela Oficiala de Justiça da jurisdição, Rita de C. P. Maier. Ação de Execução de Título Extrajudicial - Autos nº264/97. Exequente Banco do Brasil S A, CNPJ/MF nº00.000.000/0182-10. Executados: (01). Indústria e Comércio Dallegrave S A Madeiras e Papel, pessoa jurídica de direito privado. CNPJ/MF 75.153.213/0001-52. Endereço: Rua Emiliano Pernet, 10, 7º andar, Curitiba, PR. (02). Paulo Dallegrave Neto, casado, portador da Id 636.494 SSP/PR e do CIC MF 072.093.719-15, residente na rua Emiliano Pernet, 10, 7º andar, Curitiba; (03). Iara Dallegrave, solteira, maior, portador da C Id 635.860 PR e do CIC MF 285.950.339-00, residente na Rua Comendador Fontana, 279, apto 301, Curitiba, PR; e, (04). Ivete Araújo Dallegrave, viúva, industrial, portadora da C Id 110.675 PR e CIC MF 285.949.919-91, residente na Rua Emiliano Pernet, 10, 7º andar, Curitiba, PR; todos brasileiros, industriais. Penhora de 50% imóvel, para garantia da execução no valor de R\$.378.314,58 (trezentos e setenta e oito mil, trezentos e quatorze reais e cinquenta e oito centavos) e demais acréscimos legais. Depositário: Não consta. Dou fé. Custas: Serv 1.279,60 VRC = R\$.95,97. CPC 46,67 VRC = R\$.3,50. Data supra. *unilbr*

AV.04/1816 - Protoc 26660, Lº 1/C. Irati, 09 de setembro de 2005. Levantamento de Penhora. De conformidade do Ofício nº561/2005, expedido em 22.06.2005, pela Escrivã do Cível e por determinação do Juízo de Direito desta Comarca, nos Autos nº264/1997 de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Banco do Brasil S.A., contra Indústria e Comércio Dallegrave S/A Madeiras e Papel, Paulo Dallegrave Neto, Iara Dallegrave e Ivete Araújo Dallegrave, efetua-se o levantamento da penhora registrada sob R.03/1816. Dou fé. Custas: Serv 60 VRC= R\$.6,30. Irati, 09.09.2005. *unilbr* Manoel Cezar Lisboa, Registrador Designado.

R.05/1816 - Protoc 27235, Lº 1/C. Irati, 02 de fevereiro de 2006. Herança. Nos termos do Formal de Partilha extraído em 28.11.2005, pela Escrivã da 6ª Vara Cível da Comarca de Curitiba, PR, Liliana Lima Bittencourt, dos Autos de Arrolamento nº202/2005 do Espólio de IVETE ARAÚJO DALLEGRAVE, homologado pela r. Sentença proferida em 24.08.2005, pela Dra. Ana Lúcia Ferreira, MM. Juíza de Direito daquela Vara Cível; coube aos herdeiros: (01). PAULO DALLEGRAVE NETO, empresário, portador da C Id 636.494 SSP/PR, de 03.07.1972 e do CIC MF 072.093.719-15; casado pelo regime de comunhão universal de bens, em 16.02.1973, com MARIA INEZ FADEL DALLEGRAVE, do lar, portadora da Ced Id 785.078-6 SSP/PR, de 27.02.1980 e do CIC MF 956.932.709-04, residentes na Rua Manoel Eufrásio, 235, ap. 121, Juvevê, Curitiba, PR; (02). IEDA DALLEGRAVE GUIMARÃES, do lar, portadora da C Id 286.835 SSP/PR, de 08.07.1975 e do CIC MF nº 876.855.909-72; casada pelo regime de comunhão universal de

## MEMORIAL DESCRITIVO

De um lote de terreno urbano objeto da matrícula nº 1816 configurado sob nº 14 da quadra 04 Bairro São Francisco II – Irati / Paraná

Proprietário: Iara Dallegrave  
Área: 1.145,00m<sup>2</sup>

### DESCRIÇÃO

O imóvel em questão faz frente para a Rua Coronel Pires e tem seu ponto de início a 90,50 metros com a esquina da Rua Alcides Boese.

Deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Coronel Pires em 20,00 metros.

Deste ponto deflexiona à direita confrontando com o lote nº15 em 49,50 metros chegando às margens do Arroio da Cachoeira

Deste ponto deflexiona à direita margeando o referido arroio em 25,00 metros.

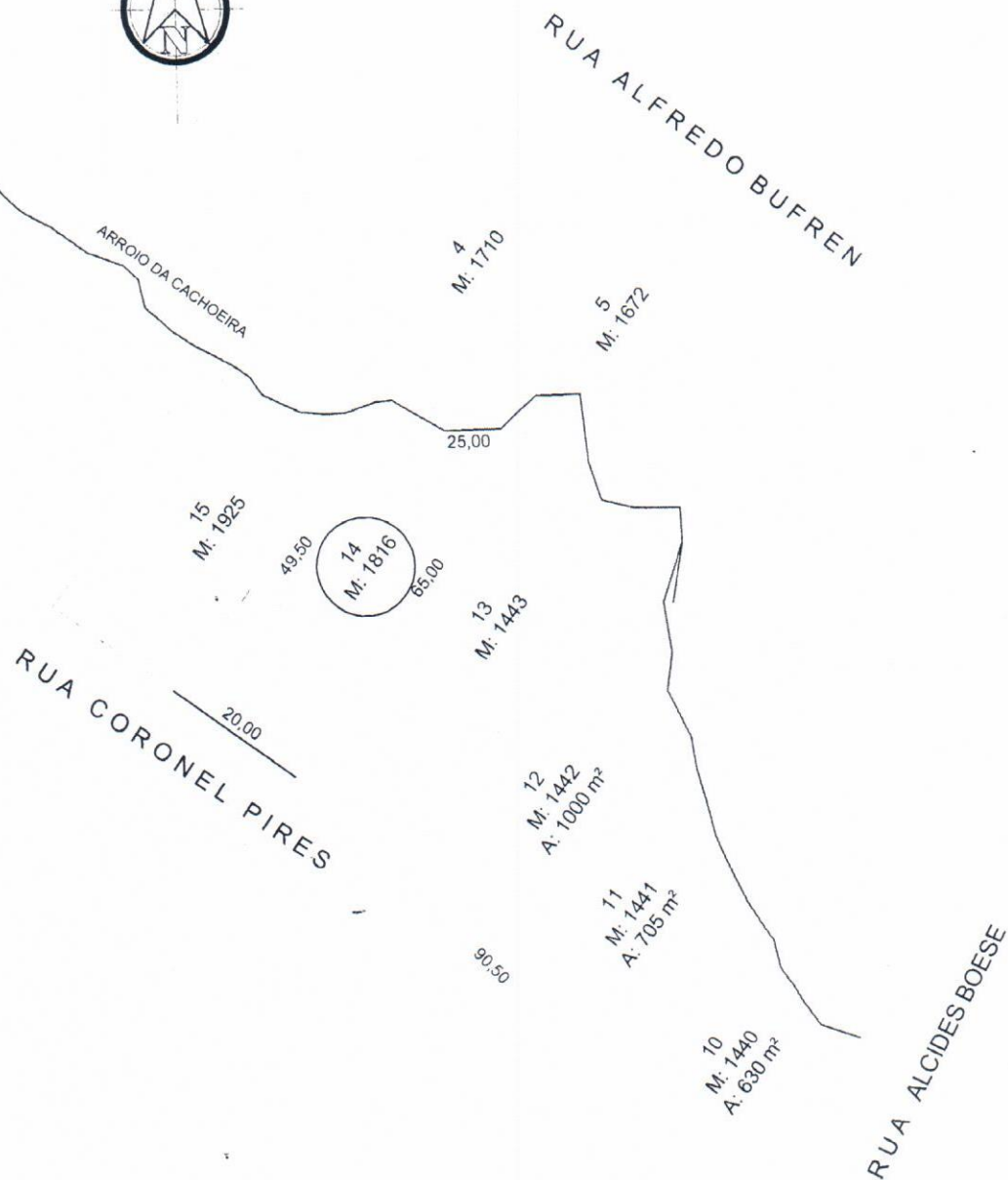
Deste ponto deflexiona à direita confrontando com o lote nº 13 em 65,00 metros chegando ao alinhamento predial da Rua Coronel Pires, sendo o ponto de onde se fez início encerrando a presente descrição com área de 1.145,00 metros quadrados.

  
**Diógenes Ferreira Ditrich**  
Diretor da Secretaria Municipal de  
Arquitetura, Engenharia e Obras



PLANTA DE UM LOTE URBANO CONF. SOB nº 14 DA QUADRA 04 OBJETO DA MATRICULA Nº 1816  
BAIRRO COLINA Nsa. Sra. DAS GRAÇAS - IRATI/PR  
PROPRIETÁRIO: PAULO DALEGRAVE NETO E OUTROS  
ÁREA: 1.145,00 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:1000



Diógenes Ferreira Dibrich  
Diretor do Serviço Municipal de  
Arquitetura, Engenharia e Obras

*Lisboa*

CONTINUAÇÃO

portador da C Id 279.800 SSP/PR, de 30.06.1975 e do CIC MF nº000.182.609-34, residentes na Avenida Nsa Sra da Luz, 340, ap. 1301, Curitiba, PR; e, (03). IARA DALLEGRAVE, solteira, maior, empresária, portadora da C Id 635.860 SSP/PR, de 08.06.1971 e do CIC MF 285.950.339-00, residente na Rua Euzébio da Motta, nº889, ap. 72, Juvevê, Curitiba, PR; todos brasileiros; por inteiro o imóvel, na proporção de 1/3 (um terço) para cada herdeiro, no valor de R\$.4.872,79 cada parte, estimado em sua totalidade por R\$.14.618,39 (quatorze mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e nove centavos). GR PR "Causa-Mortis", quitada. "Emitida DOI, conforme IN/SRF/473/2004." Dou fé. Custas: Serv 3.238,33 VRC = R\$.340,03. CPC 46,67 VRC = R\$.4,90. Prenot 10 VRC = R\$.1,05. Irati, 02.02.2006. *Manoel Cezar Lisboa*, 2º Registrador Designado.

SELO FUNARPEN REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO - IRATI (PR)  
 CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel da presente. Dou fé.  
 IRATI, 18 ABR. 2012 PARANÁ  
 JULIAN CRISTOPHER BELOTTO - Escrevente

Certidão: R\$ 10,60  
 Seio: R\$ 2,69  
 Total: R\$ 13,29



# Robson Krupeizaki

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CRECI/PR 15.807-F  
CNAI 006010

## RECIBO DE PAGAMENTO AUTONOMO - RPA

NOME DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ)
Prefeitura Municipal de Irati		75.654.574/0001-82

Recebi da Empresa acima identificada, pela prestação de serviço de avaliação mercadológica, a importância de **R\$ 824,14** (oitocentos e vinte e quatro reais e quatorze centavos), conforme discriminativo abaixo:

NUMERO DE INSCRIÇÃO	
PIS	127.37927.50-3
CPF	041.156.339-48
IRG	8.063.246-0
	SSP/PR
LOCALIDADE	DATA
Irati/Pr	
ASSINATURA	
	
NOME COMPLETO	
Robson Krupeizaki	

ESPECIFICAÇÃO			
I.	Valor do Serviço	R\$	926,00
II.		R\$	-
SOMA		R\$	926,00
DESCONTO			
III.	IRRF	R\$	-
IV.	INSS	R\$	101,86
V.		R\$	-
SOMA		R\$	101,86
Valor Líquido		R\$	824,14

Av. Vicente Machado, nr. 1225 / Rio Bonito / 84500-000 / Irati-Pr /  
Fone: 55 42 3422 4476



Robson  
**Robson  
Krupeizaki**

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CRECI/PR: 15807-F  
CNAI - 006010

## PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**IMÓVEIS AVALIADOS:**

Lote 01: Terreno urbano localizado na Rua Alfredo Bufrem, s/nr., esquina com a Rua Padre Sebastião Mendes, Centro, em Irati/Pr

Lote 14: Terreno Urbano localizado na Rua Coronel Pires, s/nr., Centro, em Irati/Pr.

**FINALIDADE DO  
PARECER:**

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de desapropriação.

**INTERESSADO:**

Prefeitura Municipal de Irati/Pr.





Ilmo(a) Sr(a),

ROBSON KRUPEIZAKI, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/PR da 6ª Região (Brasil) sob o nº 15.807-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóvel - CNAI sob o nº 006010, com escritório profissional sito à Av. Vicente Machado, nr. 1125, Sobreloja, Rio Bonito, 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 desapropriação.

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.

### NÍVEL DE PRECISÃO

Utilizaremos o processo de Avaliação Expedita, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que os valores encontrados serão um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e nossa experiência profissional na área imobiliária.



**DOS IMÓVEIS AVALIANDOS**

➤ **LOTE 01:** O imóvel avaliando, de propriedade de Francisco Alberto Vieira de Araújo, está localizado à Rua Alfredo Bufren, s/nr., esquina com a Rua Padre Sebastião Mendes, Centro, em Irati/Pr, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 1884 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/Pr, contendo as seguintes identificações:

*"Lote de terreno urbano, n.01(um) da quadra n.04, da planta "SÃO FRANCISCO II", situado na cidade de Irati, à rua Alfredo Bufren, esquina com a rua n.01, com área de 750,00m<sup>2</sup>, retangular, medindo 30m de frente para a rua Alfredo Bufren, por 25m nas linhas laterais, Confrontando de uma lado com a rua n.01 e de outro com o lote 03, e nos fundos com 30m divide com o lote 02 da mesma quadra e planta".*

➤ **LOTE 14:** O imóvel avaliando, de propriedade de (01) Paulo Dallegrave Neto casado sob o regime de comunhão universal com Maria Inez Fadel Dallegrave de Araújo; (02) Ieda Dallegrave Guimarães casada sob o regime de comunhão universal com João Alberto Rocha Guimarães; (03) Iara Dallegrave, está localizado na Rua Coronel Pires, s/nr., Centro, em Irati/Pr, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 1816 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Irati/Pr, contendo as seguintes identificações:

*"Lote de terreno urbano, n.14(quatorze) da quadra n.04, da planta "SÃO FRANCISCO II", situado na cidade de Irati, à Rua Cel. Pires, com área de 1.145,00m<sup>2</sup>, medindo 20m de frente para a rua Cel. Pires, por 49,5m de um lado confrontando com o lote 15, por 65 de outro lado confrontando com o lote 13; e nos fundos com 25m confronta pelo Arroio da Cachoeira com os lotes 04 e 05 da mesma quadra e planta".*

**CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DOS TERRENOS**

Os imóveis estão situados na Zona de Preservação Ambiental – ZPA, caracterizada por ser área de proteção de manancial e captação de água, onde é vedado qualquer tipo de uso (Lei 2512/2006).

➤ LOTE 01:

- TOPOGRAFIA: Declive Suave
- FORMA: Retangular
- SOLO: Argiloso/Alagadiço
- SITUAÇÃO: Esquina
- PROTEÇÃO/DIVISA: Nenhuma
- VEGETAÇÃO: Mata
- INFRA-ESTRUTURA:
  - rede elétrica pública;
  - água;
  - telefone;
  - Pavimentação tipo paralelepípedo
  - meio fio.
  - Escolas de ensino fundamental e médio
  - Igrejas / Praças e parque de lazer
  - Supermercados / Farmácias / Restaurantes
  - Postos de Combustível

➤ LOTE 14:

- TOPOGRAFIA: Declive Acentuado
- FORMA: Irregular
- SOLO: Argiloso
- SITUAÇÃO: Meio de quadra
- PROTEÇÃO/DIVISA: Nenhuma
- VEGETAÇÃO: Mata
- INFRA-ESTRUTURA:
  - rede elétrica pública;
  - água;
  - telefone;
  - Pavimentação tipo asfáltica;
  - meio fio.
  - Escolas de ensino fundamental e médio
  - Igrejas / Praças e parque de lazer
  - Supermercados / Farmácias / Restaurantes
  - Postos de Combustível

METODOLOGIA UTILIZADA

Para determinarmos a metodologia a ser adotada na avaliação dos terrenos urbanos, após verificar a existências de outros terrenos sendo oferecidos ou já vendidos nas mediações dos imóveis ora avaliados, faremos a opção pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método.



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.

### **EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

Foram obtidos 06 (seis) elementos de pesquisa de terrenos próximos aos avaliados, assim classificados:

- |                                    |    |
|------------------------------------|----|
| - <u>Ofertas por imobiliárias:</u> | 03 |
| - <u>Ofertas de Particulares:</u>  | 02 |
| - <u>Vendas:</u>                   | 01 |

### **HOMOGENEIZAÇÃO**

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis.

Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizadas quanto:

- ✓ A sua profundidade;
- ✓ A testada;
- ✓ A topografia;
- ✓ A esquina;
- ✓ Solo;

### **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M2 NA REGIÃO**

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabelecemos que o valor final do metro quadrado do terreno, na região dos lotes ora avaliados, é igual a R\$ 145,00 (cinquenta e quarenta e cinco reais), já com os dados tabulados e homogeneizados, de acordo com critérios técnicos estabelecidos pelo padrão utilizado.



### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CADA LOTE

Para determinarmos o valor de cada lote, devemos multiplicar o valor obtido acima pela área de cada lote, porém estabelecendo ainda diferenciação final, caso a caso, conforme situação de cada lote avaliado, testada, profundidade, topografia.

Além destes elementos, no caso específico será aplicado um Fator Redutor considerando que os imóveis encontram-se dentro de uma área de preservação ambiental - ZPA.

Os índices foram determinados em virtude de nossa vivência em avaliação do dia a dia da nossa profissão, sem qualquer metodologia científica, desta forma nos lotes teremos a seguinte formula para obter o valor final do imóvel avaliado:

$$V_t = A \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{top} \times F_{red}$$

Onde:

$V_t$	=	Valor do Terreno
$A$	=	Área do Terreno
$V_u$	=	Valor unitário básico adotado em R\$ 145,00
$F_t$	=	Fator testada
$F_p$	=	Fator profundidade
$F_{top}$	=	Fator de topografia
$F_{red}$	=	Fator Redutor

LOTE 01:

$$V_t = A \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{top} \times F_{red}$$

$$V_t = 750 \times 145 \times 1,106 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,50$$

$$V_t = R\$ 54.124,87$$





LOTE 14:

$$V_t = A \times V_u \times F_t \times F_p \times F_{top} \times F_{red}$$

$$V_t = 1.145 \times 145 \times 1,057 \times 0,80 \times 0,75 \times 0,50$$

$$V_t = R\$ 52.646,52$$

PORTANTO:

Valor de mercado dos lotes avaliando são:

LOTE 01: R\$ 54.124,87

LOTE 14: R\$ 52.646,52

**TOTAL = R\$ 106.771,39**

**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 dos terrenos objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é:**

- **LOTE 01: R\$ 54.124,87** (cinquenta e quatro mil cento e vinte e quatro reais e oitenta e sete centavos), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o **mínimo de R\$ 48.712,39** (quarenta e oito mil setecentos e doze reais e trinta e nove centavos) e o **máximo de R\$ 59.537,35** (cinquenta e nove mil quinhentos e trinta e sete reais e trinta e cinco centavos).
- **LOTE 14: R\$ 52.646,52** (cinquenta e dois mil seiscentos e quarenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o **mínimo de R\$ 47.381,87** (quarenta e sete mil trezentos e oitenta e um reais e oitenta e sete centavos) e o **máximo de R\$ 57.911,17** (cinquenta e sete mil novecentos e onze reais e dezessete centavos).

Irati, 30 de setembro de 2011.

  
**ROBSON KRUPETZAKI**  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI nº 15.807  
CNAI 006010



**PARECER TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA  
DE TERRENO URBANO**

**Proprietária : Iara Dallegrave**



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO.**

### **1\_ INTRODUÇÃO:**

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação de **Prefeitura Municipal de Irati**, avaliar um terreno urbano localizado na rua Coronel Pires, centro, na cidade de Irati-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 presente Parecer é atualizar os valores mercadológico do imóvel.

### **3\_ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote de terreno urbano, nº 14 (quatorze) da quadra nº 04, da planta "SÃO FRANCISCO II", situado na cidade de Irati, à rua Cel. Pires, com a área de 1.145,00m², medindo 20m de frente para a rua Cel. Pires, por 49,5m, de um lado confrontando com o lote 15, por 65m, de outro lado confrontando com o lote 13, pelos fundos com 25m confrontando pelo Arroio da Cachoeira com os lotes 04 e 05 da mesma quadra e planta.

### **4\_ METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Método Comparativo de Dados de Mercado:

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

Terreno com pouco viabilidade para construção residencial, entendendo assim o seu pouco aproveitamento.

### **5\_ VISTORIA:**

Um Terreno com declividade muito alta, com frente para a rua Cel Pires. A vistoria foi realizada na data de 27 de setembro de 2011.

### **6\_ ANÁLISE IMOBILIÁRIA:**

O terreno localiza-se em uma área nobre, residencial, com relevo

*Mo*



acidentado, contendo infraestrutura excelente tais como: abastecimento de água potável, rede de esgoto, energia, telefone e coleta de lixo, supermercado, transporte coletivo etc.  
Obs: Área de preservação ambiental permanente.

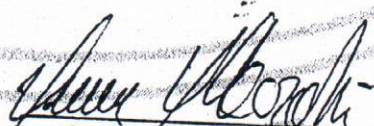
## 7\_ CONCLUSÃO:

O valor de mercado para o terreno em questão é:

**VALOR : R\$ 75,00** (setenta e cinco reais) o metro quadrado

Área Total	X	Valor/m²	=	Valor total
1.145,00 m²	X	R\$ 75,00	=	R\$ 85.875,00
(oitenta e cinco mil oitocentos e setenta e cinco reais)				

Irati, 28 de setembro de 2011.



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

## ANEXOS:

- \_ Matrícula do imóvel
- \_ Dados do avaliador
- \_ Levantamento fotográfico



**Nome: Omar Gonçalves Heraki.**

**Endereço comercial : Rua Coronel Grácia, 553.**

**Cidade: Irati -PR**

**CEP: 84500-00**

**Telefone: 42 3422 17 90      cel: 42 9105 64 70**

**Profissão: Corretor de Imóveis e Perito Avaliador**

**CRECI Nº: F 12.205**

**CNAI Nº: 01598**

**RG Nº: 3.208.184-3    SSP.P/R**

**CPF Nº: 427.105.109-87**



# RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

No DO RECIBO	No DO TALÃO
1	

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CGC OU INSS)
PREFEITURA MUNICIPAL DE IRATI	75.654.574/0001-82

DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM (AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS) RECEBI DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA, PELA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.432,26

hum mil, quatrocentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos

DESCRIMINATIVO ABAIXO: \_\_\_\_\_, CONFORME

SALÁRIO BASE	TAXA	VALORES PARA INSS
0		
CARRETEIRO (VR. BASE P/ CÁLCULO DO INSS)		
Aplica 10% sobre o valor da mão-de-obra (11,71% do frete)		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO		
NO PIS / INSS:	103.807.588.54	
NO CPF:	252.863.409-97	
NÚMERO DE INSCRIÇÃO		
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR	
1460569	SSP-PR 0	
LOCALIDADE	DATA	
IRATI	0 janeiro, 1900	

## ESPECIFICAÇÃO:

I. VALOR DO SERVIÇO PRESTADO..... R\$ 1.644,00  
 II. .... R\$ 1.644,00  
 SOMA R\$ 1.644,00

## DESCONTOS:

III. IRRF..... R\$ 30,90  
 IV. INSS..... R\$ 180,84  
 V. .... R\$ 211,74

VALOR LÍQUIDO..... R\$ 1.432,26

ASSINATURA Geraldo Hass  
 NOME COMPLETO Geraldo Hass  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI 16450

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA DE TERRENO URBANO**

**1- INTRODUÇÃO:**

A solicitação deste Parecer é da Prefeitura Municipal de Irati, Departamento de Compras e Licitações e atende os requisitos do artigo terceiro da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor 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 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

**2- OBJETIVO:**

O objetivo do Parecer é a avaliação de mercado para fins de avaliação patrimonial.

**3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**3.1 -** Um Lote de Terreno Urbano, situado no Centro, na cidade de Irati, Paraná, denominado lote nº 14 (catorze) da quadra 04 da Planta “São Francisco II”, com a área de 1.145,00 m<sup>2</sup>, medindo 20,00m de frente para a Rua Coronel Pires, com as demais medidas e confrontações constantes da matrícula 1816 do Cartório do 2º Ofício-Fernando Dias de Irati, Pr., anexa a esta avaliação, onde consta como proprietários Paulo Dallegrave Neto, Ieda Dallegrave Guimarães e Iara Dallegrave.

**3.2 -** Um lote de Terreno Urbano, situado no Centro, na cidade de Irati, Paraná, denominado lote nº 01 (um) da quadra 04 da Planta “São Francisco II”, com a área de 750,00 m<sup>2</sup>, retangular, medindo 30,00m de frente para a Rua Alfredo Bufrem, com as demais medidas e confrontações constantes da matrícula 1884 do Cartório do 2º Ofício-Fernando Dias, Irati, Paraná, anexa a esta avaliação, onde consta como proprietário Francisco Vieira de Araújo.

**OBSERVAÇÃO:** Os terrenos acima não possuem nenhuma edificação.

**LOCALIZAÇÃO PELO GPS:**

**Lote item 3.1**

Longitude: O 50° 38.6660 W  
Latitude: S 25° 28.2733 S  
Altitude: 837,9 metros do nível do mar.

**Lote item 3.2**

O 50° 38.6550 W  
S 25° 28.2054 S  
829,5 m do nível do mar.

*Geraldo Hass*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 16450



#### 4-CONTEXTO URBANO:

Os lotes de terrenos situam-se no Centro da cidade de Irati, sendo que o lote do item 3.1 possui grande declividade de frente para os fundos do lote e é todo recoberto com mata nativa (área de preservação permanente), o que consideramos que desvaloriza o metro quadrado do imóvel e o lote do item 3.2 não possui declividade, ambos em local de boa valorização imobiliária, por tratar-se de região central, possuindo como infra-estrutura rua pavimentada, rede de energia elétrica, água, esgoto e rede telefônica, considerado área de tamanho grande pelos padrões dos lotes da cidade de Irati, não estando murados nem cercados.

#### 5- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A metodologia utilizada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que realiza uma amostragem representativa de dados de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel que está sendo avaliado, verificando-se o preço por m<sup>2</sup> no Centro e em bairros ligados ao centro da cidade com as mesmas similaridades dos lotes aqui avaliados .  
A vistoria da área foi efetuada em 26 de setembro de 2011.

#### 6- AVALIAÇÃO DA ÁREA:

A pesquisa indicou que o valor médio do mercado imobiliário para lotes com as características parecidas com os imóveis que estão sendo avaliados é de R\$. 60,00 (sessenta reais) o metro quadrado de terreno para o item 3.1 e de R\$.150,00 (cento e cinquenta reais) o metro quadrado para o item 3.2, totalizando o valor estimado de R\$. 68.7000,00 para o item 3.1 com a área de 1.145,00m<sup>2</sup> e o valor estimado de R\$. 112.500,00 (cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais) e para o item 3.2 com a área de 750,00 m<sup>2</sup> e como valor estimado total para os dois imóveis de R\$. 181.200,00.

#### 7-CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para a área avaliada, na data da vistoria é de:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: 181.200,00**  
**(Duzentos e oitenta e um mil, duzentos reais).**

Limite inferior: R\$. 163.080,00

Limite superior: R\$. 199.320,00

*Geraldo Hass*  
Geraldo Hass  
Corretor de Imóveis  
CRECI 16450

**8-ENCERRAMENTO:**

O presente Parecer é composto de três páginas, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Irati, 28 de setembro de 2011.

**Anexos:**

Cd com fotos do imóvel e cópia do mapa do local.

Cópia da matrícula do imóvel.

  
GERALDO HASS  
Creci 16450

Geraldo Hass  
Corretor de Imóveis  
CRECI 16450





# **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 259/2009 de 22 de abril de 2009, procederam estudo e avaliação da documentação referente o imóvel localizado na Rua Coronel Pires, s/n, com a área de 1.145,00 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 1816 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca pertencente a: Iara Dallegrave, Ieda Dallegrave Guimarães e Paulo Dallegrave Neto, e decidiram pela desapropriação no valor de até R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais).

Irati, 11 de outubro de 2011.

  
**Diorgenes Ferreira Ditrich**  
**Presidente**

  
**Mauro Ledesma de Mattos**  
**Membro**

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

  
**Claudia Mara Aleixo**  
**Membro**

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