



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D' OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CPNJ: 76.995.380/0001-03

## DECRETO N °4.029/2023

**Declara de utilidade pública para fins de desapropriação amigável área de 22.431,31m<sup>2</sup> do Lote n° 81-A, para fins de implantação de Loteamento Habitacional Popular e dá outras providências.**

**LEILA DA ROCHA – Prefeita do Município de SÃO JORGE D'OESTE PR, no uso de suas atribuições legais:**

### DECRETA:

**Art. 1º.** Declara de utilidade pública, a área de 22.431,31m<sup>2</sup> do Lote n° 81-A, que será desmembrado da Matrícula n° 12.116 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de São João PR.

**Art. 2º.** Nomeia as pessoas abaixo relacionadas para compor a Comissão Especial de Avaliação, que tem os seguintes membros:

GLACIANO DE OLIVEIRA – CREA/PR 157.785/D;  
EVARI DOS SANTOS – CRECI 14.473;  
ELSON ZWICKER – CRECI 19.095;  
ISAAC MARTINS – CRECI 34.365;

**Art. 3º.** A Comissão referida neste Decreto terá o prazo de 10 (dez), dias, da publicação deste, para emitir Laudo de Avaliação do Imóvel considerando que sobre a área não há benfeitorias.

**Art. 4º.** O presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publicado no DIOEMS  
Expedição nº 2951  
Data 22/09/2023  
Página 29

**Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos vinte dias do mês de setembro do ano de dois mil e três, 60º ano de emancipação.**

**Leila da Rocha**  
Prefeita





## TERMO DE AVALIAÇÃO

Pelo presente termo de avaliação, eu abaixo assinado, **EVARCI DOS SANTOS**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI sob nº. F-14473, e no CPF sob nº. 580.884.589-00, estabelecido com escritório a Rua Joaçaba, nº. 621, nesta cidade de São Jorge D'Oeste – PR. Atendendo a solicitação verbal de Avaliação da Sr<sup>a</sup>. **LOURDES FUHR**, brasileira, divorciada, doméstica, portadora do CI-RG nº. 3.671.730-0 e inscrita no CPF sob nº. 051.944.429-98 residente e domiciliado na Linha São Geraldo no município de São Jorge D'Oeste - Paraná.

### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Referente **chácara nº 81**, com **área total de 24.200,00m<sup>2</sup>**, (**Vinte e Quatro Mil e duzentos metros quadrados**), sem benfeitorias, **sob a matrícula nº 12.116**, da comarca de São João Estado do Paraná, essa chácara está situada dentro do perímetro de expansão Urbana da cidade de São Jorge D'Oeste -Pr.

Porem está sendo avaliado **Parte 01 dessa chácara nº 81 (Oitenta e Um) sem benfeitorias, com área de 22.431,31m<sup>2</sup>**, (**Vinte Dois Mil e quatrocentos e trinta e um metros e trinta e um centímetros quadrados**).

Conforme Mapa em anexo de Levantamento Topografico feito pelo Topografo Sr Everlon Cacio Gasparetto CREA: PR- 131645/D.

**OBS:** A referida Chácara está situada dentro do perímetro de expansão Urbana da cidade de São Jorge D'Oeste-Pr, chácara essa com **topografia um pouco ondulada – media plana**, não possui nada em reserva legal, não possui nascentes de água, açude, não tem pedras, portanto a referida área com 100% de aproveitamento para urbanização.

Conforme confere-se fotos em anexo.



**SANTOS CORRETOR DE IMÓVEIS**  
CRECI - F - 14473  
Evarci dos Santos  
Rua Joaçaba, 621 - São Jorge D'Oeste - PR

## REFERÊNCIA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EXPANSÃO URBANA

A referida chácara perimetro de expansão Urbana está situada (bem localizada) apenas á 36,70 metros de distancia (para encostar) do Bairro Vitoria, e também está aproximadamente á 450 metros de distancia do Bairro Herminio da Rocha, a qual conta CMEI (creche) Guimarães Jorge-Monsenhor Guimarães Jorge, e 550 metros de distancia do Posto Saude Olides Sabadin, no Bairro da Lapa na cidade de São Jorge D'Oeste-Pr.

Portanto avalio o imóvel – chácara de expansão Urbana (sem benfeitorias) com área de 22.431,31 m<sup>2</sup>, avalio em: RS\$: 1.323.447,29 (Hum Milhão Trezentos e Vinte e Três Mil Quatrocentos e Quarenta e Sete Reais e Vinte e Nove Centavos).

Sendo efetuado a verificação “In Loco”, e considerando a localização do imóvel Chácara de expansão Urbana, a estudo de mercado a nível municipal, bem como, o preço médio praticado, avalio o imovel chácara dentro do perimetro de expansão Urbana acima mencionado, em : RS\$) 1.323.447,29 (Hum Milhão Trezentos e Vinte e Três Mil Quatrocentos e Quarenta e Sete Reais e Vinte e Nove Centavos).

E, por ser expressão da verdade, assino o presente laudo de avaliação Imobiliária, para que surta os efeitos legais esperados.

São Jorge D'Oeste, 22 de setembro de 2023.



**EVARCI DOS SANTOS (Corretor)**

**SANTOS CORRETOR DE IMÓVEIS**

CRECI - F - 14473

*Evarci dos Santos*

Rua Joaçaba, 621 - São Jorge D'Oeste - PR

# REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE SÃO JOÃO

FICHA 1

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 12.116

RUBRICA *MB*

DATA:-27/01/2020.

**IMÓVEL:** Chácara nº 81, situada no quadro Suburbano, situada no Município de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área de **24.200,00 m<sup>2</sup>** (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), cadastrada em maior área junto ao INCRA sob nº 722.227.014.923-3, área total 4,20 ha, e na Receita Federal NIRF nº 3.313.694-7, área total 4,20 ha, com as seguintes confrontações: NORTE: 284,70 m, com a chácara nº 78. SUL: 284,70 m, com a chácara nº 83. LESTE: 85,00 m, com as chácaras nºs.79 e 84. OESTE: 85,00 m, com a chácara nº 80.- Matrícula anterior nº 23.783 do CRI de Dois Vizinhos PR.- Proprietários: **GUIDO OSVALDO CONTER**, agricultor, inscrito no CPF sob nº 137.490.139-34, casado com **SIBILA IRMA CONTER**, pelo regime de comunhão de bens, brasileiros, residentes e domiciliados no município de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- *MB*, Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 30,00 VRC = R\$ 5,19.

DATA:- 17/01/2020.-

**Av.1-12.116-Prot.19.194:-** Procede-se a esta averbação para ficar constando que continuam em vigor as condições constantes da Escritura Pública de **Concessão de Direito de Uso** de Imóvel a Título Gratuito para Instalação de Caixa d'água Potável, lavrada às fls.122 do Livro 34 em data de 21.06.2010, nas notas do Tabelionato da cidade de São Jorge D'Oeste PR, em favor do **Município de São Jorge D'Oeste**, sobre a área de **100,00 m<sup>2</sup>**, prazo: 25 anos, com início em 21.06.2010 e término em 21.06.2035, constante da Av.1-23.783 da matrícula nº 23.783 do CRI de Dois Vizinhos PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- *MB*, Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 60,00 VRC = R\$ 11,50.

DATA:- 17/01/2020.-

**R.2-12.116-Prot.19.194:-** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel Rural, lavrada às fls.067/068 do Livro nº 44, em data de 24.10.2019, nas Notas de Lúcia Agnoletto Basso, Tabeliã da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, **GUIDO OSVALDO CONTER**, portador da CI RG nº 5.178.189-1 PR, inscrito no CPF sob nº 137.490.139-34, e sua esposa **SIBILA IRMA CONTER**, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadora da CI RG nº 5.757.101-2 PR, inscrita no CPF sob nº 833.915.259-91, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Fazenda Velha, município de São Jorge D'Oeste PR, venderam toda a área supra, com **24.200,00 m<sup>2</sup>**, pelo preço de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), sem condições.- Continuam em vigor as condições constantes da **Concessão de Uso**, em favor do Município de São Jorge D'Oeste, objeto da Av.1-12.116, desta matrícula.- Sem a participação do corretor de imóveis.- Com inscrição no CAR ativa.- O ITBI foi pago conforme talões quitados em data de 16.10.2019, no valor de R\$ 2.860,00.- O FUNREJUS foi pago conforme guia nº 14000000005158837-0, quitada em data de 16.10.2019, no valor de R\$ 286,00.- Emitida DOI.- Adquirente: **LOURDES FUHR**, brasileira, divorciada, doméstica, portadora da CI RG nº 3.671.730-0 PR, inscrita no CPF sob nº 051.944.429-98, residente e domiciliada na Rua Norberto Jelonschek s/n, Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- *MB*, Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 4.312,02 VRC = R\$ 832,22.

FUNARPEN



SELO DIGITAL

1463z.7fqsF.9Dbx

x-rGYd9.vqCIT

<https://selo.funarpen.com.br>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO  
ESTADO DO PARANÁ

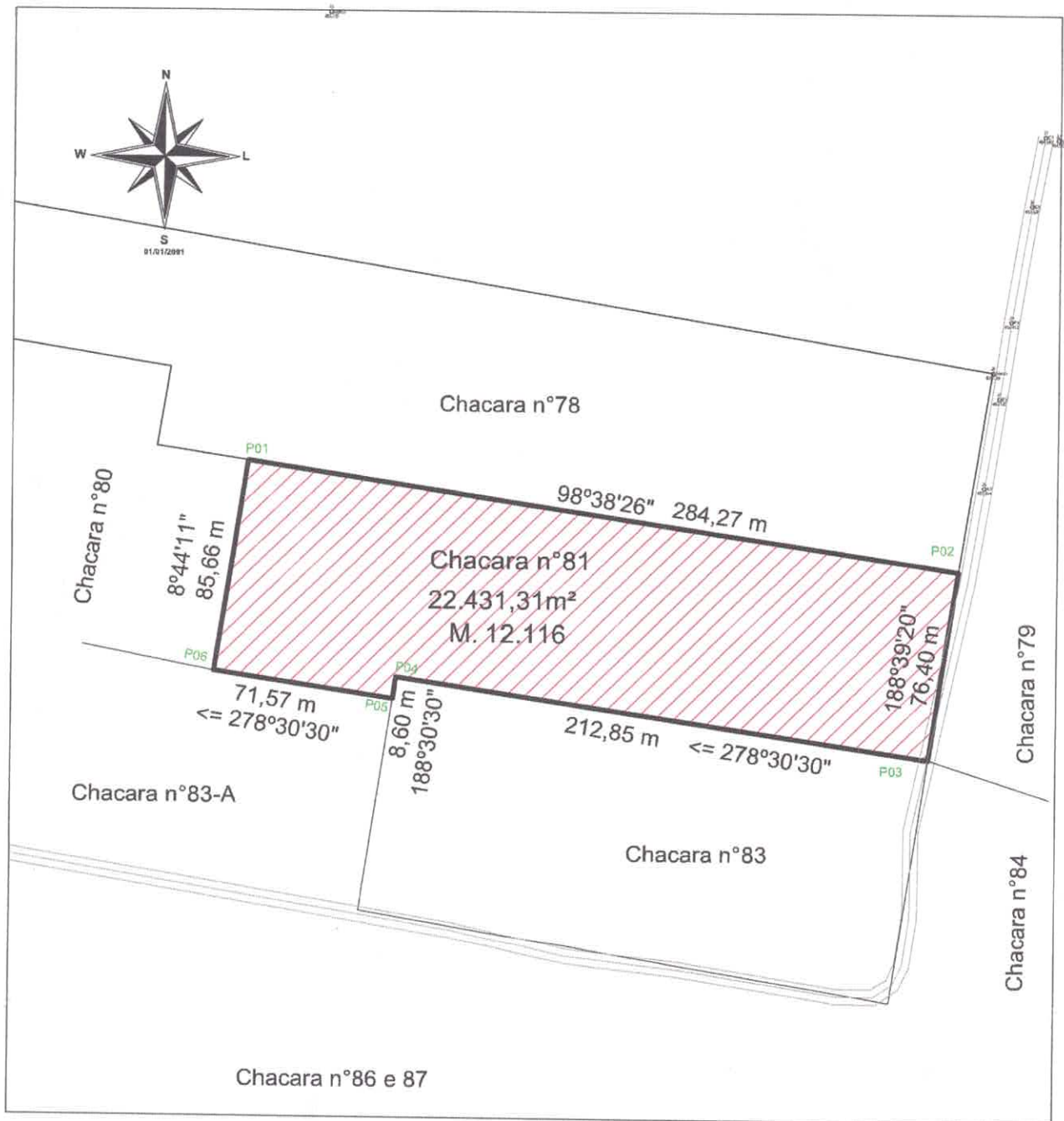
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor da original.  
São João PR, 27 de dezembro de 2021.

- ( ) MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
- ( ) KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCRIVENTE
- ( ) JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- ( ) MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

MATRÍCULA Nº 12.116

22.431,31 m<sup>2</sup>



Título: <b>Levantamento Topográfico Cadastral</b>		Folha: <b>01</b>
Objetivo: <b>Estudos e projetos</b>		
Município: <b>São Jorge D'Oeste</b>		
Proprietários:		
Imóvel: <b>Chácara N°81</b>	Matrícula: <b>12116</b>	
Escala: <b>1 / 2500</b>	Data: <b>04 - 09 - 2023</b>	Estado: <b>PR</b>
<b>EVERLON CACIO</b> <b>GASPARETTO:057</b> <b>38034988</b>		<small>Assinado digitalmente por EVERLON CACIO GASPARETTO:05728034988        ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=81947502993147, OU=PRESENCIAL, OU=Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFEB e-CPF AT, OU=EM BRANCO, OU=AC, Instituto Federal de RFB, CN=EVERLON CACIO GASPARETTO:05728034988        Razão: Eu sou o autor deste documento</small> <small>Localização        Data: 2023.09.04 16:45:51-03'00'        Font: PDF Reader Versão: 12.1.2</small>
		<b>Everlon Cacio Gasparetto</b> <b>CREA: PR-131647/D</b>

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TopoEVN 6.9.5.51 - Número de série: 23571, Licenciado à: SERGIO LUIZ BOLZAN.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Cliente: LOURDES FUHR**

**Imóvel Matrícula Nº: 12.116**

**Endereço: Linha São Geraldo**

**Cidade: São Jorge D'Oeste - PR.**



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	5
2. OBJETIVO .....	5
3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	5
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	6
5. VISTORIA DO IMÓVEL .....	6
6. PESQUISA DE MERCADO .....	6
A. VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL M <sup>2</sup> .....	6
B. ESTIMATIVA .....	6
C. CONSIDERAÇÕES .....	7
7. CONCLUSÃO FINAL .....	7
8. RELATÓRIO FOTOGRAFICO .....	8
9. ENCERRAMENTO .....	8
10. CURRÍCULO DO AVALIADOR .....	9
11. ANEXOS .....	10
11.1 CÓPIA da matrícula .....	10

## PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

### 1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação da **LOURDES FUHR**, proceder a avaliação mercadológica. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

### 2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial.

### 3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

APARTAMENTO – Matrícula Nº: 12.116

O lote de terras chácara n. 81 (oitenta e um), situada no município de São Jorge D'Oeste, da comarca de São João – PR, com área de 24.200 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), com os limites e confrontações que constam na matrícula em anexo essa avaliação.

O pedido de avaliação e referente a parte 01 dessa chácara nº81 sem benfeitorias com área de 22.431,31 m<sup>2</sup>, conforme mapa de levantamento topográfico feito pelo Topógrafo Everton Cacio Gasparetto CREA: PR- 131645/D, que será anexado ao final dessa avaliação.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria In-loco constatou-se que no Imóvel está localizado na área rural, mas encostado na cidade com ótima localização e área loteável, pois já e expansão urbana do município.

#### 5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizado no período vespertino no dia 11 de Setembro de 2023.

#### 6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de Mercado foi realizada no dia 08 a 11 do mês de Setembro de 2023, levaram em consideração áreas com metragem, e com aspectos de localização na mesma região ou próximo ao avaliado.

CONCLUSÃO da media final R\$ 61,00 o valor do m<sup>2</sup>.

A. VALOR DO IMÓVEL = ÁREA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL M<sup>2</sup>

ÁREA DO IMÓVEL x M<sup>2</sup> = 22431,31 x 61,00 = R\$ 1.368.309,91

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.368.309,91

#### B. ESTIMATIVA

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.370.000,00 (Arredondamento até no máximo de = 1%)

## C. CONSIDERAÇÕES

Para o parecer final foi realizado uma Pesquisa de Mercado dos terrenos comercializados ou que estão para ser comercializados nas proximidades do imóvel, Foi calculado terreno. Considerando a localização, infraestrutura urbana no lado, e que as amostras estão a venda na região o Avaliador chega a conclusão.

## CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: **R\$ 1.370.000,00** (Arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite Inferior: R\$ 1.300.000,00 (Variação de 01 até 10%)

Limite Superior: R\$ 1.442.000,00

## 7. CONCLUSÃO FINAL

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o(s) imóvel(s) avaliado(s) é (são) de:

**Total valor avaliado de R\$ 1.370.000,00 (Um milhão trezentos e setenta mil reais)**

Limite Inferior de R\$ : 1.300.000,00

Limite Superior de R\$: 1.442.000,00

## 8. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Imagem 1: Vista do imóvel



## 9. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (12) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Dois Vizinhos, 25 de Setembro de 2023.

**Isaac Martins**

Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

CRECI PR 34356

CNAI 30075

---

## CURRÍCULO DO AVALIADOR

---

**Isaac Martins**  
**Corretor / Perito Avaliador**  
**CRECI/PR F 34365**  
**CNAI 30075**

---

- Diplomado em **Técnico em Transações Imobiliárias** pelo IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional, Florianópolis – SC. Concluído em 2019;
- Diplomado em **Avaliação de Imóveis** pelo IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional, Florianópolis – SC. Concluído em 2019;

### **ATUAÇÃO PROFISSIONAL**

- Corretor de Imóveis
- Perito avaliador de imóveis
- Consultor de investimentos;
- Administrador de empresa
- Administrador de loteamento

**CAPACIDADE PARA ATUAR** em avaliações de imóveis como Avaliação, Desvalorização, Desapropriações, indenizatórias, Demarcatória, Perdas e Danos, Renovatória de Locação, Usucapião, Vistorias, Limites e Confrontações, Estudo sobre Uso e Ocupação do Solo ou do Potencial do Imóvel.

### **CONTATOS PROFISSIONAIS**

E-mail: isaacmartinscorretor@gmail.com  
Tel. Fixo: (46) 3536-5083  
Tel. Celular (46) 99926-6776  
Endereço: Av. México, 746 – Centro Sul.  
Dois Vizinhos – Paraná CEP: 85.660.000

## 10. ANEXOS

### 11.1 CÓPIA DA MATRÍCULA



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.cmr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 174926ad-d121-4a23-8e95-e1c17f6ed1860

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE SÃO JOÃO	FICHA <b>1</b>
<b>LIVRO Nº 2</b> REGISTRO GERAL	<b>MATRÍCULA Nº 12.116</b>
	RUBRICA <i>MS</i>
<p>DATA: 27/01/2020.</p> <p><b>IMÓVEL:</b> Chácara nº 81, situada no quadro Suburbano, situada no Município de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área de <b>24.200,00 m²</b> (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), cadastrada em maior área junto ao INCRA sob nº 722.227.014.923-3, área total 4,20 ha, e na Receita Federal NIRF nº 3.313.694-7, área total 4,20 ha, com as seguintes confrontações: NORTE: 284,70 m, com a chácara nº 78. SUL: 284,70 m, com a chácara nº 83. LESTE: 85,00 m, com as chácaras nºs. 79 e 84. OESTE: 85,00 m, com a chácara nº 80. - Matrícula anterior nº 23.783 do CRI de Dois Vizinhos PR.- Proprietários: <b>GUIDO OSVALDO CONTER</b>, agricultor, inscrito no CPF sob nº 137.490.139-34, casado com <b>SIBILA IRMA CONTER</b>, pelo regime de comunhão de bens, brasileiros, residentes e domiciliados no município de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- <i>MS</i> Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 30,00 VRC = <del>R\$ 5.39</del></p> <p>DATA: 17/01/2020.- <b>Av.1-12.116-Prot.19.194:-</b> Procede-se a esta averbação para ficar constando que continuam em vigor as condições constantes da Escritura Pública de <b>Concessão de Direito de Uso</b> de Imóvel a Título Gratuito para Instalação de Caixa d'água Potável, lavrada às fls.122 do Livro 34 em data de 21.06.2010, nas notas do Tabelionato da cidade de São Jorge D'Oeste PR, em favor do <b>Município de São Jorge D'Oeste</b>, sobre a área de <b>100,00 m2</b>, prazo: 25 anos, com início em 21.06.2010 e termino em 21.06.2035, constante da Av.1-23.783 da matrícula nº 23.783 do CRI de Dois Vizinhos PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- <i>MS</i> Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 60,00 VRC = <del>R\$ 41,59</del></p> <p>DATA: 17/01/2020.- <b>R.2-12.116-Prot.19.194:-</b> Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel Rural, lavrada às fls.067/068 do Livro nº 44, em data de 24.10.2019, nas Notas de Lúcia Agnoletto Basso, Tabeliã da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, <b>GUIDO OSVALDO CONTER</b>, portador da CI RG nº 5.178.189-1 PR, inscrito no CPF sob nº 137.490.139-34, e sua esposa <b>SIBILA IRMA CONTER</b>, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, portadora da CI RG nº 5.757.101-2 PR, inscrita no CPF sob nº 833.915.259-91, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Linha Fazenda Velha, município de São Jorge D'Oeste PR, venderam toda a área supra, com <b>24.200,00 m2</b>, pelo preço de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), sem condições.- Continuam em vigor as condições constantes da <b>Concessão de Uso</b>, em favor do Município de São Jorge D'Oeste, objeto da Av.1-12.116, desta matrícula.- Sem a participação do corretor de imóveis.- Com inscrição no CAR ativa.- O ITBI foi pago conforme talões quitados em data de 16.10.2019, no valor de R\$ 2.860,00.- O FUNREJUS foi pago conforme guia nº 1400000005158837-0, quitada em data de 16.10.2019, no valor de R\$ 286,00.- Emitida DOI.- Adquirente: <b>LOURDES FUHR</b>, brasileira, divorciada, doméstica, portadora da CI RG nº 3.671.730-0 PR, inscrita no CPF sob nº 051.944.429-98, residente e domiciliada na Rua Norberto Jelonschek s/n Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste PR.- Dou fé.- São João, 27/01/2020.- <i>MS</i> Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 4.312,02 VRC = <del>R\$ 632,22</del></p> <p>DATA: 18/02/2022.- <b>Av.3-12.116-Prot.24.697:-</b> Procede-se a esta averbação a requerimento da parte interessada, para ficar constando que a área de <b>24.200,00 m2</b> desta matrícula, foi inserida no <b>perímetro urbano da cidade de São Jorge D'Oeste</b>, conforme Declaração de Área Urbana datada de 07.01.2022, e Lei Municipal nº 989, datada de</p>	

JUO

Este documento foi assinado digitalmente por MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - 3003/2022 16:51

CAES

MATRÍCULA Nº 12.116

MATRÍCULA **12.116**

FICHA **1v**

02.07.2021, ambas da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.- Selo Funarpen:  
1463V.ATqPN.XRWst-W9kpJ.J4NfE. Dou fé.- São João, 11/03/2022.-  
Marja da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 315,00 VRC =  
R\$ 77,49.-

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO  
ESTADO DO PARANÁ**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor da original.  
São João PR, 30 de março de 2022.

- ( ) MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
- ( ) KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCRIVENTE
- ( ) JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- ( ) MARIZETE MARIA CUCOLOTTI - ESCRIVENTE

**FUNARPEN**



SELO DIGITAL  
**1463V.6AqPG.Rurs**  
**I-Tsfmk.J4oqb**  
<https://selo.funarpen.com.br>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f7492fac-d12f-4d23-8c95-e1d7f6ed1860

JOÃO

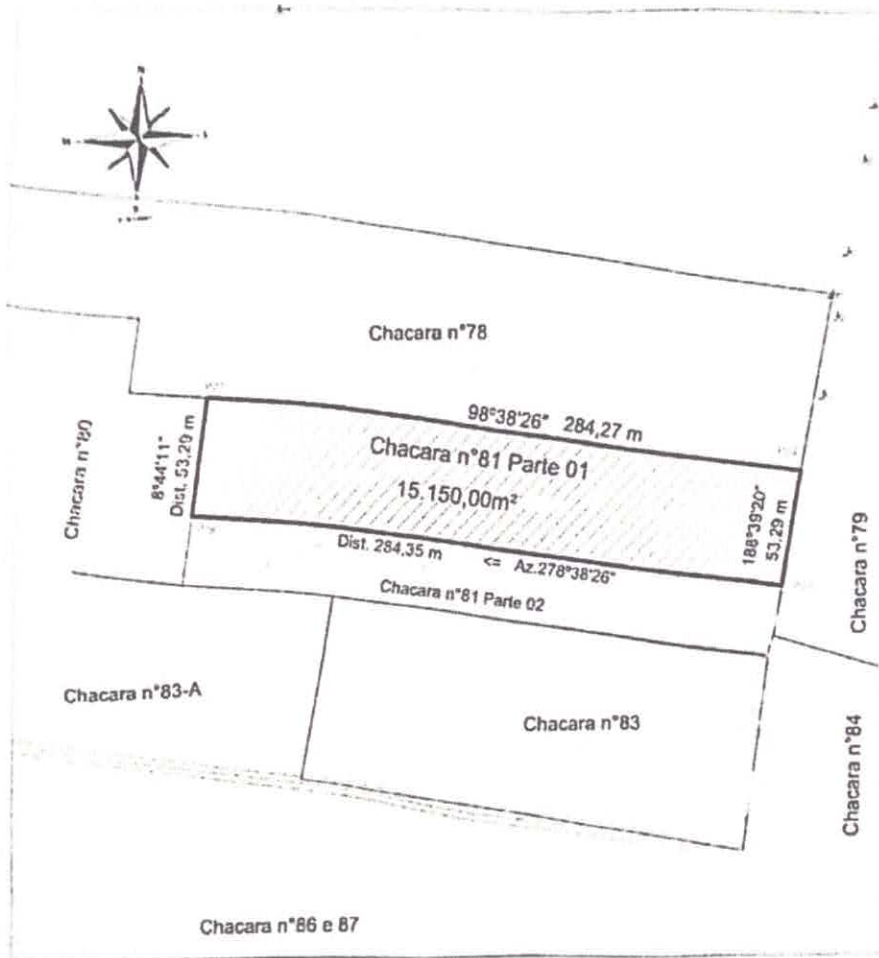
Certidão assinada pelo Selo  
[www.funarpen.org.br](https://www.funarpen.org.br)


Serviço de Atendimento  
Estrutural Comissão de

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - 30/03/2022 16:51





Título: <b>Levantamento Topográfico Cadastral</b>		Folha: <b>01</b>
Objetivo: <b>Estudos e projetos</b>		
Município: <b>São Jorge D'Oeste</b>		
Proprietários:		
Imóvel: <b>Chácara N°81 - Parte 01</b>		Matricula: <b>12116</b>
Escala: <b>1 / 2500</b>	Data: <b>04 - 09 - 2023</b>	Estado: <b>PR</b>
		<b>EVERLON CACIO GASPARETTO:05738034988</b> Everlon Cacio Gasparetto CREA: PR-131647/D

Digitizado por CamScanner

Digitizado por CamScanner



## Comprovante de Assinaturas

**Documento:** AVALIAÇÃO ME

**Chave de identificação:** 1aaca7e8c8b95c6ceefe3d286e906962

Para verificar a autenticidade desse documento, acesse:

<https://app.contratosdigitais.com/validar/>

Ou através do QR Code:



### Assinaturas:

Isaac Martins (isaacmartinscorretor@gmail.com) - Assinou como perito

### Histórico:

[25/09/2023 14:25]

Documento de identificador 1aaca7e8c8b95c6ceefe3d286e906962, nomeado como AVALIAÇÃO ME e data limite de assinatura para 26/09/2023 criado através da API.

[25/09/2023 14:25]

A seguinte lista de signatários foi adicionada através da API: Isaac Martins (isaacmartinscorretor@gmail.com) para assinar como perito. Forma de assinatura: token via e-mail;

[25/09/2023 14:26]

Signatário Isaac Martins de identificador 760478040 com email isaacmartinscorretor@gmail.com assinou como perito através de token recebido via e-mail. Token: 3016. IP: 189.40.69.57.

[25/09/2023 14:26]

Documento finalizado sob identificador 1aaca7e8c8b95c6ceefe3d286e906962.

Hash SHA256 do documento original: 246ídc0ef9d85ddb0b0c9b99f27db9a661cd244b54c9b6ced2cdd2710c7950

Hash SHA512 do documento original:

fa8f4640cb03fb40c918072fe8d914b06ba5572987d690670c749c5e8e305673af1ccb44f34e32cf92b981b297c9d984812a9b1e7e654fd806c88a993052da5b

Este histórico é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 1aaca7e8c8b95c6ceefe3d286e906962, com os efeitos prescritos nos termos de uso da CONTRATOS DIGITAIS, disponível em <https://www.contratosdigitais.com/termos-de-uso>.

ELSON – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI -19095

CNAI- 06370

RUA CONCÓRDIA, 385 CENTRO.

FONE (46) 999282019

SÃO JORGE D'OESTE – PR

### DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO

- **PROPRIETÁRIA: LOURDES FUHR**, brasileira, divorciada, domestica, inscrito no CPF sob Nº 051.944.429-98 e portadora do CI- RG Nº 3.671.730-0 SSP/PR, residente e domiciliado na rua Norberto Jelonschek s/n, centro na cidade de são Jorge d'Oeste-PR.
- **IMÓVEL:** chácara nº81, situada no quadro suburbano, contendo área de 24.200,00M<sup>2</sup> (vinte quatro mil e duzentos metros quadrados), registrada junto ao INCRA sob nº722.227.014.923-3, área total 4,20 ha, e na Receita Federal NIRF nº3.313.694-7, área total 4,20 há.
- **BENFEITORIAS:** sem benfeitorias.
- **LOCALIZAÇÃO:** Linha São Geraldo, município de São Jorge D'Oeste - PR.
- **ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 24.200,00m<sup>2</sup> (vinte quatro mil e duzentos metros quadrados).
- **ÀREA A SER AVALIADA:** parte da chácara nº81, medindo **22.431,31m<sup>2</sup>** (vinte e dois mil quatrocentos e trinta e um metros e trinta e um centímetros quadrados), área essa encontra-se em excelente localização, toda plana e dentro da área de expansão urbana da cidade. Conforme mapa e memorial descritivo em anexo.
- **NÚMERO DA MATRÍCULA:** Nº 12.116 do Ofício de registro geral de imóveis, comarca de são Joao- PR.
- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** pavimentação em cascalho, luz elétrica e agua potável.
- **CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO:** Proporção, localização e mercado.
- **SOLICITAÇÃO:** proprietária Lurdes Fuhr.
- **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Valor comercial do imóvel.

**ELSON ZWICKER**  
CRECI - F 19095



- VALOR DO TERRENO R\$: 60,00 (SESSENTA REAIS) POR METRO QUADRADO.
- VALOR TOTAL DO TERRENO R\$: 1.345.878,60 (UM MILHAO TREZENTOS E QUARENTA E CINCO MIL OITOCENTOS E SETENTA E OITO REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

Valores a vista válidos para presente data. E por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração em duas vias de igual teor e forma.

São Jorge D'Oeste, 22 setembro de 2023.

**ELSON ZWICKER**  
**CRECI-F 19095**





MUNICÍPIO DE  
**SÃO JORGE D'OESTE**

ESTADO DO PARANÁ | [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ: 76.995.380/0001-03

**Secretaria Municipal de Obras / Departamento de engenharia de São  
Jorge D'Oeste-PR**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**IMÓVEL URBANO**

**LOTE DE TERRAS CHÁCARA SOB O Nº 81 – SÃO JORGE D'OESTE.**

**VOLUME ÚNICO**

São Jorge D'Oeste-PR, 25 de setembro de 2023



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ: 76.995.380/0001-03

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
3 DILIGÊNCIAS REALIZADAS.....	4
4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
6 METODOLOGIA EMPREGADA.....	6
8 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	7

## ANEXOS:

- ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL
- ANEXO 2 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO
- ANEXO 3 – PLANTA DE SITUAÇÃO / LOCALIZAÇÃO



## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. SOLICITANTE**

SECRETARIA GERAL DE GOVERNO.

### **1.2. FINALIDADE**

Determinação do valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, para fins de compra.

### **1.3. OBJETO**

Matrícula nº 12.116- Chácara nº 81 do quadro urbano – São Jorge D'Oeste.

### **1.4. ÁREA QUE COMPÕE O IMÓVEL AVALIADO:**

#### **Área do terreno:**

- Matrícula nº 12.116, com 24.000,00 m<sup>2</sup>.

#### **Área do terreno a ser avaliado:**

- Parte da Matrícula nº 12.116, com 22.431,31 m<sup>2</sup>

#### **Área construída existente:**

- inexistente

### **1.5. PERÍODO DE ELABORAÇÃO:**

#### **1.5.1 VISTORIA**

Realizada pelo profissional responsável Eng. Civil Glaciano de Oliveira em 11/09/2023.

## **2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Os trabalhos técnicos que integram o processo foram cumpridos no mês de setembro de 2023 e abrangem: VISTORIA / COLETA DE DADOS / e REALIZAÇÃO DE CALCULOS.



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Os dados coletados no mercado imobiliário local são oriundos de avaliações apresentadas por imobiliárias locais, portanto, são premissas aceitas como validas e corretas, fornecidas de “boa fé”, em solicitação da referida pesquisa de dados e foram utilizados durante os trabalhos.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, bloqueios judiciais, superposições de divisas, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse ou outras ações judiciais que tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele.

Foram efetuadas medições de campo, e foram consultadas e consideradas as medidas existentes nos seguintes documentos:

- Matrícula do imóvel nº 12.116
- Planta/mapa da região de localização do imóvel

### **3. DILIGÊNCIAS REALIZADAS**

- a) Visita técnica para conhecer o local.
- b) Registro fotográfico da visita técnica.





# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	Chácara 81
Bairro	Interior
Município - Estado	São Jorge D'Oeste - PR
Categoria de Uso predominante	Agricultura
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	loteamento

### 4.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS - MELHORAMENTOS

Rede de Água	Inexistente
Coleta de Lixo	Inexistente
Energia elétrica	Inexistente
Esgoto Pluvial	Inexistente
Esgoto Sanitário	Inexistente
Arborização	Inexistente
Iluminação Pública	Inexistente
Pavimentação	Existente (cascalho)

### 4.3. ATIVIDADES EXISTENTES AO ENTORNO - SERVIÇOS

Comércio	Até 300,00m
Escola	Até 450,00m
Serviços Médicos	Até 450,00m
Recreação e Lazer	Até 500,00m
Correio	Até 1.000,00m
Agência Bancarias	Até 1.000,00m

### 4.4. ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	Homogênea
Ocupação residencial	Existente



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Ocupação Comercial	Existente
Ocupação Industrial	Existente
Distância do Centro	1.600,00m
Principais Vias Comerciais	Rua Emerita Rupp e Av. Prefeito Adelarte Umiltro Debortoli
Principais Vias de Acesso	Estrada Vicinal municipal
Pontos de Destaque	Anexo ao bairro Vitória, Herminio da Rocha e Giacomet

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1. TERRENO

O imóvel é composto por lote de terras urbana com área de 24.200,00 m<sup>2</sup>, conforme mapa e Matrícula do imóvel, a área é utilizada para o plantio de grãos (lavoura).

**Superfície:** Seca

**Topografia:** Plana com leve inclinação

**Frente/testada:** No nível do Logradouro

**Zoneamento:** O imóvel está localizado na zona ZR1 ( zona residencial 1)

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação foi utilizado a NBR 14653-I e II. Nesse caso será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno.

## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE

Através deste método o valor da venda foi obtido pela comparação direta com outros imóveis na região e avaliações fornecidas por Imobiliárias da região.

#### a) PLANILHA DE PESQUISA DE AMOSTRAS



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

AMOSTRA	VALOR PEDIDO (R\$)	AREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	LOTE
Pesquisa 01	R\$ 1.323.447,29	22.431,31	58,97	Chácara n° 81
Pesquisa 02	R\$ 1.370.000,00	22.431,31	61,00	Chácara n° 81
Pesquisa 03	R\$ 1.345.878,60	22.431,31	60,00	Chácara n° 81
<b>Média aritmética de valores</b>			<b>R\$ 59,99</b>	

## b) VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Após a aplicação da média aritmética entre os valores das amostras pesquisadas, temos os valores abaixo discriminados para o valor do terreno, considerando custo por metro quadrado igual a R\$ 59,99 (cinquenta e nove reais e noventa e nove centavos), sendo:

- **Matricula n° 12.116 / Lote de terras urbana sob o n° 81 / A = 22.431,31m<sup>2</sup>**

$$22.431,31 \times 59,99 = \text{R\$ } 1.345.654,28$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 1.345.654,28** (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos)

## 8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, destina-se para o atendimento dos fins propostos, totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos responsáveis.

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que compõe (incluindo os anexos relacionados abaixo) de 10 folhas escritas só de um lado devidamente assinada pelo responsável técnico pelo laudo de Avaliação.

  
Glaciano de Oliveira  
Eng° Civil-CREA/PR

São Jorge D'Oeste, 25 de setembro de 2023.



# ANEXOS



RELATORIO FOTOGRAFICO





# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | [www.pmsjorge.pr.gov.br](http://www.pmsjorge.pr.gov.br) | CNPJ: 76.995.380/0001-03

