



ESTADO DO PARANÁ

Câmara Municipal de Vereadores de Dois Vizinhos

PAÇO DO PROGRESSO

Proposição: **Projeto de Lei nº**
AUTOR(ES): **016/2022**

Autor: **Poder Executivo**

Síntese da Súmula:

Autoriza alienação de imóvel de propriedade do Município de Dois Vizinhos, e dá outras providências.

Matéria Discutida e Aprovada em

Encaminhado ao Executivo em

Ofício Nº



Município de
Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Câmara de Vereadores
PROTOCOLO GERAL

Nº 054/2022

DATA 15/04/2022

RUBRICA AD

PROJETO DE LEI N.º 016/2022

Autoriza alienação de imóvel de propriedade do Município de Dois Vizinhos, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu **Luis Carlos Turato**, Prefeito em exercício de Dois Vizinhos, sanciono a seguinte,

LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar imóveis de sua propriedade, de acordo com o inciso I, do art. 3º da Lei Municipal de nº 2562/2021, com a finalidade de fomentar a produção e a geração de emprego e renda.

Parágrafo único. o imóvel a ser alienado será o seguinte: Lote de terras urbano sob o nº 04 (zero quatro), da Quadra nº 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos, com área de 1.650,00m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos sob o nº 31.164 do Livro 02, Ficha 01, avaliado em R\$ 477.400,00 (quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos reais) pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Dois Vizinhos.

Art. 2º A alienação do imóvel será feita através do competente procedimento licitatório na modalidade de Concorrência a partir do valor avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Dois Vizinhos, devendo observar a Lei nº 8666/1993 e a Lei Municipal de nº 2562/2021 naquilo que couber.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal da Administração e Finanças procederá aos trâmites legais e as providências relacionadas à concessão da escritura ao adquirente.

Art. 3º Não serão permitidas edificações residenciais no imóvel ora alienado.

Art. 4º A empresa selecionada na Concorrência Pública do imóvel de que trata esta lei, deverá comprometer-se a:

- a) responder por quaisquer atos que impliquem na inobservância dos compromissos assumidos;
- b) sujeitar-se a todas as exigências de saúde pública e ambiental e demais normas, seja, municipal, estadual ou federal;
- c) regularizar junto aos registros públicos as edificações existentes ou que venham a existir sobre o imóvel, às suas expensas.

Art. 5º A empresa selecionada na Concorrência Pública do Imóvel de que trata esta lei, deverá comprometer-se em manter os empregos diretos e indiretos



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

constantes no Plano de Negócios aprovados pela Associação de Desenvolvimento de Dois Vizinhos – ADDV.

Parágrafo único. A empresa deverá também assumir compromisso de intermediar junto à Agência do Trabalhador de Dois Vizinhos a contratação de funcionários que farão parte de seu quadro funcional.

Art. 6º Se a empresa seleciona deixar de cumprir o estabelecido nesta lei, a posse do imóvel reverterá ao Município de Dois Vizinhos, sem que as beneficiárias tenham direito a indenização pelas melhorias feitas nos imóveis referidos ou quaisquer outras.

Art. 7º Realizada a alienação, este imóvel deverá ser entregue ao interessado livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, que impeça a transferência da propriedade ao comprador.

Art. 8º O adquirente deverá proceder ao pagamento do imóvel à vista ou parcelado, conforme critérios estabelecidos no edital de licitação na modalidade de Concorrência a ser realizado pelo Município.

Art. 9º O imóvel adquirido através da alienação autorizada por esta lei não poderá mais ser permutado com o município de Dois Vizinhos, sendo o mesmo desafetado com a presente lei.

Art. 10. Se na primeira Concorrência não houverem interessados nos imóveis, o Município lançará um novo Edital com redução de 10% (dez por cento) do valor do lance mínimo, e se ainda assim não houverem interessados, a Administração lançará um terceiro Edital com redução de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance mínimo.

Art. 11. As condições em que se operará a alienação do bem público municipal de que trata esta lei, serão fixadas em Termo próprio a ser firmado entre as partes após a conclusão do procedimento licitatório.

Art. 12º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Executivo Municipal de Dois Vizinhos, aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, 61º ano de emancipação.

LUIS
 CARLOS
 TURATTO:68
 111762968

Assinado de forma
 digital por LUIS
 CARLOS
 TURATTO:68111762
 968
 Dados: 2022.02.25
 11:29:55 -03'00'

Luis Carlos Turatto
 Prefeito



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

1

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI Nº 016/2022

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

O Projeto de Lei ora enviado à apreciação dessa Egrégia Casa de leis tem por objetivo buscar a autorização legislativa para que o Poder Executivo Municipal possa efetuar a alienação (venda) do imóvel: Lote de terras urbano sob o nº 04 (zero quatro), da Quadra nº 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos, com área de 1.650,00m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos sob o nº 31.164 do Livro 02, Ficha 01, avaliado em R\$ 477.400,00 (quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos reais) pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Dois Vizinhos.

Para participar da Concorrência, as empresas interessadas deverão encaminhar o Plano de Negócios à Associação de Desenvolvimento de Dois Vizinhos – ADDV para análise e aprovação.

O objetivo da alienação é incentivar a indústria local, na geração de emprego e renda, possibilitando tanto auxílio ao setor empresarial, bem como também a disponibilidade de novas vagas de trabalhos no município, sem contar a renda gerada pela alienação aos cofres públicos da Prefeitura Municipal.

Pelo exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres vereadores que integram esta Casa Legislativa, na expectativa de que, após regular tramitação, seja afinal deliberado e aprovado na devida forma regimental.

Dois Vizinhos, 25 de fevereiro de 2022.

Atenciosamente,

LUIS
CARLOS
TURATTO:6
8111762968

Assinado de forma
digital por LUIS
CARLOS
TURATTO:68111762
968
Dados: 2022.02.25
15:15:33 -03'00'

Luis Carlos Turatto
Prefeito



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

Câmara de Vereadores
PROTOCOLO GERAL

Nº 094/2022 1

DATA 25/02/2022

Felipe
RUBRICA

Ofício nº 097/2022

Dois Vizinhos, 25 de fevereiro de 2022.

Ao
Excelentíssimo Senhor
JUAREZ ALBERTON
Presidente da Câmara de Vereadores de Dois Vizinhos
Dois Vizinhos – PR

Senhor Presidente,

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar o **Projeto de Lei n.º 016/2022**, a fim de ser submetido à apreciação desta Egrégia Casa de Leis.

Em anexo: Matrícula, Memorial e Mapa, Parecer de Avaliação, Avaliação imobiliária.

Certos de contar com vossa habitual atenção reiteramos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

LUIS
CARLOS
TURATTO:6
8111762968

Assinado de forma
digital por LUIS
CARLOS
TURATTO:68111762
968
Dados: 2022.02.25
15:18:30 -03'00'

Luis Carlos Turatto
Prefeito

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR
CNPJ 78.103.454/0001-85

Domingos Mendes Lustosa
Titular - CPF 113.073.589-34

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 31.164

Data: 03/01/2008.

IMÓVEL: O lote de terras urbano sob n.º 04 (quatro), da quadra n.º 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 1.650,00m² (hum mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: por uma linha reta, medindo 50,00m, confronta com o lote n.º 03, da mesma quadra. LESTE: por uma linha reta, medindo 33,00m, confronta com a Rua "F". SUL: por uma linha reta, medindo 50,00m, confronta com a Avenida "A". OESTE: por uma linha reta, medindo 33,00m, confronta com a Rua "G". PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, inscrito no CNPJ sob n.º 76.205.640/0001-98. Registro Anterior: R-1-M- n.º 30.009, deste Ofício. Custas: Isento. Dou fé. Oficial. *frassato* -

MATRÍCULA
31.164

Memorial Descritivo

Quadra: 06

Lote: 04

Área: 1.650,00m²

Loteamento Parque Industrial

Imóvel Missões

Município de Dois Vizinhos - Pr.

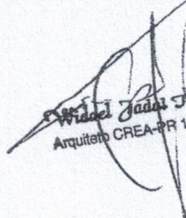
LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Por uma linha reta, medindo 50,00 metros, confronta com o Lote nº 02 da mesma quadra.

LESTE: Por uma linha reta, medindo 33,00 metros, confronta com a Rua "F".

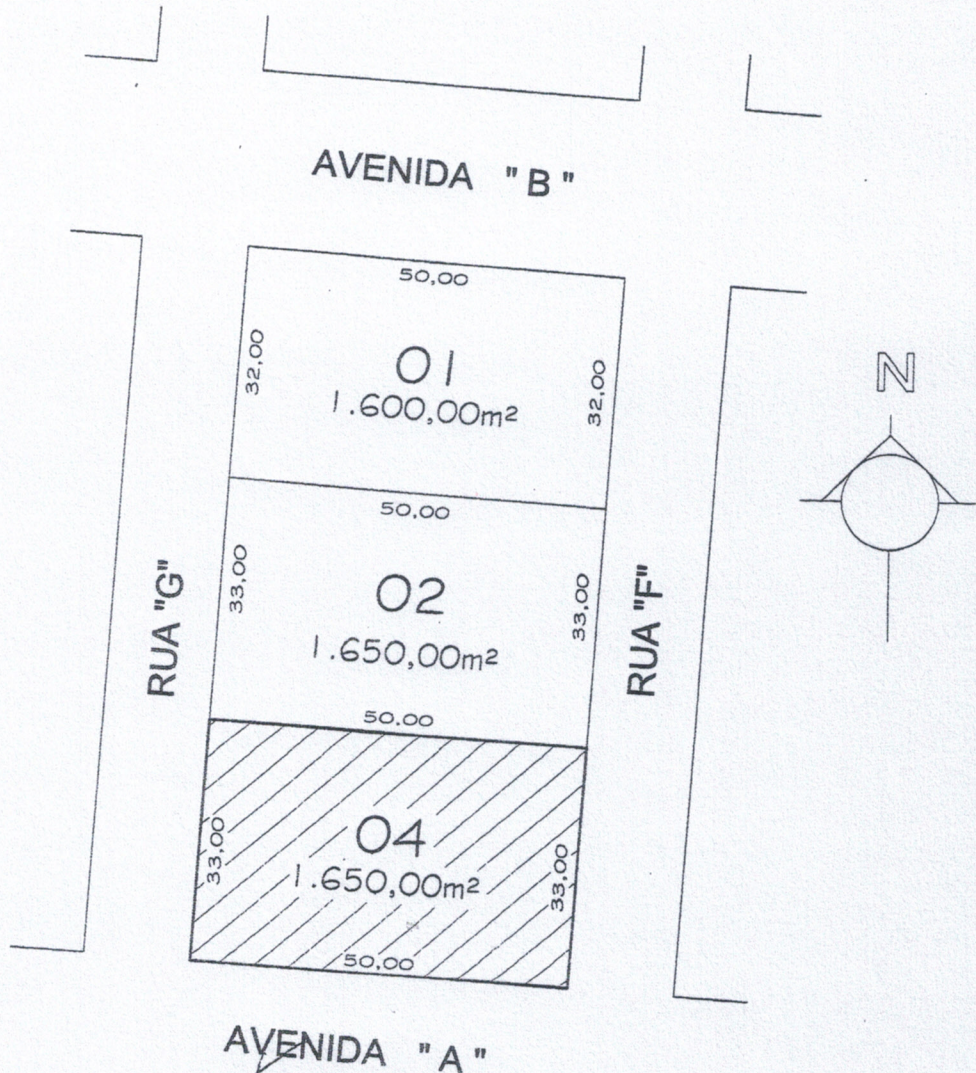
SUL: Por uma linha reta, medindo 50,00 metros, confronta com a Avenida "A".

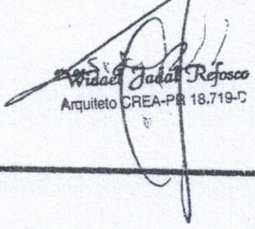
OESTE: Por uma linha reta, medindo 33,00 metros, confronta com a Rua "G".

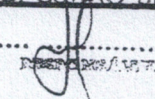

Wladimir Jadal Refosco
Arquiteto CREA-PR 18.719-D

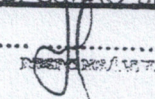
Aprova-se
Data 25/03/07
DEPTO. GESTÃO URBANA

Dois Vizinhos, Março de 2007.




Wladimir Jadau Refosco
 Arquiteto CREA-PR 18.719-D

Aprovado
 Data 05/10/07
 DEPTO. GESTÃO URBANA
 Obs.:


RESP. TÉCNICO		Obs.: 	
MUNICIPIO	Dois Vizinhos	ESTADO	Paraná
QUADRA	06	LOTE	04
ÁREA			1.650,00m ²
DESENHO			Elis
ESCALA			1 / 1.000
DATA	Março / 2007		
Parque Industrial			



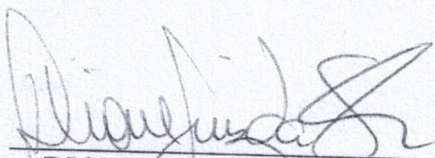
PARECER DE AVALIAÇÃO

Dois Vizinhos – PR, 25 de outubro de 2021.

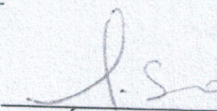
Pelo presente Parecer de Avaliação, Dione Luiz da Silva, Fabiano Toscan e Márcio Shikasho, abaixo assinados, membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis de Propriedade do Município de Dois Vizinhos, nomeados pelo Decreto nº. 16799/2021 de seis de janeiro do corrente ano, reuniram-se com o objetivo de avaliar o valor do lote de terras urbano nº 04, da quadra nº 06, do Loteamento Parque Industrial, da cidade e comarca de Dois Vizinhos – PR, com área total de 1.650,00m² (Um mil e seiscentos e cinquenta metros quadrados), e demais especificações contidas na matrícula nº. 31.164, do livro nº. 2, ficha nº. 1, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná.

Após verificação “*in loco*” e informações contidas nos pareceres de avaliação imobiliários em anexo, a comissão sugere o valor de R\$ 477.400,00 (Quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos reais).

Atenciosamente,


DIONE LUIZ DA SILVA


FABIANO TOSCAN


MÁRCIO SHIKASHO



RODRIGUES CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS

Vitorino Rodrigues dos Santos
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI Nº 27902 | CNAI Nº 24803

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Rua Paraná, nº 1188 – Centro Sul
Fone: (46) 99914-5726 ou 3536-9130
Dois Vizinhos - Paraná - CEP 85660-000

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6.530 / 78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e as Resoluções 957/2006, 1.066/2007 e critérios mercadológicos da NB/ABNT – NBR 14.653 -2.

I. INTERESSADO

O presente parecer, atende a solicitação da Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos – Paraná, CNPJ 76.205.640/0001-08, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, nº 130, Centro, Dois Vizinhos - Paraná, CEP 85660-000.

II. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Em requerimento do interessado, foi executado o imóvel abaixo relacionado, vistoria “IN SITU”, com levantamento objetivando estabelecer preço de mercado, conforme os parâmetros de comercialização do mercado imobiliário para AVALIAR: VALOR DE VENDA.

III. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Utilizou-se do **Método Comparativo Direto de Dados De Mercado**. Esse Método define o valor através da comparação com dados de mercados semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

IV. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Lote de terras urbano sob nº 04 (quatro), da quadra nº 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.650,00m² (um mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados).

Limites e confrontações: NORTE: Por linha reta, medindo 50,00m, confronta com o lote nº 03, da mesma quadra. LESTE: Por uma linha reta, medindo 33,00m, confronta com a Rua “F”. SUL: Por uma linha reta, medindo 50,00m, confronta com a Avenida “A”. OESTE: Por uma linha reta, medindo 33,00m, confronta com a Rua “G”.

As demais características do imóvel estão registradas na **Matrícula nº 31.164**, no Registro de Imóveis, na Comarca de Dois Vizinhos, Estado do Paraná.

V. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 19 de outubro de 2021, “in situ”.

Durante a vistoria foram realizadas fotografias de todo o espaço para auxiliarem na determinação de valores referente ao imóvel e bens constados no mesmo.

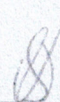
VI. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Tomando-se por base as considerações citadas à cima e considerando o terreno em sua totalidade, como a sua localização, formato, dimensões, acessibilidade, características da zona, condições de aproveitamento, situação, fins de utilização e estado geral de conservação, avalia-se o imóvel em **R\$ 491.700,00 (quatrocentos e noventa e um mil e setecentos reais)**.

Metragem	Valor do m ²	Valor de cada lote
1.650,00m ²	R\$ 298,00	R\$ 491.700,00

OBS: O valor acima é referente apenas ao lote, não estando relacionado a construção, pois a mesma em breve será demolida.

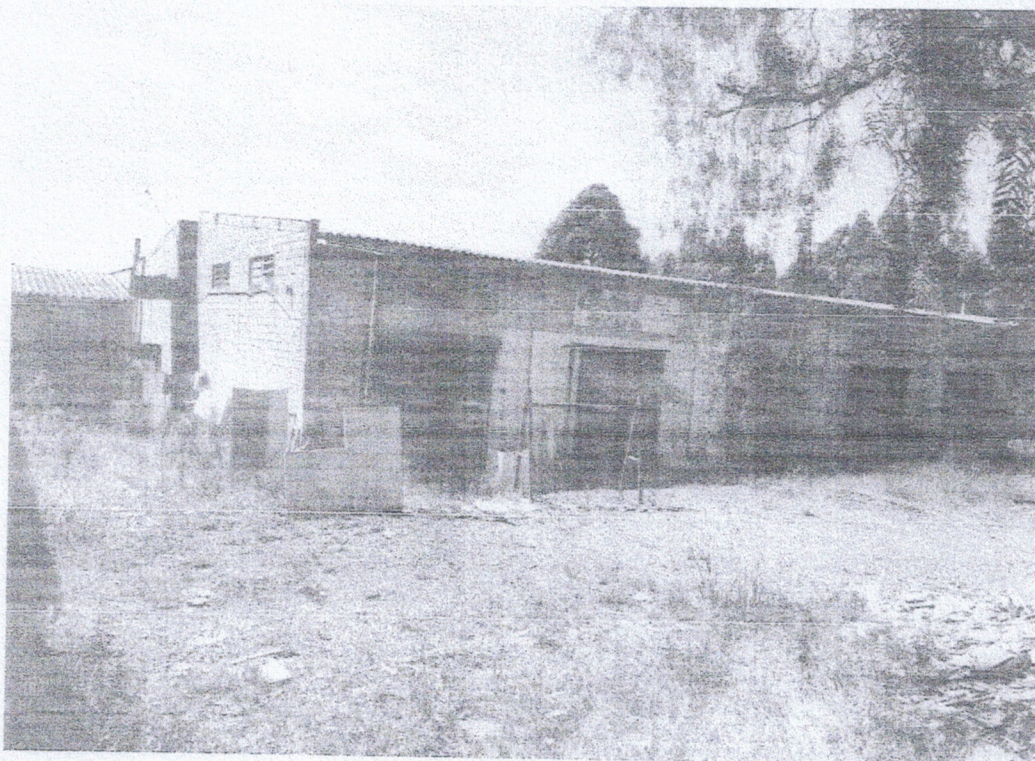
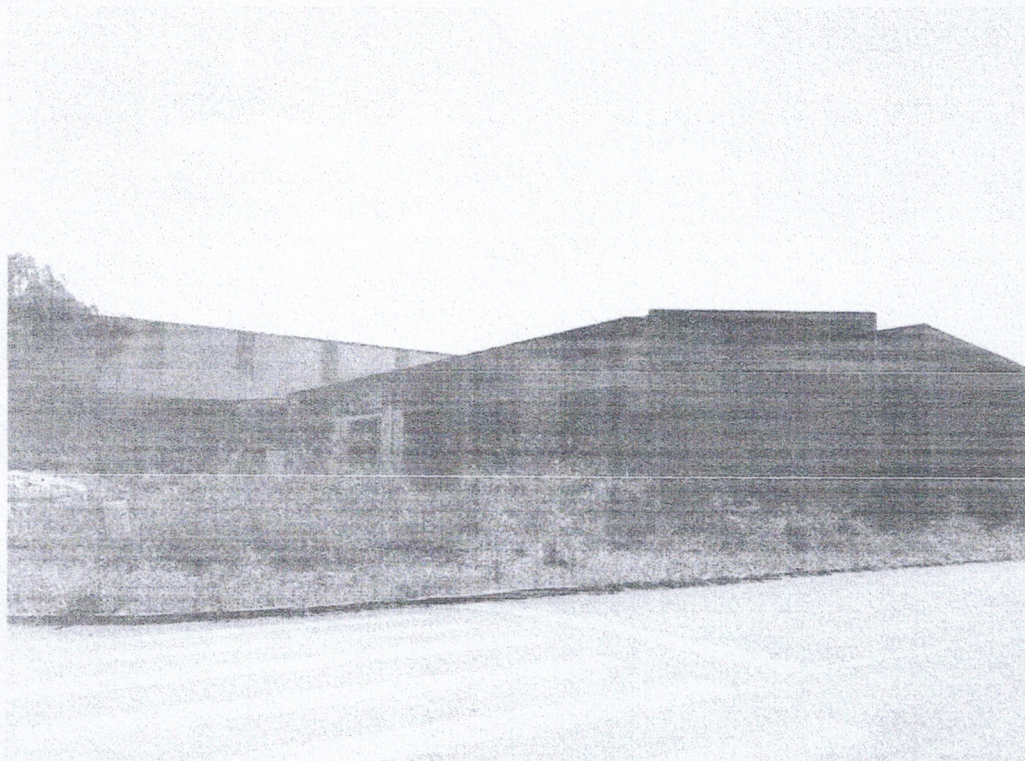
Dois Vizinhos - PR, 21 de outubro de 2021.



Rodrigues
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI F. 27902

Vitorino Rodrigues dos Santos
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI: F27902 / CNAI: 024803

VII. ANEXOS



Rua Paraná, nº 1188, Centro Sul, Dois Vizinhos – PR, CEP 85660-000
Fone: (46) 99914-5726 ou 3536-9130.



Rua Paraná, nº 1188, Centro Sul, Dois Vizinhos - PR, CEP 85660-000
Fone: (46) 99914-5726 ou 3536-9130.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

NORMAS A SEREM OBSERVADAS:

- 1) ABNT NBR 14653-1(abril/2001) – Avaliação de bens – Parte 01: Procedimentos Gerais.
- 2) ABNT NBR 14653-2 (junho/2004) – Avaliação de bens – Parte 02: Imóveis Urbanos.

COMPOSIÇÃO DO PARECER:

1) **IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos.

2) **IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:** Município de Dois Vizinhos.

3) **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 01):** a pedido da **PREFEITURA** para obter o valor de mercado do imóvel aqui descrito e proceder o cálculo de risco do financiamento e fornecer crédito com garantia imobiliária.

Valor este mais provável pela qual se negociaria um imóvel com conhecimento, prudência e sem compulsão, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

A) **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 02): CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA:** Valor este para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para liquidar uma garantia bancária.

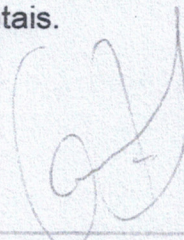
Quando utilizado também este valor, deve ser apresentado o valor de mercado como referência.

4) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS BENS AQUI AVALIADOS:

Endereço do imóvel: Lote de terras urbano nº 04 (quatro), da quadra nº 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.650,00 m² (hum mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula 31.164.

A) **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** zona urbana.

B) **CARACTERÍSTICA FÍSICA:** boas condições ambientais.





CRECI-F-10715

CRECI-F-14829

"A parceria de um bom negócio"

5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

- A) ÁREA E DIMENSÕES DO IMÓVEL: 1.650,00m²
- B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua
- C) USO ATUAL: barracão da prefeitura
- D) Não HÁ SERVIDÃO no imóvel.

6) INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

- A) IMÓVEL URBANO: método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso o método se torna mais preciso, porque há amostras semelhantes à avaliada.
- B) FONTES DE CONSULTA: Corretores da região.
- C) CONSULTA EM ARQUIVOS DESTAS.
- D) DATA DA CONSULTA: 21/10/2021.
- E) Amostras de campo, tanto quanto semelhantes a essa na região.

7) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO NA LIQUIDACÃO FORÇADA:

Amplitude máxima de intervalo de confiança p/ venda de 90% do valor total, em torno do valor estimado p/ o valor de mercado do imóvel e no estado em que se encontra na data de 21/10/2021.

Portanto o imóvel aqui avaliado terá um valor menor em 10% sobre os 100% do valor de mercado, valor este para liquidação forçada.

Sendo avaliado em 10% sobre os 100% do total do valor de mercado, porque o imóvel ainda contém características de venda boas na oferta em leilões públicos e na venda direta.

08) CÁLCULOS DE VALOR:

Terreno de 1.650,00 m², totalizando R\$290,00 por metro quadrado (porque apesar de ter um barracão em cima do lote, está bem deteriorado, então o que está sendo avaliado aqui é somente o lote).

A) NO ESTADO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL HOJE, NO MERCADO ATUAL e SEGUNDO INFORMAÇÕES DAS IMOBILIÁRIAS: **R\$478.500,00**

(Quatrocentos e setenta e oito mil e quinhentos reais)

B) Limite Superior: **R\$526.350,00**

C) Limite Inferior: **R\$430.650,00**

D) Valor este na data de hoje e como o imóvel se apresenta.

2

Fone: 46. 3536 2000

E-mail: imobiliariamartini@gmail.com

CRECI - 10715

CRECI - 14829

Av. Marechal Floriano Peixoto, 55

Centro - 85660-000

Dois Vizinhos - Paraná



CRECI-F-10715

CRECI-F-14829

"A parceria de um bom negócio"

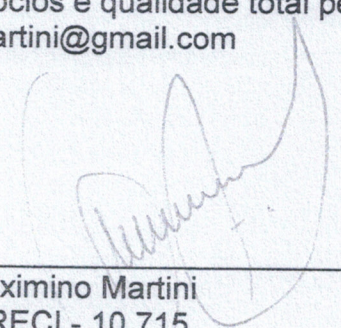
09) QUESITOS A SEREM RELATADOS:

- A) VALOR CAPITALIZADO DO IMÓVEL: neste caso o perito de corretagem não possui habilitação necessária para informar.
B) O imóvel possui boa localização.
C) Fica aqui ratificado, que o presente imóvel possui bom valor de revenda.

10) QUALIFICAÇÃO LEGAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

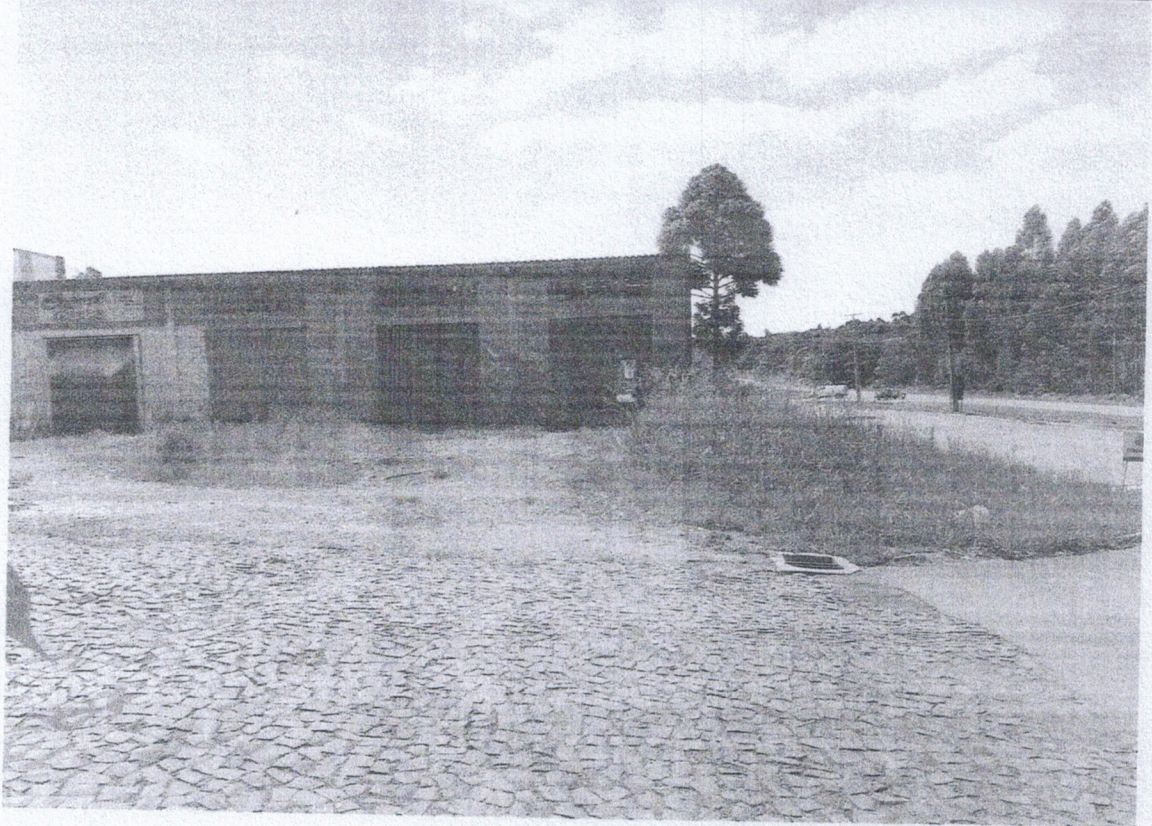
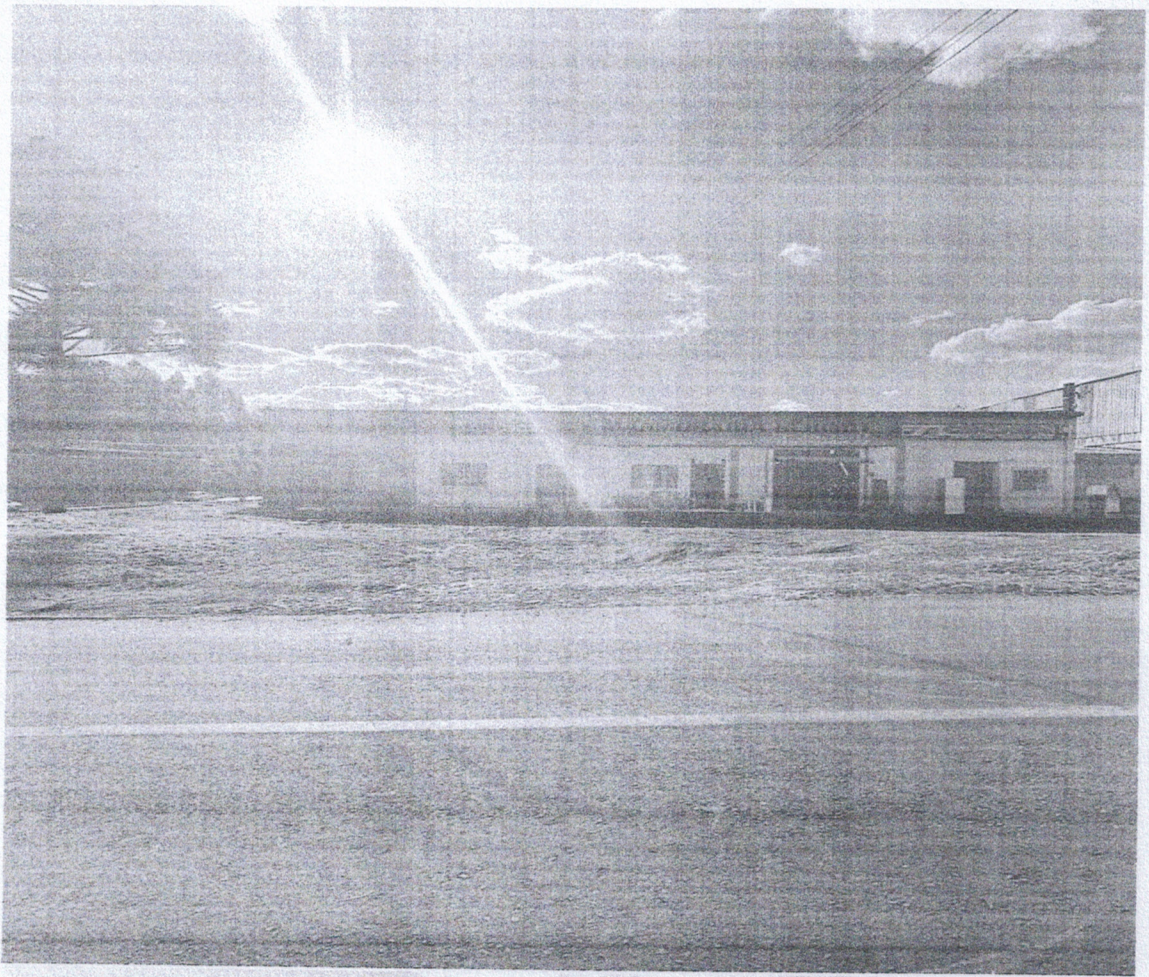
NOME: Maximino Martini, atuante em Dois Vizinhos/PR, no seguinte endereço:
Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 55. Telefone: (46) 3536-2000.

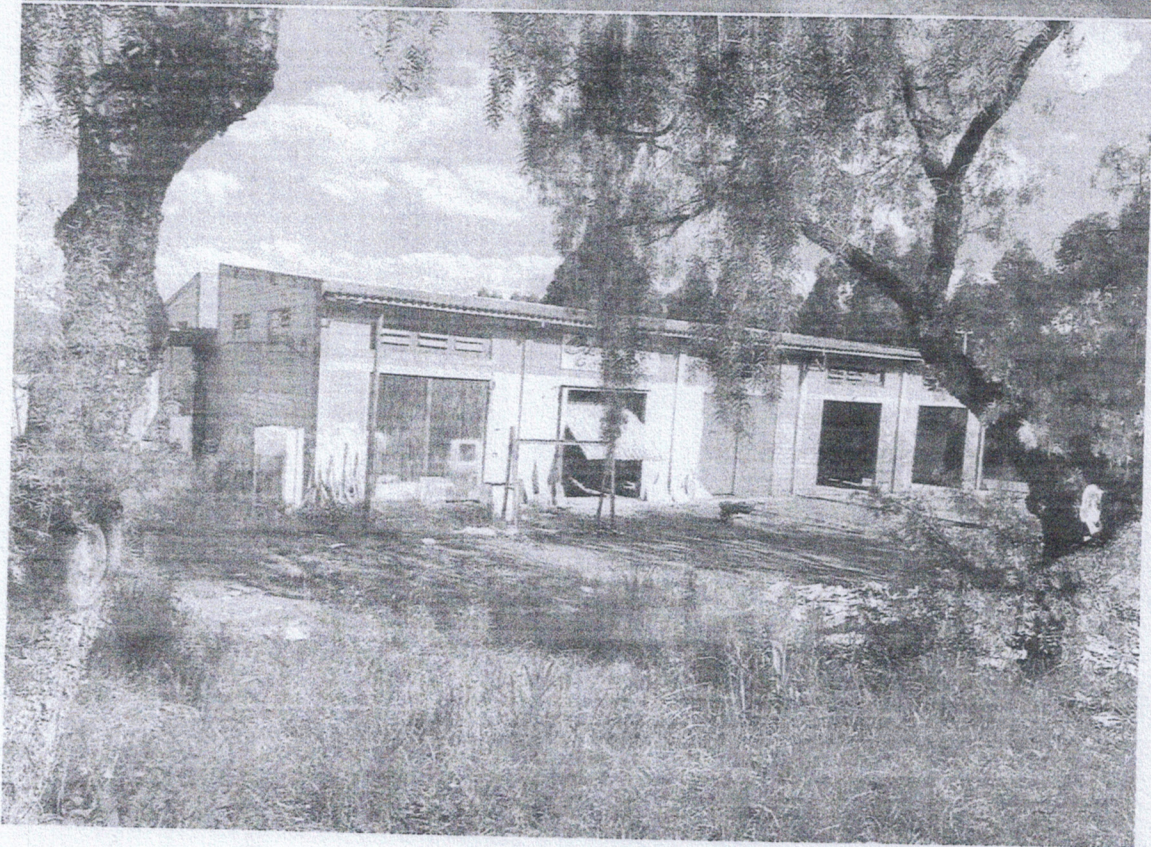
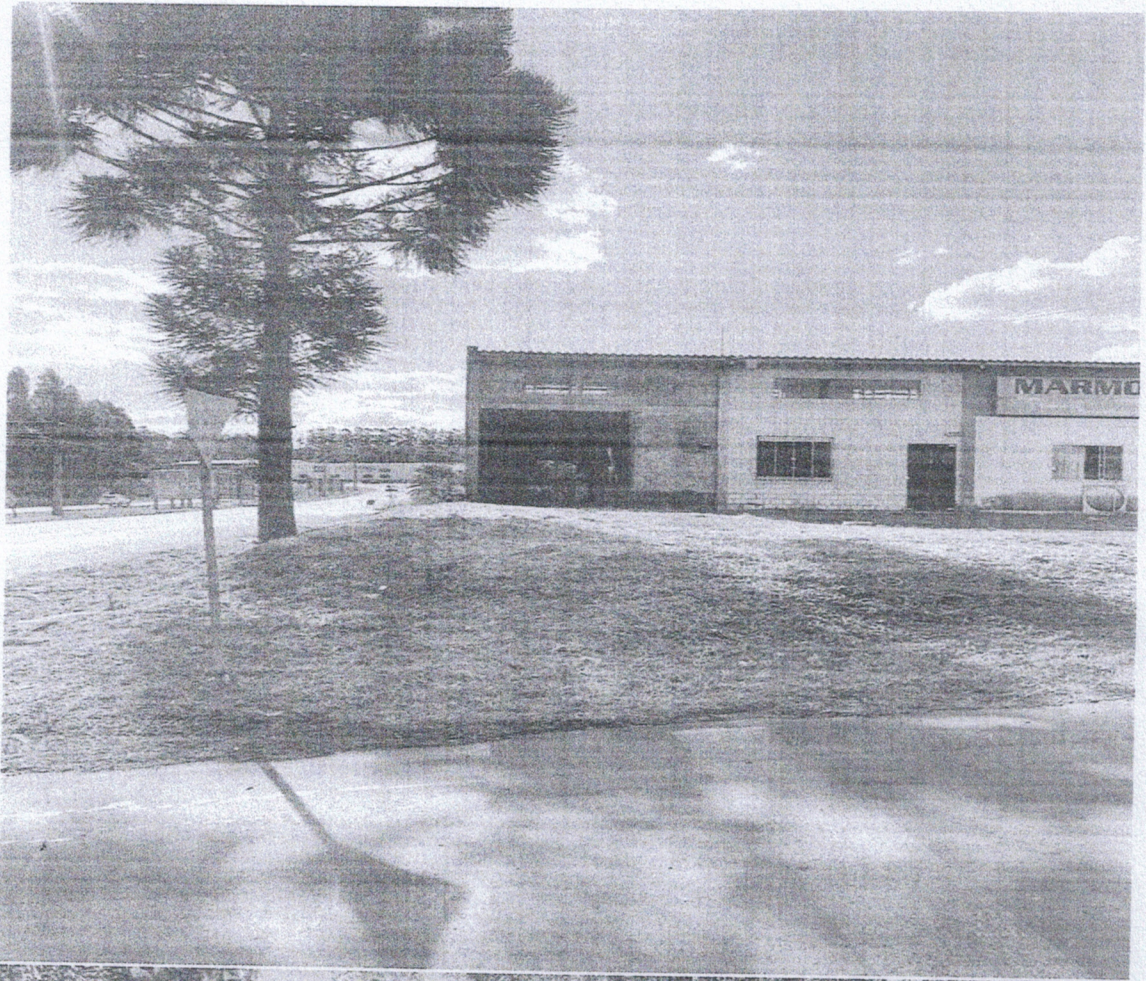
- Qualificação Profissional de técnico em transações imobiliárias.
- Curso de avaliação para corretores de imóveis.
- Bacharel em economia pela Unioeste.
- Pós-graduado em gestão de negócios e qualidade total pela FAE de Curitiba.
- E-mail para contato: imobiliariamartini@gmail.com



Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos PR, 22/10/2021





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

NORMAS A SEREM OBSERVADAS:

- 1) ABNT NBR 14653-1(abril/2001) – Avaliação de bens – Parte 01: Procedimentos Gerais.
- 2) ABNT NBR 14653-2 (junho/2004) – Avaliação de bens – Parte 02: Imóveis Urbanos.

COMPOSIÇÃO DO PARECER:

1) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos.

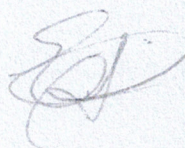
2) IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO: Município de Dois Vizinhos.

3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 01): a pedido da **PREFEITURA** para obter o valor de mercado do imóvel aqui descrito e proceder o cálculo de risco do financiamento e fornecer crédito com garantia imobiliária.

Valor este mais provável pela qual se negociaria um imóvel com conhecimento, prudência e sem compulsão, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

A) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 02): CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA: Valor este para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para liquidar uma garantia bancária.

Quando utilizado também este valor, deve ser apresentado o valor de mercado como referência.



4) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS BENS AQUI AVALIADOS:

Endereço do imóvel: Lote de terras urbano nº 04 (quatro), da quadra nº 06 (seis), do Loteamento Parque Industrial, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.650,00 m² (hum mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula 31.164.

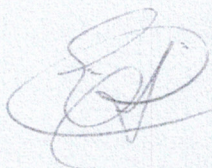
- A) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: zona urbana, industrial.
- B) CARACTERÍSTICA FÍSICA: boas condições ambientais.

5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

- A) ÁREA E DIMENSÕES DO IMÓVEL: 1.650,00m²
- B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua
- C) USO ATUAL: barracão da prefeitura
- D) Não HÁ SERVIDÃO no imóvel.

6) INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

- A) IMÓVEL URBANO: método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso o método se torna mais preciso, porque há amostras semelhantes à avaliada.
- B) FONTES DE CONSULTA: Corretores da região.
- C) CONSULTA EM ARQUIVOS DESTAS.
- D) DATA DA CONSULTA: 21/10/2021.
- E) Amostras de campo, tanto quanto semelhantes a essa na região.



7) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO NA LIQUIDACÃO FORÇADA:

Amplitude máxima de intervalo de confiança p/ venda de 90% do valor total, em torno do valor estimado p/ o valor de mercado do imóvel e no estado em que se encontra na data de 21/10/2021.

Portanto o imóvel aqui avaliado terá um valor menor em 10% sobre os 100% do valor de mercado, valor este para liquidação forçada.

Sendo avaliado em 10% sobre os 100% do total do valor de mercado, porque o imóvel ainda contém características de venda boas na oferta em leilões públicos e na venda direta.

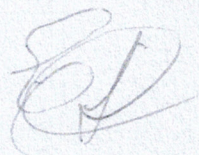
08) CÁLCULOS DE VALOR:

Terreno de 1.650,00 m², totalizando R\$280,00 por metro quadrado (porque apesar de ter um barracão em cima do lote, está bem deteriorado, então o que está sendo avaliado aqui é somente o lote).

- A) NO ESTADO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL HOJE, NO MERCADO ATUAL e SEGUNDO INFORMAÇÕES DAS IMOBILIÁRIAS: **R\$462.000,00** (Quatrocentos e sessenta e dois mil reais)
- B) Limite Superior: **R\$508.200,00**
- C) Limite Inferior: **R\$415.800,00**
- D) Valor este na data de hoje e como o imóvel se apresenta.

09) QUESITOS A SEREM RELATADOS:

- A) VALOR CAPITALIZADO DO IMÓVEL: neste caso o perito de corretagem não possui habilitação necessária para informar.
- B) O imóvel possui boa localização.
- C) Fica aqui ratificado, que o presente imóvel possui bom valor de revenda.



10) QUALIFICAÇÃO LEGAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

NOME: Elizangela Ines de Freitas, atuante em Dois Vizinhos/PR, no seguinte endereço:
Avenida Dedi Barrichello Montagner, 1127, ap.302, (residencial), fone (46) 99921-7087.

- Qualificação Profissional de técnica em transações imobiliárias.

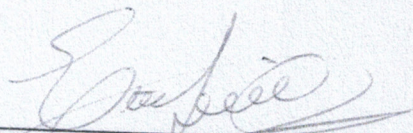
- Curso de avaliação para corretores de imóveis.

- Licenciatura em Letras pelas Faculdades Integradas Católicas de Palmas - FAFI

- Pós-graduada em Administração Empresarial e Financeira pelas Faculdades Iguazu.

- Com e-mail para contato: eifreitas@yahoo.com.br

ATENCIOSAMENTE:



ELIZANGELA INES DE FREITAS

CRECI - F.28216

CNAI - 18389

Dois Vizinhos PR, 22/10/2021