

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

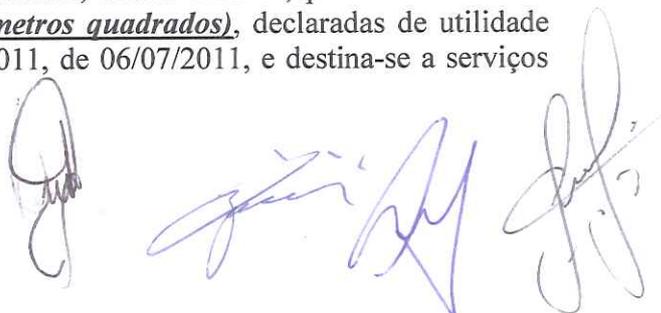
**A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL – PR**, nomeada pelo Decreto n.º 071/2010, de 27/12/2010, de conformidade com suas atribuições legais e atendendo decreto de interesse público, emite o presente Laudo de Avaliação, como segue:

## 01. OBJETO AVALIADO

1) – Parte de imóvel rural com área de 19.270,00 m<sup>2</sup> (dezenove mil, duzentos e setenta metros quadrados) de terrenos sem benfeitorias situadas dentro de uma área maior de 426.940,00 m<sup>2</sup>, localizadas em parte do quinhão nº 12, do Bloco 04 da Fazenda Laranjeiras, matrícula nº R-1-12.872, do Livro 2-2 BE folhas 049 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Laranjeiras do Sul/PR e com a informatização da Serventia foram **matriculadas sob nº 28.323 do Livro 2-G-J**, localizada entre as Ruas Pastor Remo Prodoskimsk, Rua Georgina R de Matos Kraemer e Rua Ricieri Denez, no perímetro urbano da sede do município de Laranjeiras do Sul, CEP nº 85.303.430 com a seguinte descrição, de autoria do engenheiro civil Dr. Américo Pereira Guedes CREA PR-2827/D, conforme memorial descritivo e planta anexa::

A demarcação da área iniciou-se no marco O=P.P., assinalado em planta; deste marco ao rumo de 89°29'02"NE, mediu-se até o marco nº 01, uma distância de 60,01m, confrontando com a Rua Georgina de Mattos Kraemer; deste marco, seguiu-se ao rumo de 58°10'22"NE, confrontando com a Rua Georgina de Mattos Kraemer, mediu-se 138,71 m até o marco nº 02, cravado no alinhamento da Rua Ricieri Denez (prolongamento); deste marco seguiu-se ao rumo de 53°54'44"SO, confrontando com a Rua Ricieri Denez, medindo-se 195,28 m até o marco nº 03, cravado na esquina com a Rua Pastor Remo Prodoskimsk; deste marco seguiu-se ao rumo de 24°51'50"SO, confrontando com a Rua Pastor Remo Prodoskimsk, medindo-se 46,35 m até o marco nº 04; deste marco seguiu-se ao rumo de 0°12'24"SO, confrontando com a Rua Pastor Remo Prodoskimsk, medindo-se 146,62 m até o marco O=P.P., onde se iniciou e termina a presente demarcação, **perfazendo um perímetro de 586,97 m** e uma **área de 19.270,00 m<sup>2</sup>**; demais especificações encontram-se na planta que complementa o presente Memorial Descritivo.

A área total de terras ora avaliadas, acima descrita, perfaz um total de **19.270,00 (dezenove mil, duzentos e setenta metros quadrados)**, declaradas de utilidade pública através do Decreto Municipal nº 027/2011, de 06/07/2011, e destina-se a serviços



de expansão urbana motivada por excepcional interesse social que tem o fim único de promover a construção de unidades habitacionais de interesse social para atendimento de famílias consideradas carentes pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Segurança da Família.

## 02. PROPRIETÁRIO:

Imóvel urbano de propriedade de Espólio de EVALDO FERNANDES DE LIMA, inscrito no CPF sob nº 026.057.839-87, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na cidade de Laranjeiras do Sul;

## 03. CARACTERÍSTICAS

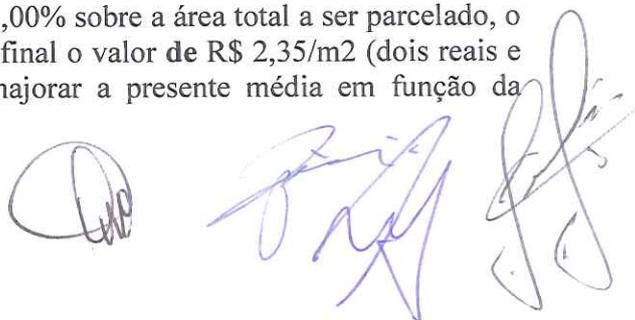
Parte de Imóvel rural com área de 19.270,00 metros quadrados localizado dentro e uma área maior de 426.940,00 metros quadrados localizados no Quinhão 12 do Bloco 04 do Imóvel denominado Fazenda Laranjeiras deste município e Comarca no perímetro urbano dessa cidade, com endereço na Rua Ricieri Denez CEP 85.303.430, Bairro Vila Industrial, tendo a área total os limites e confrontações descritos anteriormente:

## 04. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Tomou-se por base a média do valor venal declarado no Cadastro Imobiliário 064033 que aponta o valor de R\$ 2,00/m<sup>2</sup> (dois reais por metro quadrado), no Cadastro Imobiliário 069078 que indica também o valor de R\$ 2,00/m<sup>2</sup> (dois reais por metro quadrado), no Cadastro Imobiliário 069175 com valor de R\$ 2,46/m<sup>2</sup> (dois reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado), todos com data de 09 de junho de 2.011 de responsabilidade do Departamento Municipal de Tributação do município de Laranjeiras do Sul sobre o qual são lançados os impostos de propriedade territorial urbana, que avaliou parte da área nos valores acima descritos sendo que estes Cadastros Imobiliários são de áreas de terras fracionadas da mesma matrícula original, tendo, portanto, as mesmas características da área ora avaliada e as avaliações efetuadas pela Imobiliária Cristo Rei com avaliação de R\$ 2,60/m<sup>2</sup>, a Imobiliária Gaúcha com avaliação de R\$ 2,50/m<sup>2</sup> e a Corretora de Imóveis Ambrosio Ltda com R\$ 2,50/m<sup>2</sup>. A média das avaliações indica o **valor de R\$ 2,35/m<sup>2</sup> (dois reais e trinta e cinco centavos por metro quadrado)** Este valor foi adotado considerando a necessidade do proprietário em realizar benfeitorias na área avaliada, avaliando-se o imóvel como terra nua, sem benfeitorias, estando esta área ainda inscrita no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, não sendo cobrado o Imposto Predial e Territorial Urbano.

## 05. VALOR ALCANÇADO

Esta comissão por consenso de seus membros houve por bem avaliar o referido imóvel como terra nua, sem benfeitorias, conforme suas peculiaridades, principalmente com relação à sua localização urbana, sua necessidade de execução de obras de infraestrutura, tais como, drenagem pluvial, energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, pavimentação de ruas e ainda outros melhoramentos e, no caso, de parcelamento urbano, o percentual de área pública na taxa de 35,00% sobre a área total a ser parcelado, o que não foi considerado, obtendo-se como média final o valor de R\$ 2,35/m<sup>2</sup> (dois reais e trinta e cinco centavos). A Comissão resolve majorar a presente média em função da



valorização existente no mercado e m função do decurso do tempo até a concretização do negócio, em 15,00%, avaliando em R\$ 2,70/m<sup>2</sup> (**dois reais e setenta centavos por metro quadrado**), perfazendo o valor final de **R\$ 52.029,00 (cinquenta e dois mil e vinte e nove reais)** valor este perfeitamente dentro do preço de mercado atual, facilmente negociável, podendo ser considerado um preço justo em função das melhorias que se pretendem realizar e da valorização da área remanescente do mesmo proprietário.

## 06. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Esta comissão por unanimidade de seus membros autoriza o Executivo Municipal a efetuar o pagamento dos retro nominados, pelos preços constantes deste laudo e em razão de suas finalidades essenciais, isenta-se da fiscalização das transações, sugerindo que seja efetuado o devido registro por transferência em Escritura Pública ao Patrimônio Público Municipal, do imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação, em razão de ser o imóvel avaliado destinado para construção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda em conjunto habitacional de caráter popular, atendendo o constante no Plano Diretor Municipal. Também anexa os documentos de autoria das imobiliárias e do Departamento de Tributação que foram utilizados para a composição do preço final.

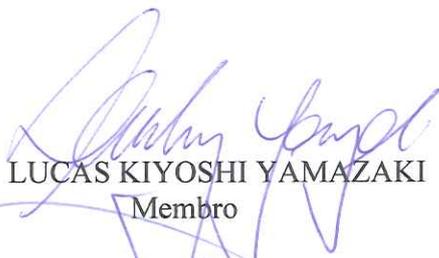
Por ser a expressão da verdade e, para que produzam os devidos e jurídicos efeitos, datamos e assinamos o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, encaminhando cópia ao Senhor Prefeito Municipal para o conhecimento e providências.

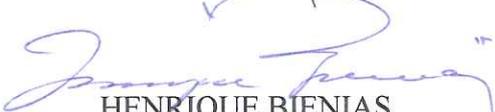
Laranjeiras do Sul, 07 de julho de 2011

  
LEONI LUIZ MELETTI  
Eng.º Civil – CREA 9.990-D/PR  
Presidente

ALADIN ALBERTO LISOWSKI  
Membro

  
GABRIEL KAPEŁINSKI WALCZINSKI  
Secretário

  
LUCAS KIYOSHI YAMAZAKI  
Membro

  
HENRIQUE BIENIAS  
Eng.º Agrônomo – CREA 3197-D/PR  
Membro

  
DEONILDO DENEZ  
Membro

PLANTA DE  
PARTE DO QUINHÃO N° 12, BLOCO N° 04, DA FAZENDA LARANJEIRAS;  
TERRENO SITUADO NO PERÍMETRO URBANO.  
COMUNIDADE: MONTE CASTELO - MUNICÍPIO DE LARANJEIRAS DO SUL.  
PROP.: ESPÓLIO DE EVALDO FERNANDES DE LIMA.  
CPF 026.057.839-87  
R-1-12.872, Livro 2-2 BE, fls. 049, de 13 / 12 / 84.

RUA RICIERI DENEZ  
CEP 85.303 - 430, BAIRRO SÃO FRANCISCO

ÁREA: 19.270,00 m<sup>2</sup>

ESCALA: 1 x 2.000



*Américo Pereira Guedes*  
Engenheiro Civil  
CREA - PR 2827 - D