

RELATÓRIO TÉCNICO 014/2022
AVALIAÇÃO

1. FINALIDADE/OBJETO

1.1 Finalidade:

Estimativa do valor de mercado para venda do imóvel.

1.2 Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a avaliação de valor, levantamento de subsídios técnicos, que possam com segurança, concluir qual o valor da área do imóvel supramencionado no Município e da Comarca de Apucarana.

1.3 Data base da avaliação:

A data base desta avaliação é de Junho de 2.022.

1.4 Observações:

- a) Este Parecer, tem como objeto a permuta a ser realizada entre o Município de Apucarana e o Lote do Sr. Fabio Gomes Margarido.
- b) Esta permuta tem a finalidade do alargamento das ruas Nova Ucrânia e Sussumo Shimura;
- c) Na permuta não vai ocorrer torna monetária;
- d) Os Lotes referem-se ao quadro abaixo:

DADOS	MUNICÍPIO DE APUCARANA	FÁBIO GOMES MARGARIDO
Lote	57-3/4/B	57-3/A-3 (Alarg. Rua)
Gleba	Nova Ucrânia	Nova Ucrânia
Rua	R Nova Ucrânia	R Sussumo Shimura x Nova Ucrânia
Área (m ²)	1.455,09	543,37
Frente (m)	25,37	27,70
Profundidade	70,56	57,75
Topografia	Montanhoso	Ondulado
Esquina	Não	Sim
Pavimento c/meio fio	Não	Sim
Iluminação Pública	Não	Sim
Água potável	Não	Sim

2. IMAGEM DAS ÁREAS A SEREM PERMUTADAS

2.1 Vista geral dos Lotes, do Município de Apucarana e do Sr. Fabio Gomes Margarido:



Figura 01 – Imagem de satélite extraída do aplicativo Google Earth, que identifica a posição dos imóveis objeto desta avaliação – Ano 2012

3. DIAGNOSTICO E METODOLOGIA

3.1 Diagnóstico:

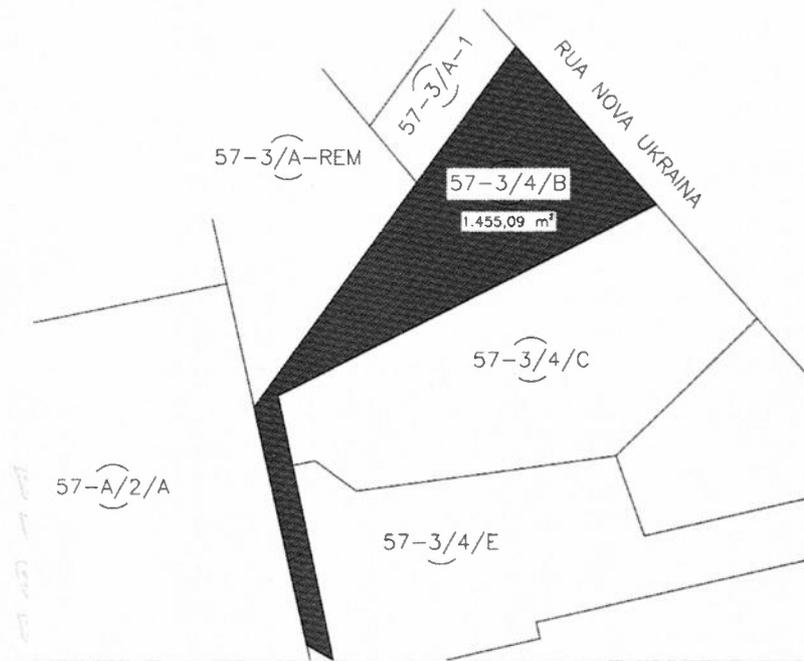
No Município de Apucarana, o mercado imobiliário passou por um período grande de expansão e aquecimento entre 2009/2019, em função dos Programas Habitacionais dos Governos Estadual e Federal, atualmente este mercado imobiliário, e também o fato da pandemia, apresenta-se em relação ao desempenho como:

Nível de Oferta:	Baixa
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa
Desempenho do Mercado Atual:	Recessivo

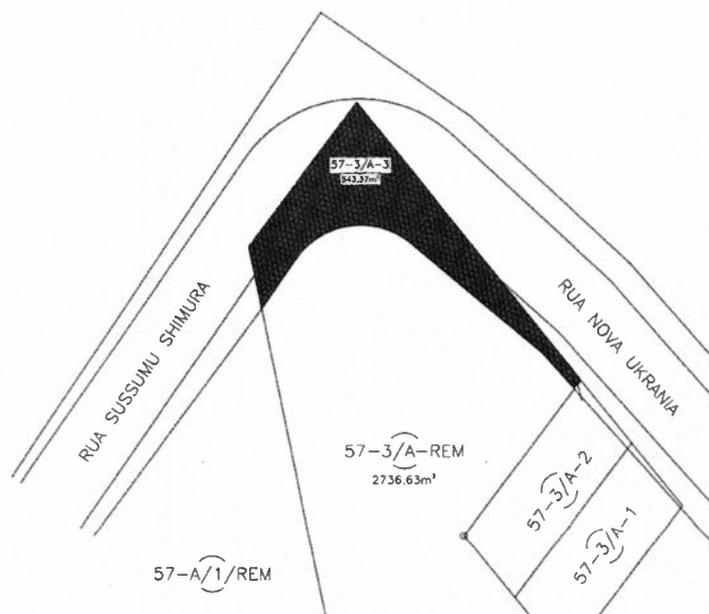
3.2 Metodologia:

3.2.1 Considerações:

- a) O Lote 57-3/4/B da Gleba Nova Ukrânia, pertencente ao Patrimônio Público Municipal, com área de 1.455,09m² situado no Município e Comarca de Apucarana – Paraná, com frente para a Rua Nova Ukrânia:



- b) O Lote 57-3/A-3 B da Gleba Nova Ukrânia, subdividido do Lote 57-3/A-REM, pertencente ao Sr. Fábio Gomes Margarido, com área de 543,37m² situado no Município e Comarca de Apucarana – Paraná, com frente para a Rua Nova Ukrânia:



4. CONCLUSÃO DO VALOR DO LOTE DO MUNICÍPIO:

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, no mês de maio de 2.022.

No Quadro em anexo, apresentamos os valores referente as edificações e as benfeitorias:

DADOS	MUNICÍPIO DE APUCARANA
Lote	57-3/4/C
RUA	R Nova Ucrânia
Área (m ²)	1.455,09
Valor - (R\$ / m ²)	84,46
Total - (R\$)	122.896,90
Total R\$ - com arredondamento	R\$ 123.000,00

Portanto, o valor avaliado para o terreno do Município de Apucarana é de **R\$ 123.000,00 – (Cento e vinte e três mil reais)**.

5. CONCLUSÃO DO VALOR DO LOTE DO SR. FABIO GOMES MARGARIDO:

Partindo do Valor encontrado acima de R\$ 84,46 – (Oitenta e quatro reais e quarenta e seis centavos) por metro quadrado.

Efetuada a correções por fatores de parâmetros entre as duas áreas temos conforme o quadro abaixo:

DADOS	TERRENO FÁBIO GOMES MARGARIDO
Lote	57-3/A-3
RUA	R Sussumo Shimura x Nova Ucrânia
Área (m ²)	543,37
Valor - (R\$ / m ²)	84,46
	45.893,03
Correções por fatores	
Topografia – Ondulado para Montanhoso	1,25
Fator – Iluminação	1,10
Fator - Água Potável	1,15
Fator – Pavimento	1,25
Fator -Meio fio	1,05
Fator – Esquina	1,30
Subtotal	R\$ 123.819,75
Total R\$ - com arredondamento	R\$ 123.000,00
Fonte: - Eng.º João Ruy Canteiro (1981)	
Preço Médio - Lote/m²	R\$ 226,36

5.1 Fatores de correção, conforme quadro abaixo:

TABELA MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Fatores de ponderação para lotes urbanos e suburbanos, de acordo com os melhoramentos apresentados, de autoria do Eng.º João Ruy Canteiro.	
MELHORAMENTOS PÚBLICOS -	FATORES - (%)
Abastecimento de água por rede - (*)	15
Rede de esgoto	9
Esgoto por fossa	2
Energia elétrica (domiciliar) / Iluminação Pública - (*)	10
Pavimentação - (*)	25
Sinalização Viária	3
Guias e Sarjetas - (*)	5
Sistema de drenagem - Guias e sarjetas	10
Rede telefônica	5
Transporte coletivo	4
Coleta de lixo	4
Calçadas	4
Calçadas com acessibilidade	4
Arborização	2
Esquina - (*)	30
(Fonte: Canteiro_Dantas, 1998 p.21)	

(*) – Índices utilizados

Portanto, o valor encontrado do terreno do SR. Fabio Gomes Margarido foi de R\$ 123.000,00 – (cento e vinte e três mil reais).

05.2 – Terrenos avaliados para o Jardim Catuai

Para justificar o valor encontrado, efetuamos como complemento uma avaliação para os terrenos do Jardim Catuai e encontramos o valor de R\$ 241,30/m² - (duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos), sendo que o valor avaliado para o terreno do Sr. Margarido foi de R\$ 226,36 – (duzentos e vinte e seis reais e trinta e seis centos), dentro de uma margem aceitável de 6,0 % - (seis por cento) em favor do Município.

6. CONCLUSÃO E PARECER

Diante dos fatos acima expostos, concluímos que somos do parecer favorável à acima dos Lotes acima mencionados, pois:

- a) O Lote do Município não ter uma finalidade de uso específica;
- b) Não envolver recursos financeiros pela torna;
- c) O Terreno do Sr. Fabio Gomes Margarido, atender o que o Município precisava para efetuar o alargamento de uma via muito importante para o acesso do Contorno Sul para o centro da cidade, e não ter outra opção pois acima da rua o desnível é muito acentuado;

ANEXOS:

Fazem parte integrante deste Parecer, os seguintes anexos:

- Relatório Fotográfico
- Dados Amostrais do terreno do Município
- Dados Amostrais do Terreno do Jardim Catuaí

Apucarana, 15 de Junho de 2022.



Caroline Moreira Souza - Eng. Civil // CREA 145.402-D/PR
Superintendente de Obras Públicas
Secretaria Municipal de Obras - SEOB

Laudo elaborado pelos membros da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – Conforme Decreto 223/2021 – SGP de 08/07/2021

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista geral dos Lotes – Obs. Lote esquina (frente) Margarido e fundos Após a casa branca Município.



Foto 02 – Vista geral do Lote do Município entre a casa e o muro Com topografia Acidentada



**Foto 03 – Vista geral do lado direito da Rua Nova Ukrânia e aos fundos rua Sussumo Shimura
(Obs. Ver diferença de níveis)**



Foto 04 – Vista geral do terreno do Margarido com a Rua Nova Ukrânia



Foto 05 – Vista geral das infraestruturas da Rua Susumo Shimura



Foto 06 – Vista geral do Lote do Margarido



Prefeitura do Município de Apucarana

Gabinete do Prefeito - Atos Oficiais

Centro Cívico José de Oliveira Rosa, 25 / CEP: 86900-280 / Apucarana - Paraná



DECRETO Nº. 108/2023

Súmula:- Declara de *Utilidade Pública*, para fins de desapropriação, em favor do Município, o imóvel que menciona, com a finalidade de alargamento da Rua Nova Ukrania/Rua Sussumo Shimura, como especifica.

PUBLICADO
DATA: 13 de fevereiro de 2023
EDIÇÃO: 9454 PÁGINA(S): C1
ÓRGÃO: Tribuna do Norte - TN

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE APUCARANA, ESTADO DO PARANÁ, SEBASTIÃO FERREIRA MARTINS JÚNIOR, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO;

NOS TERMOS DO QUE DISPÕE OS ARTIGOS 5º, LETRA "I", E 6º DO DECRETO-LEI Nº 3365/41, DE 21 DE JUNHO DE 1941 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES;

Considerando os critérios de conveniência e oportunidade motivadores dos atos da administração pública;

Considerando a necessidade do imóvel para o alargamento da Rua Nova Ukrania/Rua Sussumo Shimura;

Considerando o teor do Ofício SEOB nº 714, de 04 de novembro de 2022 e o que mais conta no Processo Administrativo nº. 54169/2022;

DECRETA:-

Art. 1º Fica declarada de *Utilidade Pública*, para fins de *Desapropriação* amigável ou judicial, em favor do Município, a área de terras com as características e confrontações abaixo descritas, bem como as benfeitorias que possam sobre ela existir:-

LOTE DE TERRAS Nº 57-3/A-3

GLEBA NOVA UKRANIA

APUCARANA – PARANÁ

ÁREA: 543,37m²

Proprietário: Fábio Gomes Margarido, ou a quem de direito pertencer;

Descrição: "Partindo-se de um marco cravado a divisa com a Rua Sussumo Shimura segue confrontando com a mesma nos seguintes rumos e distâncias: no rumo SW 49°40'00" NE por 27,70 metros, no rumo NW 25°36'30" SE por 54,758 metros e no rumo SW 49°40'00" NE por 2,54 metros até outro marco, deste segue confrontando com o Lote 57-3/A-REM nos seguintes rumos e distâncias: no rumo NW 28°01'30" SE por 8,21 metros, no rumo NW 34°01'26" SE por 25,60 metros, em desenvolvimento de



Prefeitura do Município de Apucarana

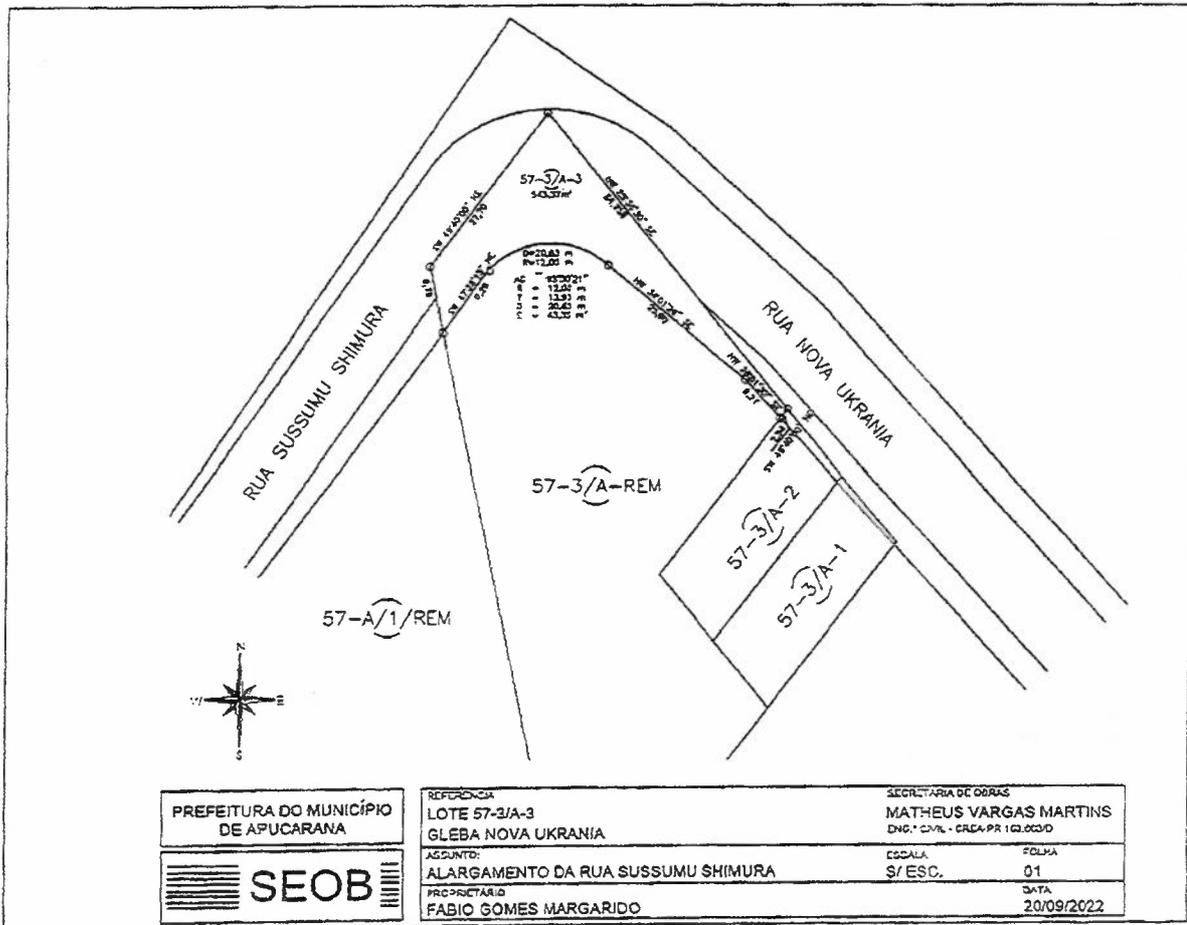
Gabinete do Prefeito - Atos Oficiais

Centro Cívico José de Oliveira Rosa, 25 / CEP: 86800-280 / Apucarana - Paraná



DECRETO Nº. 108/2023

ANEXO ÚNICO



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 10/02/2023 17:12:03:00 -03
 PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSE <https://s.atende.net/6063e5a54a27288>



2º Serviço de Registro de Imóveis

Comarca de Apucarana - Estado do Paraná
George Rodrigues da Silveira Neto
Oficial de Registro



2º Serviço de Registro de Imóveis

Comarca de Apucarana

Estado do Paraná

Angelita Ribeiro Marcondes de Oliveira
Escrivente

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 32.224

EM: 09 DE MARÇO DE 2021.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel Urbano, Lote de terras sob nº 57-3/4/B (cinquenta e sete/três/quatro/B), subdivisão do Lote nº 57-3/4/Remanescente, com a área de 1.455,09m² (um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco virgula nove metros quadrados), situado na Gleba Nova Ukraina, Apucarana-PR, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Partindo-se de um marco cravado na divisa do Lote 57-3/A-1, seguiu-se confrontando com o Lote 57-3/4/A (alargamento da Rua Nova Ukraina) no rumo NW 41°20'40" SE com 35,29 metros até outro marco; deste marco seguiu-se confrontando com o Lote 57-3/4/C no rumo NE 63°15'13" SW com 70,56 metros até outro marco; deste marco seguiu-se confrontando com os Lotes 57-3/4/C e 57-3/4/E no rumo NW 11°37'07" SE com 45,17 metros até outro marco segue confrontando com o Lote 57-3/4/REM no rumo SE 61°01'38" NW com 5,03 metros até outro marco; deste marco segue confrontando com o Lote 57-A/2/A no rumo SW 01°30'50" NE com 40,68 metros até outro marco; deste marco segue confrontando com os Lote 57-3/A-REM e 57-3/A-1 no rumo SW 49°40' 00" NE com 74,53 até o marco ponto de partida.

PROPRIETÁRIO:

Município de Apucarana, pessoa jurídica de direito privado, com sede, foro e administração, Apucarana-PR, inscrita no CNPJ nº 75.771.253/0001-68.

TÍTULO ANTERIOR:

Matrícula nº 32.222 de 09/03/2021, Livro 02, desta Serventia.

Selo Digital: 0018415AMAA0000000010421U. Dou fé. George Rodrigues da Silveira Neto, Oficial de Registro.

CERTIDÃO

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada nesta Serventia extraída nos termos do artigo 19 § 1.º da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973.

Apucarana 10 de março de 2021.

Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmarAutenticidade o CNS: 08.520-9 e o código de verificação do documento: 57TUPS
Consulta disponível por 30 dias



Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória Nº
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
GEOVANNA ROSA DA SILVEIRA
CPF: 09278461601 - 10/03/2021

2º Serviço de Registro de Imóveis

Comarca de Apucarana - Estado do Paraná
George Rodrigues da Silveira Neto
Oficial de Registro



Registro de Imóveis - 2.º Ofício

Comarca de Apucarana

Estado do Paraná

protocolo
nº 101.520

Maxiluz Burton

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA nº 17.932

EM: 05 DE JANEIRO DE 2.004.

IMÓVEL: **LOTE DE TERRAS nº 57-3/A-REM**, com área de 3.280,00m²., Subdivisão do Lote 57-3/A, Perímetro Urbano da planta da **GLEBA NOVA UKRAINA**, desta cidade e comarca, com as seguintes divisas e confrontações: Partindo de um marco situado na divisa do Lote 57-A/1, segue confrontando com a Rua Sussumu Shimura no rumo SW 49° 40', NE com 27,70m., até outro marco, deste marco segue confrontando com a Rua Nova Ucrania no rumo NW 25°36' 30", SE com 54,758m., até outro marco, daí segue confrontando com o Lote 57-3/A-2, no rumo NE 49°40' SW com 30,00m., até outro marco, deste marco segue no rumo NW 25°36'30", SE confrontando com o Lote 57-3/A-2, com 12,406m., e com o lote 57-3/A-1, numa distancia de 12,406m., totalizando uma distancia de 24,812m., até outro marco, daí segue pelo rumo NE 49°40', SW confrontando com o Lote 57-3/REM, com 46,36m., até outro marco, finalmente segue confrontando com o Lote 57-A/1, no rumo SW 01°30'60", NE com 103,23m., até o marco inicial.

PROPRIETÁRIA: **INDIAMARA TAGLIARI**, brasileira, separada judicialmente, bancária, residente e domiciliada nesta cidade, port. da CIRG.nº3.228.944-4-SSP-PR., e CPF/MF. nº489.449.129-04.

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula nº 11.605, Lº 02, deste Ofício. Dou fé. O Oficial.

R.01/17.932-PROT: 38.432.-EM: 17.03.03.-**COMPRA E VENDA:** Por força da Escritura Pública de C/V., lavrada no 2º Tabelionato desta Cidade, às fls. 016, do Lº 173, aos 10.03.2004, a PROPRIETÁRIA, já qualificada. ALIENOU o



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta
www.cri.org.br/confirmaAutenticidade o CNS: 08.520-9
e o código de verificação do documento: SR2TNE

Consulta disponível por 30 dias

Continuação do anverso xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

imóvel obj. d/Matricula para ADILSON RIBEIRO, port. da CIRG.nº5.385.748-5-SSP-PR., e CPF/MF.nº878.291.699-34, brasileiro, casado com IEDA ROBERTA DO AMARAL AUTIERI, no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, vendedor autônomo, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$.10.000,00. VALORIZAÇÃO: R\$.11.000,00. Recolheu o ITBI, aos 11.03.04. Recolhido pelo Tabelionato a guia FUNREJUS no valor de R\$.20,00, aos 11.03.04. CONSTA NA ESCRITURA: As partes de comum acordo dispensam a apresentação da CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS, envolvendo o imóvel objeto desta, isentando de toda e qualquer responsabilidade o Registro de Imóveis. Demais Condições: As da Escritura. Dou fé. Claudio A.C.Neme, O Oficial-VRC-2.160,00.

R.02/17.932 - PRENOTAÇÃO Nº.53.586 EM 20.10.2010.
COMPRA E VENDA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta cidade, às fls.011, livro 181, aos 27.03.2007, o imóvel objeto desta matrícula, foi transmitido pelos proprietários: ADILSON RIBEIRO, já qualificado, e sua mulher IEDA ROBERTA DO AMARAL AUTIERI, brasileira, vendedora autônoma, portadora da CI. RG. nº.5.293.652-7/SPP-PR, inscrita no CPF. nº.666.780.059-53, à favor de **FABIO GOMES MARGARIDO**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, advogado, portador da CI. RG. nº.7.369.961-4/SSP-PR, inscrito no CPF. nº.027.528.039-07, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$.10.000,00 (dez mil reais). Guia do ITBI, aos 19.10.2010. Guia do FUNREJUS R\$.20,00 em 11.03.2004. Apresentaram: Certidões de Distribuição Ações Fiscais, Cíveis e Criminais, expedidas pelo Cartório do Distribuidor e Anexos desta comarca, aos 19.10.2010, em nome dos vendedores e Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal local, aos 18.10.2010. Inscrição Cadastral nº.112-139-0083-001. Emitida a DOI. Demais Condições: As da Escritura. Dou fé. Apucarana, 18 de novembro de 2010. Custas 2.160,00 VRC=R\$.226,80. Cláudio A.C. Neme, O Oficial:-
ANGELITA R. M. OLIVEIRA
Aux-Juramentada

CERTIDÃO

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste Ofício extraída nos termos do artigo 19 § 1.º da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973.

Apucarana 26 de junho de 2019.

Assinado Digitalmente



Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/confirmautenticidade o CNS: 08.520-9 e o código de verificação do documento: SR2TNH
Consulta disponível por 30 dias



Presidência da República
Casa Civil
Medida Provisória Nº
2.200-2 de agosto de 2001.

Documento Assinado Digitalmente
GEOVANNA ROSA DA SILVEIRA
CPF: 09278461601 - 26/06/2019