



MUNICÍPIO DE
CASCADEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCADEL

Recebido em 07/10/15
Protocolo

ANTEPROJETO DE LEI N.º 120 /2015

**DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO E
AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO OU
CONCESSÃO DE USO DO LOTE 9-A,
QUADRA Nº 59, MATRÍCULA Nº 58689
DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CASCADEL,
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CASCADEL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU
E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º Fica desafetado da condição de bem de uso especial passando a classificação de bem dominical o lote nº 9-A, quadra nº 59, matrícula nº 58689 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cascavel.

Art. 2º Fica autorizado o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel-PR – IPMC a alienar ou realizar concessão de uso, respeitados o disposto na Lei Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993, do imóvel descrito no caput do artigo 1º desta lei.

§1º Na hipótese de ser realizada a alienação, a oferta mínima a ser estabelecida na licitação é de R\$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais).

§2º Na hipótese de ser realizada a concessão de uso, a oferta mínima a ser estabelecida na licitação é de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais) mensais.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 4º Ficam revogadas disposições em contrário.

Cascavel, 05 de outubro de 2015.


Edgar Bueno,
Prefeito Municipal.





MENSAGEM DE LEI

**Excelentíssimo Presidente,
Nobres Vereadores.**

Submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o anexo Anteprojeto de Lei que *"DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO OU CONCESSÃO DE USO DO LOTE 9-A, QUADRA Nº 59, MATRÍCULA Nº 58689 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CASCVEL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"*.

O incluso projeto de lei visa desafetar o bem de uso comum do povo e classificá-lo para bem dominical a área localizada na Rua Antonina, nº 2390, esquina com a Rua Riachuelo, Bairro Centro, lote nº 9-A, quadra nº 59, autorizando sua alienação ou concessão de uso, respeitadas as regras da Lei Federal 8.666/1993.

Nesse passo, considerando que o IPMC possui no fundo previdenciário alguns imóveis, patrimônio esse adquirido quando da amortização do Déficit Técnico Atuarial dos anos de 2012 e 2013 da Prefeitura Municipal para o IPMC.

E, considerando ainda, que esses imóveis do instituto destinam-se a captação de recursos para o Fundo Previdenciário, sendo uma das alternativas a venda desses imóveis, desde que haja interesse de outrem e a concordância do Conselho Municipal de Previdência-IPMC, são os motivos que justificam o presente projeto.

Nesse passo, e mediante manifestação de interesse do IPMC realizou-se avaliação imobiliária o qual foi encaminhado ao Conselho (CMP), onde em pauta, a venda do referido imóvel foi aprovado por unanimidade, conforme registrado em ata.

Diante do exposto, necessário se faz a aprovação desta lei para dar atendimento ao disposto na Lei Federal nº 8666/1993, possibilitando assim a captação de recursos para o Fundo Previdenciário.

Por conta disto, em face aos vícios apontados quanto ao vício de iniciativa e por ser contrário ao interesse público, é que lhes envio o presente Anteprojeto de Lei para apreciação e deliberações.

Atenciosamente,


Edgar Bueno
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Vereador,
GUGU BUENO,
Presidente da Câmara Municipal,
Cascavel – PR.



COMUNICAÇÃO INTERNA

Data	05.10.2015	C.I. n.º	246 /2015
Emissor	Secretaria Municipal de Administração		
Receptor	Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos – DPATL		
Assunto	Solicita elaboração de anteprojeto de lei		

Dra. Hellen,

Solicitamos a elaboração e envio ao Poder Legislativo de anteprojeto de lei que autorize o IPMC (Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel) a alienar ou conceder o uso, mediante processo licitatório na modalidade concorrência, o imóvel de sua propriedade a seguir identificado:

Matrícula n. 58.689 - 1º. Ofício (cópia anexa), localizado na Rua Antonina esquina com Rua Riachuelo, 2390, quadra 059 – lote 9A, Centro. Geoportal n. 1/059/9ª.

A oferta mínima a ser estabelecida na licitação para o caso de venda/alienação é de R\$ 2.869.000,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais), conforme avaliação anexa, elaborada pela profissional Solange Amaral Lemes, contratada pelo IPMC.

A oferta mínima a ser estabelecida na licitação para o caso de concessão de uso é de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais) mensais, conforme avaliação anexa, elaborada pela profissional Solange Amaral Lemes, contratada pelo IPMC.

O Conselho Municipal de Previdência aprovou a alienação ou concessão de uso do referido imóvel, conforme ata de reunião anexa por cópia.

Atenciosamente,


Alisson Ramos da Luz,
Secretário de Administração
Presidente do IPMC

Recebi em ____ / ____ /2015.





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ATA Nº21/2015. Aos dezenove dias do mês de março de dois mil e quinze, às 15h no Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Cascavel-IPMC, localizado a Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, realizou-se a vigésima reunião do Conselho Municipal de Previdência-CMP gestão 2014/2015, com a presença dos Conselheiros: o Presidente do CMP, Sr. Claudionor Pereira de Souza e a sua Suplente, a Titular Sra. Delir Borges Galeski e a sua Suplente Sra. Olinda Martins, o Titular Sr. Marcelo Renê Reinhardt e o seu Suplente, Sr. Mauro Marcos Miranda, com a ausência do Titular Sr. Walmir Edson Paulino, assume o seu Suplente, Sr. Devaldir Trassi Marcato, com a ausência da Conselheira Titular Cristiane Bedin, assume o seu Suplente, Sr. Valter Alves dos Santos Filhos, a Conselheira Sra. Célia Batista de Almeida (suplente) permanece como Conselheira Titular, em razão da Sra. Salete Regina Muller (Conselheira Titular) estar licenciada do trabalho por período de dois anos, sendo a presença dos conselheiros titulares nesta reunião representam no CMP, 100% da totalidade e esta reunião tem a seguinte ordem do dia: 1) Abertura dos trabalhos e leitura desta ata e aprovação da pauta da presente reunião; 2) Desafetação e alienação de imóveis do IPMC; 3) Apresentação do estudo sobre o aumento da alíquota previdenciária, de parte do Ente, para o IPMC; 5) Assuntos Gerais. O Presidente do CMP, Sr. Claudionor deu abertura a esta reunião as 15h10min, saudando a todos e lembrando que esta gestão do CMP concluirá com a reunião do mês de Abril/2015. Enquanto procediam as assinaturas dos presentes na lista de presença, para posteriormente ser anexada a presente ata, aprovada pelo CMP, o Sr. Claudionor de acordo com os presentes, dispensou a leitura da ata da 20ª reunião do CMP. A pauta da presente reunião foi aprovada por unanimidade pelos presentes. Se tratando do item dois, o Presidente do IPMC, Sr. Alisson Ramos da Luz iniciou com uma exposição sobre o tempo/prazo necessário e implicações para a alienação e desafetação de imóvel público se referindo ao imóvel localizado a Av. Assunção, implicando em processo que inicia com a manifestação de interesse de terceiros, o IPMC comunicar da proposta ao CMP, havendo interesse, realizar avaliações através de licitação de avaliadores, apresentação ao CMP e havendo concordância segue anteprojeto a Câmara de Vereadores, após inicia o processo licitatório na modalidade Concorrência, sendo esta prevista para conclusão no mês de maio de 2015. O Sr. Alisson expôs que referente ao





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

imóvel da Rua São Paulo há interessados na locação e para o imóvel da Rua Antonina há manifestação de terceiros para a aquisição do referido imóvel. Antes os imóveis citados e na sequência, estavam ocupados pela secretaria de Educação e de Esportes, porém, ambas as secretarias manifestaram-se contrários para a locação desses imóveis. A Secretaria de Educação desocupou o imóvel que se mantém vazio, o imóvel da Rua Antonina, o Presidente do IPMC, Sr. Alisson, explicou que a secretaria de Esportes não mais está ocupando o referido imóvel porém, a bocha mantém-se no local, sendo de responsabilidade do Sr. Ilário José Kroth, que foi procurado pelo Presidente do IPMC, e manifestou a possibilidade de permanecerem ocupando o imóvel com a bocha, em contrapartida assumiriam o compromisso da manutenção do imóvel até sua venda ou locação. Depois de respondida as dúvidas e discutido as possibilidades entre os presentes, o Presidente do CMP, Sr. Claudionor, colocou em votação e por unanimidade de votos foi aprovada a venda do imóvel localizado a Rua Antonina, nº 2390, Centro (lote 09-A, quadra 59, matrícula 58.689). O Sr. Presidente do CMP, Sr. Claudionor solicitou que os imóveis do Instituto sejam fiscalizados pela equipe do IPMC, a fim de observando sua manutenção. Dando sequência ao item três: Apresentação do estudo sobre o aumento da alíquota previdenciária, de parte do Ente, para o IPMC apresentado pelo Presidente do CMP, Sr. Claudionor, que demonstrou através de planilhas de dados, cálculos significativos que o aporte previdenciário repassado pela prefeitura para o Instituto, sofrerá aumento considerável até o ano de 2040 ocasionado pelo aumento de servidores para as novas unidades municipais, o número elevado de servidores afastado para tratamento de saúde, a oscilação na arrecadação, concluindo que o município de Cascavel, deveria prever um aumento de mais 2% (dois por cento) da alíquota previdenciária patronal, O Presidente do CMP, Sr. Claudionor, se comprometeu em encaminhar esse estudo do impacto e o aumento da alíquota previdenciária para os conselheiros e Presidente do IPMC, Sr. Alisson. O último item de pauta - Assuntos Gerais: foi divulgado duas vagas para o curso de CPA-10 oferecido pela Caixa Econômica Federal, o conselheiro Valter manifestou interesse ficando a outra vaga para um servidor do IPMC. Sobre a Prestação de constas averiguada pela Comissão Financeira do CMP o Conselheiro, Sr. Valter, expôs os valores dispendidos do IPMC para pagamento de benefícios entre pagamento de aposentadorias, pensões e afastamentos para tratamento de doença. O Presidente do CMP, Sr. Claudionor, expôs





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

as despesas e receitas do ano de 2014, e destacou estas estão ainda permaneceram abaixo de 50% (cinquenta por cento) da arrecadação, estando em um patamar aceitável. O Presidente do IPMC, Sr. Alisson destacou que considerando o porte do Instituto de Cascavel está atuando de forma enxuta com relação a servidores, conseguindo cumprir todas as suas obrigações e prazos. O Presidente do CMP, lembrou que a próxima e última reunião da gestão 2013-2015 será dia 23 de abril de 2015 e no mês de maio os novos membros tomarão posse para a gestão 2015-2017 e assim deu por encerrada a presente reunião às 17h e não havendo mais nenhum assunto a constar, foi lavrada a presente ata por mim, Luiza Aparecida Comamala, Secretária do CMP que seguirá assinada pelo Presidente e Conselheiros do CMP e demais presentes nesta reunião.

Em tempo: Nesta reunião foi aprovado também por unanimidade de votos a locação do Imóvel localizado a Rua São Paulo, nº 1577, Centro (lote 05, quadra 405m matrícula 25.864). Segue abaixo assinatura dos conselheiros presentes.





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA – CMP

LISTA DE PRESENÇA DA REUNIÃO DO CMP DE 19/03/2015

Ordem do Dia:

1. Abertura dos trabalhos e leitura da ata da reunião anterior (fevereiro/2015);
2. Desafetação e alienação de imóveis do IPMC - Presidente do IPMC Alisson Ramos da Luz e comissão do CMP;
3. Apresentação do estudo sobre a alíquota de parte do ente para o IPMC - Presidente do CMP Claudionor P. de Souza;
4. Assuntos gerais.

CONSELHEIROS

Claudionor Pereira de Souza – Presidente

Luciane Arenhart de Almeida – Suplente

Delir Borges Galeski –Titular

Olinda Martins – Suplente

Marcelo Renê Reinhardt –Titular

Mauro Marcos Miranda – Suplente

Walmir Edson Paulino –Titular

Devaldir Trassi Marcato – Suplente

Cristiane Bedin –Titular

Valter Alves dos Santos Filho – Suplente

Salete Regina Muller – Titular (afastada Lic.s/ venc.)

Célia Batista de Almeida – Suplente (nesta Titular)

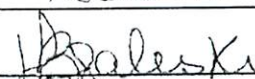
Alisson Ramos da Luz – Presidente do IPMC

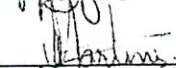
Luiza Aparecida Comamala – Secretária do CMP

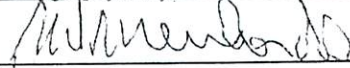
ASSINATURAS



AUSENTE

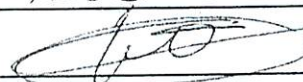




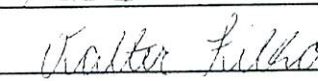




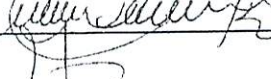
AUSENTE

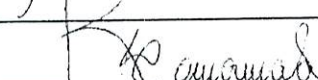


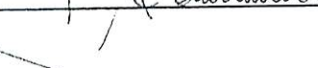
AUSENTE



AUSENTE

















INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

ATA Nº 25/2015. Aos dezesseis dias do mês de Julho de dois mil e quinze, às 15h. no Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Cascavel-IPMC, localizado a Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, realizou-se a vigésima quarta reunião do Conselho Municipal de Previdência-CMP gestão 2015/2017, com a presença dos Conselheiros: a Presidente do CMP, Sra. Marilei Lourdes dos Santos Teixeira, sua Suplente, Sra. Olinda Martins; do Titular Sr. Amilton Benedito Peletti e seu Suplente, Sr. Alex Teixeira Pinto; da Titular, Sra. Palmira Aparecida Soares Rangel, estando ausente seu suplente, Sr. Marcelo Rene Reinhardt, com a ausência do Titular, Sr. Marcos Godoi, a sua Suplente, Sra. Lorisete Rossatto Gomes, responde como titular nesta reunião; a presença do Titular, Sr. Valter Alves dos Santos Filhos, estando ausência a sua Suplente, Sra. Célia Batista de Almeida e registramos a ausência justificada da Titular, Sra. Cristiane Bedin (não poder ausentar-se de seu local de trabalho) e também de sua Suplente, Sra. Rosana Teresinha Palmichl dos Passos (fruição de férias), A presença dos conselheiros votantes do CMP significa nesta reunião 83,33% (oitenta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento), para a seguinte pauta: 1) Aprovação da Ata da 24ª reunião do CMP; 2) Aprovação da Pauta da 25ª reunião do CMP; 3) Apresentação do estudo sobre a alíquota previdenciária – Claudionor P. de Souza; 4) Transferência aos Entes da responsabilidade dos pagamentos aos servidores ativos afastados por LTS; 5) Informações sobre o Imóvel da Rua Antonina (CTG); 6) Apresentação das despesas financeiras do IPMC - Comissão de Finanças do CMP; 7) Assuntos Gerais. A Presidente do CMP, Sra. Marilei, deu início a esta reunião às 15h, ressaltando e agradecendo a presença dos Conselheiros, apesar das constantes chuvas e em especial ao Sr. Claudionor de Souza Pereira, convidado do Conselho do IPMC. Seguiu os dois primeiros itens da pauta aprovados por unanimidade dos Conselheiros presentes. Nesse momento, em virtude de problemas técnicos com o multimídia, foi necessário alterar a pauta do item 3(três) para o item 5(cinco), onde a Presidente do Conselho Municipal de Previdência do IPMC, Sra. Marilei, leu a justificativa da ausência da Conselheira Cristiane Bedin encaminhada via e-mail, informou que na próxima reunião o Sr. Ronaldo Marcos Correa, Presidente do Comitê de Investimentos do IPMC, fará apresentação das aplicações financeira do segundo trimestre de 2015, esta retardada para o próximo mês em virtude da fruição de suas férias, expos que esteve na Câmara Municipal de Vereadores e foi questionada por vereadores e outros servidores e aposentados sobre o imóvel da Rua Antonina (antigo CTG), na intenção de saber dos encaminhamentos dados ao assunto e também em repassar ao Conselho do IPMC, foi encaminhado o Of. nº 01/2015/CMP de 03/07/15 para o Presidente, Sr. Alisson Ramos da Luz, que retornou com resposta através do Of. 230/2015/IPMC de 15/07/15, ambos ofícios lidos na presente reunião, informa que: *"após deliberação do Conselho Municipal de Previdência – Gestão 2013-2015, o Sr. Prefeito encaminhou em 29/04/2015 o anteprojeto de lei nº 39/2015, para autorização do legislativo para alienação do imóvel, tendo recebido parecer favorável nas comissões e aguarda inclusão na pauta de*





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

votação da Câmara Municipal". Assim posto, os Conselheiros discutiram e aprovaram por unanimidade de votos, além da alienação já constada, também inclusão no Anteprojeto de Lei nº 039/2015, da concessão de uso do imóvel sob Matrícula nº 58.689, situado a Rua Antonina, nº 2390. Lote 09-A, quadra nº 59, mantendo-se assim, duas opções para o referido imóvel (locação e venda), que se proceda na melhor oportunidade de mercado. Retornado ao item 3(três) da pauta, com apresentação do servidor convidado, o Professor, Sr. Claudionor que deu início expondo dados do Estudo atuarial do IPMC realizado no ano de 2014, que de acordo com a Avaliação atuarial, por exigência legal deve ser revisto anualmente, que resulta na Lei de Amortização do Déficit Técnico Atuarial. Essa Avaliação Atuarial apresenta um Plano de Amortização para equacionamento do Déficit Técnico Atuarial onde os Entes Municipais obrigam-se em repassar valores em aportes anuais para o IPMC, desde o ano em curso até o ano de 2040. No estudo realizado, em setembro/2014, pelo Sr. Claudionor através da Avaliação Atuarial de 2014, de acordo com as despesas e receitas municipais, dados reais da folha de pagamento dos servidores ativos e dos inativos e suas projeções em exonerações e admissões de ativos e aposentadorias e pensões para inativos, durante o período de 2015 até 2040, esse tem demonstrado que efetivamente haverá acréscimos de pagamentos de benefícios para o IPMC e no futuro as despesas ultrapassaram as receitas do Instituto, não havendo dúvidas que o IPMC e os Entes municipais, terão dificuldades para suportar seus compromissos, ou seja, o IPMC em pagar seus benefícios, assim como, os Entes municipais, em cumprir o pagamento da amortização do Déficit Técnico. Para solucionar tal situação, sugere-se que o mais breve possível os Entes municipais aumentem o valor de repasse de sua alíquota previdenciária em 2% (dois por cento), atualmente está em 11% (onze por cento), passaria para 13% (treze por cento). Na conclusão do tema, apurou-se que o Sr. Alisson, atualmente, Secretário da Administração do município acumulando a Presidência do IPMC, está ciente desse estudo e compromete-se em dar retorno ao Conselho, porém até o momento não o fez. A Presidente do Conselho, Sra. Marilei, lembrou o prazo dos encaminhamentos para a Lei Orçamentária municipal, que norteia as ações para receitas e despesas do ano de 2016, estes encaminhamentos finda no mês de agosto de 2015, nesse sentido e após discussão entre os conselheiros do IPMC, definiram por unanimidade, a necessidade de uma reunião extraordinária do Conselho Municipal de Previdência do IPMC, com a presença do Presidente do IPMC e na possibilidade, do Atuário do IPMC, Sr. Vinícius Alexandre Bietkoski para o dia 23 ou 27/07/2015 às 9h, para ser oficiado ao Presidente do IPMC e comunicado com antecedência a todos os conselheiros. Para o item 4(quatro) da pauta da presente reunião, foi solicitado para o Sr. Claudionor, que esteve Presidente do Conselho do IPMC durante a gestão de 2013 a 2015, a manifestação das discussões do Conselho entre o Secretário da Administração e Presidente do IPMC, referente a responsabilidade dos pagamentos dos servidores ativos afastados por Licenças, atualmente remunerados pelo IPMC. Após discussões entre os conselheiros definiu-se a pauta para a reunião extraordinária, com assunto para a Lei Orçamentária





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

de 2016: a) Aumento da alíquota previdenciária e b) Transferência da responsabilidade dos pagamentos dos servidores ativos afastados por Licença. Para o item 6(seis) da pauta desta reunião, a Conselheira, Sra. Palmira, com os documentos de empenho das despesas administrativas do IPMC, questionou as datas de emissão e pagamento, que será esclarecido pela Contadora do IPMC, Sra. Luzia, na próxima reunião e também os valores diferenciados das diárias e despesas com taxi, explicado que a legislação define o pagamento de diárias de acordo com o cargo do servidor e o pagamento do taxi não é incluído na diária, porque se refere a percurso, ficando pendente as assinaturas em alguns documentos financeiros. Para os Assuntos Gerais a Presidente do CMP, fez a leitura do Anteprojeto de Lei 81/2015 que dispõe sobre a forma de amortização do déficit técnico atuarial do IPMC, que está na Câmara Municipal para aprovação em regime de urgência. A Presidente do CMP, Sra. Marilei, aproveitou para agradecer a presença dos Conselheiros que participaram do Curso sobre o Mercado Econômico e Aplicações Financeiras, aplicado pela Caixa Econômica Federal no dia 10/07/2015 e ressaltou a importância dos conselheiros conhecerem sobre o tema, para conseguir discutir e deliberar com mais tranquilidade as aplicações financeiras. Na sequência a Sra. Ediane Teresinha Dumke, que responde pela concessão de benefícios do IPMC, repassou sobre a agenda realizada com o Tribunal de Contas do Paraná em 24/06/2015, em Curitiba, resultando que para todos os casos de aposentadoria, o IPMC aplicará a média estabelecida na Lei Municipal nº 5.780 de 05 de maio de 2011. Expos os valores do COMPREV, conforme solicitado em reunião anterior, sendo: desde junho/2014, de parte do Regime Geral (INSS) para o IPMC, o valor expressa a quantia de R\$4.592.936,42 (quinhentos e noventa e dois mil novecentos e trinta seis reais e quarenta e dois centavos) e do IPMC para o Regime Geral em R\$527.140,23 (quinhentos e vinte mil cento e quarenta reais e vinte e três centavos). O Conselheiro Amilton Benedito Peletti, solicitou esclarecimento referente a GCE (Gratificação em Caráter Especial), garantida na Lei municipal nº 5.773 de 25 de abril de 2011, em resposta a Sra. Ediane, explicou que esta é aplicada na última remuneração que antecede a aposentadoria do servido em atividade, para casos onde a média dos vencimentos, desde junho/1985, expressar um valor menor que ao da última remuneração, que a GCE será mantida até que haja alguma imposição do TC/PR, referente a lei em vigor. Não havendo mais assuntos a constar, a Presidente do CMP, Sra. Marilei, agradeceu a presença de todos, ao mesmo tempo, solicitou a presença de todos na reunião extraordinária e assim, deu por encerrada a presente reunião às 16h50min. e foi lavrada a presente ata por mim, Luiza Aparecida Comamala, Secretária do CMP que seguirá assinada através de lista anexa, pela Presidente e Conselheiros do CMP, por mim e demais presentes nesta reunião.





INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES
PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL



MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
ESTADO DO PARANÁ

CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA – CMP

LISTA DE PRESENÇA DA REUNIÃO DO CMP DE 16/07/2015

Pauta:

1. Aprovação da Ata da 24ª reunião do CMP;
2. Aprovação da Pauta da 25ª reunião do CMP;
3. Apresentação do estudo sobre a alíquota previdenciária – Claudionor P. de Souza;
4. Transferência aos Entes da responsabilidade dos pagamentos aos servidores ativos afastados por LTS;
5. Informações sobre o Imóvel da Rua Antonina (CTG);
6. Apresentação das despesas financeiras do IPMC - Comissão de Finanças do CMP;
7. Assuntos Gerais.

CONSELHEIROS

Amilton Benedito Peletti – Titular

Alex Teixeira Pinto – Suplente

Palmira Ap. Soares Rangel – Titular

Marcelo Renê Reinhardt – Suplente

Marilei Lourdes S. Teixeira – Titular

Olinda Martins – Suplente

Marcos Godoi – Titular

Lorisete Rossatto Gomes – Suplente

Cristiane Bedin – Titular

Rosana Teresinha P. dos Passos – Suplente

Valter Alves dos Santos Filho – Titular

Célia Batista de Almeida – Suplente

Claudionor Pereira de Souza

Luiza Aparecida Comamala – Secretária do CMP

ASSINATURAS

AUSENTE

AUSENTE

AUSENTE

AUSENTE

AUSENTE

AUSENTE

Ata da 25ª Reunião do Conselho Municipal de Previdência de Cascavel – Julho/ 2015 (gestão 2015/2017).

Rua Presidente Kennedy, 114 - Centro - Fone (45) 3035-1033 - CEP 85.810-040 - Cascavel - PR
ipmc@cascavel.pr.gov.br





VENDA

SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 0001/2012

PROCESSO Nº 005/2014

Ficha Resumo

IMÓVEL

Identificação: Lote nº 09-A, Quadra nº 59, Centro.
Matrícula: 58.689 – 1º CRI.
Endereço: Rua Antonina, 2390.
Bairro: Centro, Cidade: Cascavel, Estado: Paraná.
Tipo do imóvel: Barracão Comercial

**OBJETIVO
UTILIZAÇÃO**

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de venda.
Utilização do imóvel: Comercial.

PROPRIETÁRIO

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.

SOLICITANTE

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.

VALOR DE MERCADO

Valor: R\$ 2.869.000,00.
Data de referência: 02/04/2015.

METODOLOGIA

Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado.
Fundamentação: NBR 14653 Res do COFECI Nº 1066/2007.
Precisão: Normal.

**LOCAL, DATA E
RESPONSÁVEL**

Cascavel/PR, 10 de abril de 2015.


SOLANGE AMARAL LEMES

Corretora de Imóveis
CRECI/PR nº 15479 – CNAI 2035





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Ao Solicitante

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, nesta Cidade e Comarca de Cascavel/PR.

SOLANGE AMARAL LEMES, corretora de imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Paraná) sob o nº 15.479, e com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 2.035, com escritório profissional à Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, nesta Cidade e Comarca de Cascavel/PR.

Objetivo da Avaliação

A presente avaliação tem por objetivo analisar e determinar o justo valor de venda, do Imóvel situado na Rua Antonina, 2399, Centro, Cascavel, Paraná, edificado sobre o Lote nº 09-A, da Quadra nº 59, do loteamento 001 – Planta Geral/Centro deste município.



2



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Do Imóvel Avaliado

Lote urbano nº 09-A (nove á), medindo 1.720,00m², da **Quadra nº 59** (cinquenta e nove), da **PLANTA GERAL**, desta cidade, situado na rua Antonina, 2399, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE: medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL: medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE: medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE, medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08; conforme objeto da **Matrícula nº 58.689 do 1º Ofício** de Registro de Imóveis de Cascavel/PR.

O imóvel possui uma edificação do tipo barracão medindo 1.479,00m², com dos pavimentos e com estacionamento descoberto não averbados à margem da citada matrícula.

Constatações da Vistoria do Imóvel

Conforme relatório fotográfico que se encontra em anexo no presente laudo, o imóvel foi visitado em 30 de março de 2015 onde foi constatado que se trata de 1 (um) Barracão comercial de 02 (dois) pavimentos na rua Antonina esquina com rua Riachuelo, assim distribuídos: **a) Térreo:** 01 (uma) área aberta com telha de fibrocimento 06mm, aberta na parte frontal e na lateral esquerda de quem entra no imóvel, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino com azulejos antigos do piso ao teto e 01 (uma) casa de máquinas. Todo o piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. **b) Superior:** O acesso para o piso superior se dá pela parte externa do prédio através de uma escada de ferro. Contendo 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros sendo um feminino e outro masculino com azulejos antigos até o teto. O piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. Há uma porta de ferro antiga com vidros canelados. A estrutura do teto é toda em ferro treliçado e com telhas de fibrocimento 06 mm.

Proprietário

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro,





Cascavel/PR.

Metodologia

Após diversos estudos sobre a metodologia a ser aplicada na avaliação do imóvel e com a disponibilidade outros imóveis sendo oferecidos nas imediações da rua Antonina, esquina com a rua Riachuelo, Centro e outras regiões da cidade com as mesmas características físicas e aproveitamentos, optamos pelo método comparativo, já que adquirimos dados suficientes para tal método. O **Método Comparativo de Dados de Mercado** consiste na técnica utilizada para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim, foi feito o trabalho através de uma pesquisa de mercado de bens similares com ofertas para venda, considerando a sua homogeneização. A homogeneização trata-se de um trabalho de coleta de dados e características das amostras, com adoção de critérios e coeficientes para estabelecer os atributos de avaliação e julgamento do avaliador para definição dos resultados desejados e pretendidos com o presente trabalho. Esses coeficientes são identificados como a sua localização, seus aspectos físicos, a infraestrutura urbana disponível, equipamento comunitário disponível e outras que serão verificados no presente parecer técnico.

Ressalvas e Princípios

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Utilizamos o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. O universo da pesquisa, o imóvel avaliado, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
4. Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões, são de responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
5. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;
6. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

7. As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda, planos de mudanças da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
8. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido na Resolução do COFECI Nº 1066/2007, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA – PTAM;
9. Por oportuno, esclarecemos ainda que as legislações tanto no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.

Caracterização da Região

Plano Diretor

Conforme constatado junto ao Plano Diretor do Município de Cascavel/PR, trata-se de uma área unifamiliar coletiva e de serviços vicinais. Inserida no zoneamento denominado Zona de Estruturação e Adensamento 1 Centro 2 – ZEA1 Centro 2, com Taxa de Ocupação Máxima – TO. Máx: 70%, Taxa de Permeabilidade Mínima – TP. Min: 30%, Coeficiente de Aproveitamento Básico – C.A Bas: 5 e Coeficiente de Aproveitamento Máximo – C.A. Max: 7, Recuo Frontal Mínimo: 03 metros e Recuo Lateral: h/20 metros, Testada Mínima: 12 metros. Atividades permitidas NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2.

Acesso

Através das ruas Antonina e Riachuelo e vias secundárias de acesso totalmente pavimentadas e identificadas até o referidos terreno onde se encontra o antigo CTG.

Pedologia

Caracteriza-se como pedologia regular, terreno plano / semi-plano e seco.

Regularidade

Conforme se pode notar através do material fotográfico anexado, o terreno possui benfeitoria sendo que nele está construído um Barracão de dois pisos com idade





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

aparente de 30 (trinta) anos, o qual é alugado para a Secretaria de Esporte do Município de Cascavel Pr. No piso inferior funciona uma cancha de Boliche, no piso superior funciona a Academia de Tênis de Mesa.

Infraestrutura Urbana

- Rede de água e esgoto;
- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Telefone;
- Internet;
- Ruas pavimentadas;
- Meio fio;
- TV a cabo;
- Transporte urbano;
- Comercial e Lazer:
- Supermercados;
- Escolas;
- Hospital;
- Centro Comunitário;
- Shopping;
- Lojas de confecções;
- Farmácias e outros.

Diagnóstico de Mercado

- a) Liquidez: Normal;
- b) Desempenho de mercado: Normal;
- c) Número de ofertas: Poucas na área central;
- d) Absorção pelo mercado: Médio;
- e) Público alvo para absorção do bem: Empresas e serviços;
- f) Facilitadores para negociação do bem: Espaço físico amplo, estacionamento próprio e localização privilegiada.





Características da urbanização

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação em asfalto com sistema de guias e sarjetas; redes de água, captação de esgoto, gás, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo. A região central do Município de Cascavel é constituída predominantemente por prédios comerciais de padrão médio a médio-alto, galerias de lojas e sobrelojas que abrigam um comércio de serviços diversificados e com padrão construtivo médio. A infraestrutura do Centro é muito boa, no qual se destacam o calçadão da Avenida Brasil onde estão localizadas a maioria das lojas e comércios de vendas e serviços em geral. Estando as Ruas Antoninas e Riachuelo a apenas quatro quadras do centro nervoso da cidade, a região passou ser alvo da especulação imobiliária. Em pesquisa realizada na região, podemos observar que o corredor comercial da região central, apresentam as maiores valorações do mercado, ainda mais presente nas proximidades das Ruas Antonina e Riachuelo, a onde se encontra o imóvel em questão.

Obtenção dos Cálculos

Pesquisa de mercado

Foram obtidos 14 (quatorze) elementos / amostras de pesquisa de imóveis com as mesmas características, em ponto diferente da cidade. Classificados:

- a) Ofertas por imobiliárias: 14;

Homogeneização

A homogeneização das amostras tem um papel fundamental ao passo que só podemos equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim, os valores dos imóveis que foram utilizados para integração da amostra foram homogeneizados quanto:

- À sua estrutura;
- À topografia;
- Acabamento
- À localização;
- À atualização de valores;
- À fonte;
- Aos melhoramentos públicos.





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Todos os procedimentos e desenvolvimento das características utilizadas relativas à homogeneização das amostras foram realizados com auxílio de planilha (em anexo).

Determinação do valor do M² na região

Conforme a homogeneização dos dados obtidos através das planilhas de cálculo, obtivemos os seguintes valores:

1. **Primeiro Imóvel:** Imóvel Comercial na Marginal da BR 277, com 858,44m². Valor: R\$ 1.900.000,00; valor/m² R\$ 2.213,32;
2. **Segundo Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Sandino Erasmo de Amorim, Parque São Paulo, com 1.500,00m². Valor: R\$ 2.600.000,00; valor/m² R\$ 1.733,33;
3. **Terceiro Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Castro Alves, com 596,74m². Valor: R\$ 1.490.000,00; valor/m² R\$ 2.496,90;
4. **Quarto Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Pedro Ivo, com 862,50m². Valor: R\$ 1.800.000,00; valor/m² R\$ 2.086,96;
5. **Quinto Imóvel:** Imóvel comercial na Travessa Jarlindo Grando, com 898,75m². Valor: R\$ 2.100.000,00; valor/m² R\$ 2.336,58;
6. **Sexto Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Recife, com 1.158,72m². Valor: R\$ 3.458.000,00; valor/m² R\$ 2.984,33;
7. **Sétimo Imóvel:** Imóvel comercial na Av. Barão do Rio Branco, com 935,00m². Valor: R\$ 1.500.000,00; valor/m² R\$ 1.604,27;
8. **Oitavo Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Paraguai, com 805,50m². Valor: R\$ 1.600.000,00; valor/m² R\$ 1.986,34;
9. **Nono Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Estados Unidos, com 780,00m². Valor: R\$ 1.500.000,00; valor/m² R\$ 1.913,26;
10. **Décimo Imóvel:** Imóvel comercial na Rua Pernambuco, com 581,00m². Valor: R\$ 1.400.000,00; valor/m² R\$ 2.409,64;

AMOSTRAS DE IMÓVEIS EDIFICADOS					
		Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Valor Comercial
Amostra	1	858,44	R\$ 2.213,32	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.900.000,00
Amostra	2	1500,00	R\$ 1.733,33	R\$ 2.600.000,00	R\$ 2.600.000,00
Amostra	3	596,74	R\$ 2.496,90	R\$ 1.490.000,00	R\$ 1.490.000,00
Amostra	4	862,50	R\$ 2.086,96	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.800.000,00





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra	5	898,75	R\$	2.336,58	R\$	2.100.000,00	R\$	2.100.000,00
Amostra	6	1158,72	R\$	2.984,33	R\$	3.458.000,00	R\$	3.458.000,00
Amostra	7	935,00	R\$	1.604,28	R\$	1.500.000,00	R\$	1.500.000,00
Amostra	8	805,50	R\$	1.986,34	R\$	1.600.000,00	R\$	1.600.000,00
Amostra	9	784,00	R\$	1.913,27	R\$	1.500.000,00	R\$	1.500.000,00
Amostra	10	581,00	R\$	2.409,64	R\$	1.400.000,00	R\$	1.400.000,00

Existência de Preços do Tipo Oferta

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

FATOR OFERTA: AMOSTRAS DE IMÓVEIS					
	Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Fator Oferta	
Amostra	1	858,44	R\$ 1.991,99	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.710.000,00
Amostra	2	1500,00	R\$ 1.560,00	R\$ 2.600.000,00	R\$ 2.340.000,00
Amostra	3	596,74	R\$ 2.247,21	R\$ 1.490.000,00	R\$ 1.341.000,00
Amostra	4	862,50	R\$ 1.878,26	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.620.000,00
Amostra	5	898,75	R\$ 2.102,92	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.890.000,00
Amostra	6	1158,72	R\$ 2.685,89	R\$ 3.458.000,00	R\$ 3.112.200,00
Amostra	7	935,00	R\$ 1.443,85	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.350.000,00
Amostra	8	805,50	R\$ 1.787,71	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.440.000,00
Amostra	9	784,00	R\$ 1.721,94	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.350.000,00
Amostra	10	581,00	R\$ 2.168,67	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.260.000,00

Evolução Dos Cálculos

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores de m}^2 \text{ pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 19.588,44}}{10} = \frac{\text{R\$ 1.958,84}}{\text{m}^2}$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.762,96 (média aritmética -10%) e superiores à R\$ 2.154,73 (média aritmética +10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

PONDERAÇÃO: AMOSTRAS DE IMÓVEIS					
		Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Fator Oferta
Amostra	1	858,44	R\$ 1.991,99	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.710.000,00
Amostra	4	862,50	R\$ 1.878,26	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.620.000,00
Amostra	5	898,75	R\$ 2.102,92	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.890.000,00
Amostra	8	805,50	R\$ 1.787,71	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.440.000,00

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 7.760,88}}{4} = \frac{\text{R\$ 1.940,22}}{\text{m}^2}$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, obtivemos os seguintes valores:

Valor médio do m² = R\$ 1.940,22

Em seguida, estabelecemos o valor final do metro quadrado com edificações para comercialização dos imóveis comerciais, na região ora avaliados, em R\$ 1.940,22

10





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

(um mil novecentos e quarenta reais e vinte e dois centavos) por metro quadrado, conforme tabelas, já com dados tabulados, ponderados e homogêneos, de acordo com o critério técnico estabelecido pelo padrão utilizado pelo avaliado.

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliado

Valor do imóvel =	área edificada x valor do m²
--------------------------	--

Logo:

Valor do imóvel =	1.479,00m² x R\$ 1.940,22
--------------------------	---

Portanto:

Valor do imóvel = R\$ 2.869.584,11

Arredondamento do Valor Encontrado

Por ser a avaliação matéria de exatidão científica, porém subjetiva, considerando as características específicas do imóvel em tela, avaliamos o valor de venda **em R\$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais).**

Gráfico Mercadológico

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliado, sem depreciação. O primeiro ponto, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliado, e os demais pontos indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

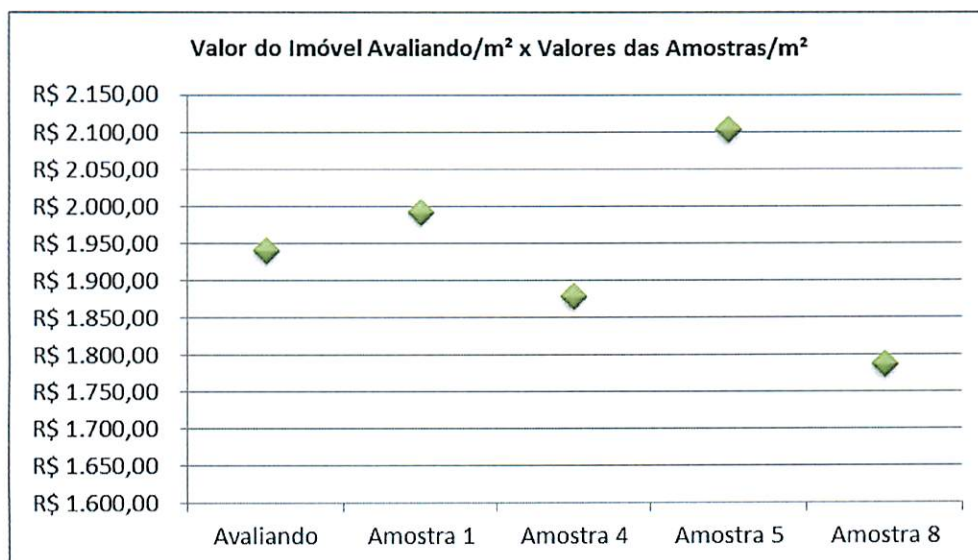




SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



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 de Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 2.869.000,00 (dois milhões oitocentos e sessenta e nove mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 3.012.450,00 (três milhões doze mil quatrocentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$ 2.725.550,00 (dois milhões setecentos e vinte e cinco mil quinhentos e cinquenta reais).

A presente avaliação é composta de 38 (trinta e oito) páginas digitadas, numeradas e assinadas pelo profissional abaixo, bem como seus anexos.

Cascavel/PR, 10 de abril de 2015.

Solange Amaral Lemes

Corretora de Imóveis

CRECI/PR 15479 CNAI 2035





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Sumário de Anexos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	2
SUMÁRIO DE ANEXOS.....	13
Vistoria do Imóvel.....	14
Relatório Fotográfico.....	16
Objeto da Avaliação - Matrícula	18
Cadastro Municipal dos Imóveis	19
Mapa Setorial.....	25
Mapa Zoneamento Urbano	26
ANEXO 2: AMOSTRAS COMERCIAIS	27
Amostra – 01	27
Amostra – 02	28
Amostra – 03	29
Amostra – 04	30
Amostra – 05	31
Amostra – 06	32
Amostra – 07	33
Amostra – 08	34
Amostra – 09	35
Amostra – 10	36
CURRÍCULO	37
SOLANGE AMARAL LEMES.....	37
DECLARAÇÃO DE REGISTRO NO COFECI.....	38





Vistoria do Imóvel

Fonte: Matrícula nº 58.689 — Quadra 59 Lote 09-A	Telefone: (45) 3035-1033
Endereço: Rua Antonina esquina com Riachuelo, 114 - CENTRO	Estado: PARANÁ
Município: CASCAVEL	CEP: CEP- 85.812.045
A Global: 1.479,00m ²	A. Privat: 1.479,00 ²
A. Terreno: 1.720,00m ²	Ocupação: 2 pavimentos
Data 30/03/2015	Situação: locado
Valor sugerido para venda: R\$ 2.869.000,00 deste imóvel	

Situação do terreno

Topografia	☒ Simi-plana	☐ Ondulada	☐ Aclive	☐ Declive
Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Orientação	☐ Norte	☒ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	☐ Arenoso	☒ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Nenhum
Proteção	☐ Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa	☐ Nenhum
Situação	☐ Meio quadra	☒ Esquina	☐ Três frentes	☐

Sobre a edificação

Tipo Edificação	☒ Barracão	☐ Prédio Com. Res.	☐ Loja	☐ Armazém
☐ Apartamento	☐ Galpão	☐ Indústria	☐ Rural	☐ Outro
Padrão Construção	☐ Alto	☐ Normal	☒ Baixo	
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☐ Reg/Rep/Simples
Nova ou usada	☐ usada	☐ usada/Regular	☒ Reparos Importantes	☐ Reg/Imp/Sem val.
Pontos cardeais	☒ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Prédio no terreno	☐ Frente	☒ Fundos	☒ Lateral	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 2		Andar= 0	
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	
Elevadores	Número= 0	Numero de Escada= 1		
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor=
Ocupação	☐ Vazio	☐ Proprietário	☒ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor	Não identificado= sim	Defasado=	Normal=	Alto=

Peças do Imóvel

Salão=2	Vagas = 10	Banheiros=2	Copa=1
Casa de máquinas = 1	Varandas = 1	Cozinha=1	

Infraestrutura

Rede de água	☒ Sim ☐ Não	Esgoto	☒ Sim ☐ Não
Energia	☒ Sim ☐ Não	Iluminação Pública	☒ Sim ☐ Não
Coleta de lixo	☒ Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	☒ Sim ☐ Não
Pavimentação	☒ Sim ☐ Não	Telefone	☒ Sim ☐ Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação = 70%
☐ Comercial ☐ Residencial ☒ Misto		Coefficiente aproveitamento = 5 (máximo 7)
Recuo Lateral= h/20		Recuo frente principal= 3
Recuo frente secundária = 3		Permeabilidade mínima = 30%
Usos Permitidos = moradia e comercio em geral		Usos Permissíveis = (II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]



SOLANGE AMARAL LEMES

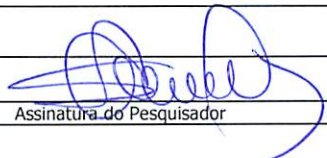
CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Vizinhança

Padrão Construção	baixo	Escolas	sim
Atividades Poluentes	não	Comércio	sim
Atividades Incômodas	não	Estacionamento	Publico
Arborização/A. verde	sim	Trânsito	Intenso na R. Antonina
Obs. + Estacionamento próprio.		Obs. - Limitação de uso do piso térreo.	

Identificação

Local: Cascavel Paraná	
Data 30/03/2015	Assinatura do Pesquisador



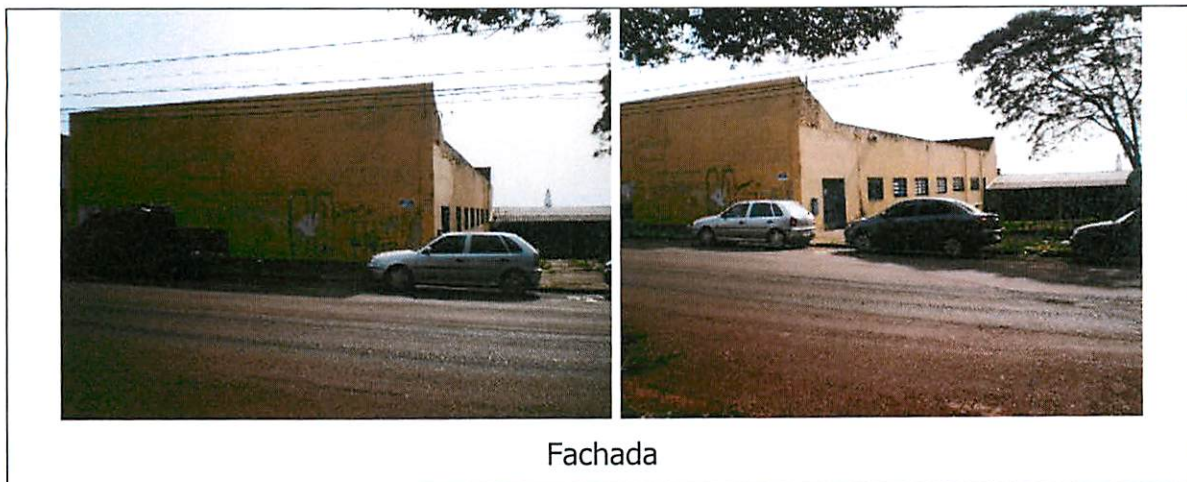


SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada Lateral e Estacionamento



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Estacionamento



Área de churrasqueira

MATRICULA
=58.689=

FICHA
=11=

REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



PROTOCOLO - Nº de Ordem: 179.018, em 10 de outubro de 2002. *****
MATRICULA Nº 58.689 - IMÓVEL: Lote urbano nº 9-A (nove-A), medindo 1.720,00 m². da quadra nº 59 (coingüenta e nove), da PLANTA GERAL, desta Cidade, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, medindo 49,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL, medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE, medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Piachuelo; e ao OESTE, medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08. BENEFITÓRIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/ME sob nº 76.208.867/0001-07, com sede administrativa na Rua Paraná, 5000, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: R-3/M-51.547, R-4/M-51.615, R-1/M-52.432, em 29.05.1998, deste Ofício Imobiliário. DELEGEM/AFROVAÇÃO SEPLAN: O imóvel acima e oriundo da união das lotes nº 09, 10 e 08-A da quadra nº 59, da Planta Geral, desta cidade, cuja unificação foi aprovada através do processo protocolado sob nº 40.699, em 20.08.2002. EMOLUMENTOS: 31,00 VRCS = R\$ 2,25. TM/CG. Cascavel, 10 de outubro de 2002. *** O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala de Registro.

PROTOCOLO Nº 241.279, em 06 de março de 2014. *****
R-1/M 58.689 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Carteira Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 25.01.2014, a folhas 194/199, do Livro 288-E, no 4º Serviço Notarial desta Cidade, o proprietário: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, já qualificado, legalmente representado, transferiu por dação em pagamento, o imóvel desta matrícula para: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CNPJ/ME nº 81.269.169/0001-43), pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Presidente Kennedy, 114, nesta cidade, legalmente representado. VALOR: R\$2.388.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil reais). DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 8130/14 isento; FUNREJUS isento; CND/INSS nº 001262013-14021169, emitida em 08.10.2013. As demais condições e documentos constam no título, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. EMITIDA A 021". CADASTRO MUNICIPAL: 1919010000. NÚMERO FUNDIAL: Rua Antonina, 2390. EMOLUMENTOS: 4.312 VRCS = R\$676,99. ACP. Cascavel-PR, 10 de março de 2014. ***** O referido é verdade e dou fé. (a) Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Registradora/Substituto(a).

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 58.689, do Livro 2 - Registro Geral a qual contém 01 folha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 12 de abril de 2015. MTWS.

Mara Salete Wypych

Registradora / CPF 524.569.009-87

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº 6DmHT. ESNG9.48ng-z6KLI 6FLI
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CASCAVEL - PR
Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone: (45) 3220-5005
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
CPF 524.569.009-87



Geo Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	000000	13/04/2015

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construído	Público Municipal

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA





Geo Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001001	000000	13/04/2015

DADOS CADASTRAIS

Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720,0
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO	Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA	Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação
40,0	43,0	Construído
		Patrimônio Público Municipal

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



SEM ESCALA



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		NÚMERO DA CONSULTA		DATA
101001000		1125/2015		04/04/2015
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO				
-	Zona	Área (%)	Área (m²)	Testada Mínima (m)
	ZEA 1 - Centro 2	100.00	1720.0000	12 (*22)
-	Zona	Atividades Permitidas		
	ZEA 1 - Centro 2	(II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]		

OBSERVAÇÕES

(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(*7) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(*22) - Para lotes de esquina a Testada Mínima será de 15 metros.

ATENÇÃO:

Esta CONSULTA não dá o direito ao cadastro do parcelamento e unificação. Somente após a aprovação do projeto na Prefeitura e a sua averbação no cartório de registro de imóveis, com a apresentação das novas matrículas ao Cadastro Técnico Municipal este direito é adquirido. O processo de parcelamento não será analisado na existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel em questão (ex. hipoteca, penhora, caução, arresto, IPTU, etc.). Nos casos onde existam edificações sobre os imóveis objeto de parcelamento e unificação, os mesmos deverão respeitar os parâmetros mínimos exigidos na Lei de Zoneamento, Código de Obras, Código Civil e demais legislações pertinentes para cada lote resultante, condição necessária para a aprovação do projeto e validade desta consulta prévia. Se o lote estiver em Área de Fragilidade Ambiental verificar a existência e dimensionamento da Faixa de Drenagem e Preservação Permanente. A manifestação da SEPLAN restringe-se à análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do lote, bem como a Legislação vigente. Para Consulta de Parcelamento do Solo de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	11315/2015	04/04/2015

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO					
-	Zona	Área (%)	Área (m²)	TO. Máx. (%)	TP. Mín. (%)
	ZEA 1 - Centro 2	100.00	1720.0000	70 (*12)	30 (*3) (*11)
-	Zona	R. Fron. Mín. (m)	C.A. Mín.	C.A. Bas	C.A. Máx.
	ZEA 1 - Centro 2	3 (*5)	0,3 (*1)	5	7 (*2)
					(II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]
-	Zona	Altura Máx. (m)	R. Lat/Fun.Min. (h/x)	Quota Min./Eco. (m²)	Quota Min./Res. (m²)
	ZEA 1 - Centro 2	- (*4)	h/20 (*6)	- (*8)	- (*8) (*21)

OBSERVAÇÕES

(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(*1) - Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.

(*2) - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.

(*3) - Nessa permeabilidade permite-se a utilização de 10% para calçadas, piscinas e outros conforme parágrafo 3º do art. 42. Esta permissão não se aplica à ZFAU-SP.

(*4) - Respeitado o disposto no Art. 38, parágrafo único desta lei. "Art. 38: A altura das edificações não constitui característica homogênea de determinada Zona e varia segundo a ocorrência dos Parâmetros de ocupação do lote, especialmente para controle das condições de salubridade no meio urbano, respeitada a relação entre afastamento das divisas e a altura da edificação."

(*5) - Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

(*6) - Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 6 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.

(*7) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(*8) - A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.

(*11) - Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas.

(*12) - A Taxa de Ocupação poderá chegar a 85% considerada a observação: (Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 - Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas).

(*21) - Nas edificações residenciais em série a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.

ATENÇÃO:

Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito de construir.

A manifestação da SEPLAN restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada.

Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

Nos lotes atingidos parcialmente pela Zona de Fragilidade Ambiental Urbana - Subzona de Proteção, poderá ser computado para o cálculo do C.A. Bás. a área total do imóvel, devendo a edificação ser implantada totalmente dentro da zona edificável do lote.

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11, do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2004. O deferimento da consulta não concede o uso da propriedade e o direito de iniciar as atividades sem o devido alvará de estabelecimento.

Em caso de Condomínio Edifício acima de 20 unidades, o interessado deverá protocolar solicitação de diretrizes básicas.

As calçadas devem atender o disposto na Lei Municipal nº 5774/2011 - Programa: 'CALÇADAS DE CASCAVEL'.

As vagas de estacionamento deverão ser atendidas conforme anexo IV da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013. Para Consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoCascavel, entrar em contato com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.



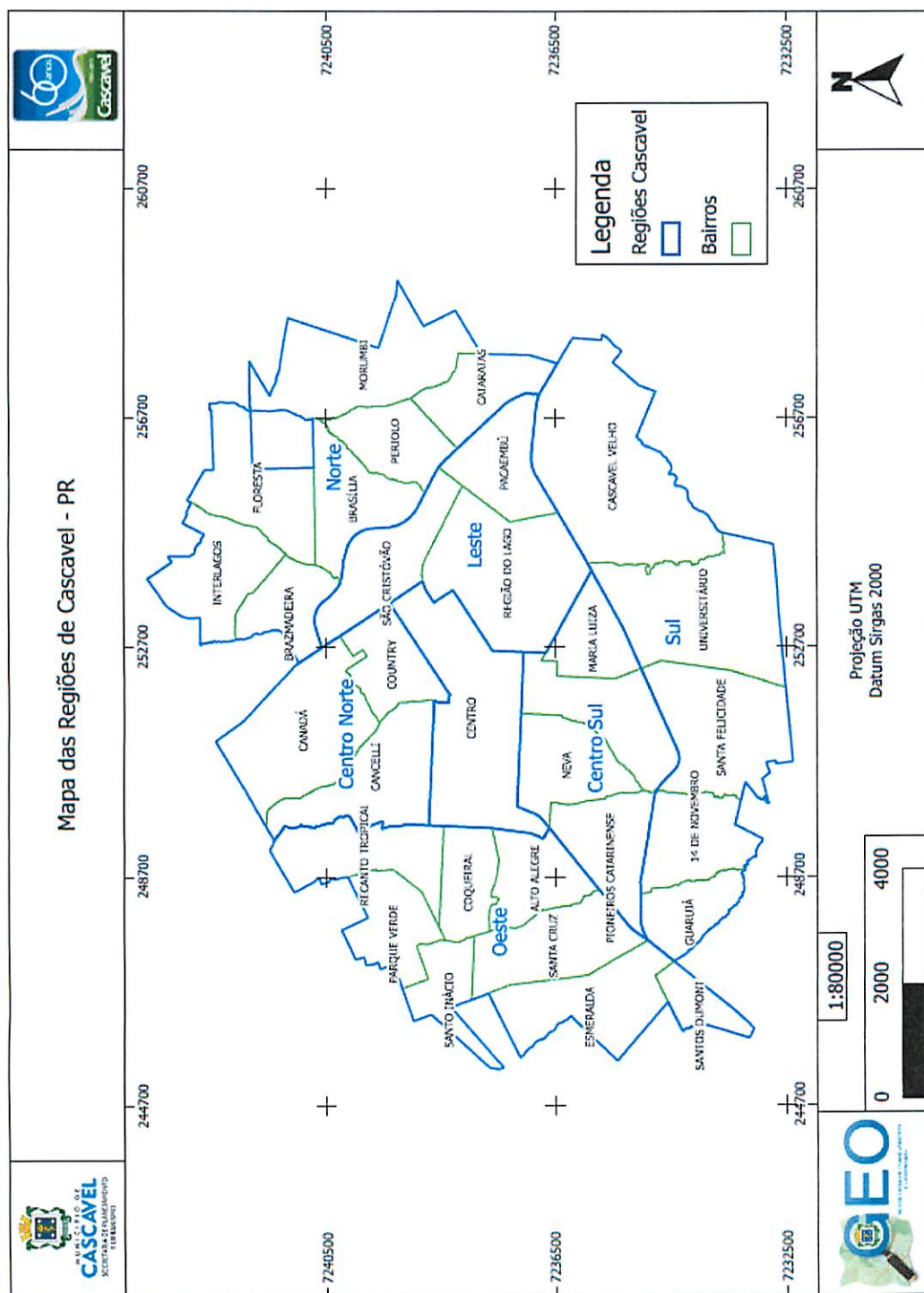


SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Mapa Setorial





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Anexo 2: Amostras Comerciais

Amostra – 01

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Prédio Comercial

Código do Imóvel: 56720000732

858,44m² de área construída.

1.380,00m² de área total.

R\$ 1.900.000,00

R\$ 2.213,32/m²

Endereço: Marginal BR 277

Santos Dumont – CASCAVEL – PR

Imóvel seminovo - piso porcelanato - imóvel amplo - mezanino com 5 salas e um bwc (divisórias em vidro) - parte inferior: sala ampla, escritório, 2 banheiros, cozinha, depósito - escadaria em mármore - espaço terreno na lateral, fundos e frente - fundos: entrada para veículos pesados e área para depósito, com vestiário - cerca elétrica e alarme - portão eletrônico - água medidor individual.



Imobiliária Cidade

R. Paraná, 3242 - Centro

CEP 85810-010 - Cascavel - PR

Telefone (45) 3037-7575

E-mail cidade@imobiliariacidade.com.br



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 02

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Barracão/Galpão

Referência: 91410001303

1.500,00m² de área construída.

2.362,50m² de área de terreno.

R\$ 2.600.000,00

R\$ 1.733,33/m²

Endereço R. Sandino Erasmo de Amarin

Parque São Paulo, Cascavel - PR

Imóvel comercial em excelente localização, uma quadra da Av. Carlos Gomes.



Anunciante

Kassol Negócios Imobiliários

CRECI 4805-J

Rua Visconde do Rio Branco, 2856 - Centro

CEP 85810-180 - Cascavel – Pr

Telefone (45) 3096-8383

E-mail vendas@kassolimoveis.com.br





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 03

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Imóvel Comercial

Ref. 61010001946

596,74m² de área construída.

187,50m² de área de terreno.

R\$ 1.490.000,00

R\$ 2.496,90/m²

Endereço: Rua Castro Alves, 2444

Centro, Cascavel - PR

Construção de 02 pisos, térreo possui hall social, 04 salas com cozinha, banheiro e jardim de inverno. Subsolo: 01 apartamento para zelador ou para locar; o primeiro pavimento possui 03 salas grandes com hall social, banheiro e cozinha. garagem para 04 carros..



Imobiliária Porto Seguro - CRECI 1231-J -

Rua Afonso Pena, 1854, Sala 02 - Fone:(45) 3225-3111 - Cascavel – Paraná



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 04

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Barracão Comercial

Código 85910001670

862,50m² de área construída.

R\$ 1.800.000,00

R\$ 2.086,95/m²

Endereço R. Pedro Ivo , 1175

Centro - Cidade Cascavel, PR



Invicta Negócios Imobiliários

CRECI J-05272

R. 7 de Setembro, 3183 - Centro

CEP 85810-090 - Cascavel - PR

Telefone (45) 3306-2040

E-mail daniel@imobiliariainvicta.com





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 05

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Comercial

Ref. 76010002770

898,75m² de área útil.

R\$ 2.100.000,00

R\$ 2.336,57/m²

Endereço

Travessa Jarlindo Joao Grando, 135, Centro, Cascavel - PR

O prédio possui 15 kitnetes e 1 sala comercial de mais ou menos 400 metros.



Anunciante

Securitá Seguros e Imóveis

CRECI 5383-J

R. Rio de Janeiro, 552 - Centro

CEP 85801-030 - Cascavel - PR

Telefone (45) 3037-5323

E-mail contato@securitaimoveis.com.br





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 06

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Prédio Comercial

Código do Imóvel: 61010004134

1.158,72m² de área construída.

835,00m² de área de terreno.

R\$ 3.458.000,00

R\$ 2.984,32/m²

Endereço: R. Recife, 138, Centro - CASCAVEL – PR.

15 salas comerciais e mais 03 salas terreas de tamanho diferenciado. ótima localização. salas alugadas com retorno garantido. aceita parcelamento em ate 24 vezes.



Imobiliária Porto Seguro

CRECI J01231

R. Afonso Pena, 1854 - SI 02 Piazza Rinaldi - Centro

CEP 85812-150 - Cascavel - PR

Telefone(45) 3225-3111

E-mail vendas@portoseguroimobiliaria.com



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 07

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Prédio Comercial

Referência: 01340

935,00m² de área construída.

700,00m² de área do terreno.

R\$ 1.500.000,00

R\$ 1.604,27/m²

Endereço: Av. Barão do Rio Branco, São Cristóvão, Cascavel/PR

Imóvel comercial Prox. ao Mercado All Mayer. Sala térrea com recepção e bwc,. Barracão com bwc, vestiário, cozinha. Rampa de carga e descarga de mercadorias. Andar superior com 01 sala com bwc. E 01 apto com 01 suíte, 02 quartos, sala, cozinha com espaço gourmet.



IMOBILIÁRIA VALÊNCIA - CRECI J 3802

Rua Paraná, 4384 - Centro - Cascavel / PR



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 08

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Imóvel Comercial

Ref. 01391

805,50m² de área útil.

659,25m² de área de terreno.

R\$ 1.600.000,00

R\$ 1.986,34/m²

Endereço

Rua Paraguai, Alto Alegre, Cascavel/PR

Imóvel composto de: térreo e subsolo. 01 sala com 20 carteiras escolares. 01 sala com 30 carteiras univ. 01 sala em "L" de refeitório/apoio/reuniões. 01 cozinha de apoio. 01 cozinha grande com churrasqueira, área de festas e dispensa. 01 sala pequena climatizada (servidor) com depósito. 01 bwc col. f/m. 01 auditório com 160 cadeiras estofadas com uma sala p/ equipamentos, camarim com lavatório e bwc e acesso p/ terraço. 02 salas com 25 cadeiras universitárias. 01 escritório com almoxarifado. Na sobreloja 01 apartamento residencial de 110m² com sala tv/estar, cozinha planejada, lavanderia, 02 quartos casal, bwc, suite, com acesso lateral independente. Estacionamento frontal para 10 carros.



Imobiliária Valência - creci j 3802

rua Paraná, 4384 - centro - Cascavel / Pr





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 09

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Imóvel Comercial

784,00m² de área útil.

R\$ 1.500.000,00

R\$ 1.913,26/m²

Endereço

Rua Estados Unidos, 420, Jardim Nacional, Cascavel/PR

Prédio para fins Comerciais e Residenciais, TÉRREO: Salão comercial com piso de concreto, pé direito de 5m de altura, contém escritório, bwc, cozinha, ferramentaria, bwc e vestiário para funcionários = 390,00m². MESANINO: Escritório, 02 salas e bwc = 82,00m². APTO NO PISO SUPERIOR: 01 suíte com sacada e closet, 02 quartos e bwc, bwc de serviço e quarto, cozinha, dispensa, lavanderia, salão de festas com churrasqueira = 312,00m².



Imobiliária Gaúcha

Rua Pernambuco – 54, Centro CEP – 85-810020 Cascavel Paraná

Telefone 45- 3225-12333





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 10

IMÓVEL PARA VENDA COMERCIAL

Imóvel Comercial

581,00m² de área útil.

R\$ 1.400.000,00

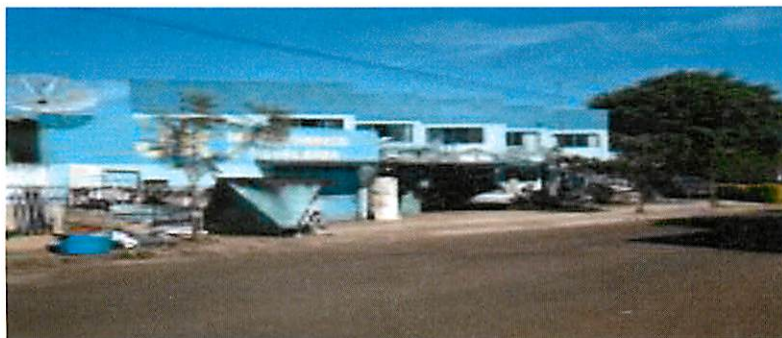
R\$ 2.409,63/m²

Endereço

R. Pernambuco c/ Bartinick, Cascavel/PR

PISO SUPERIOR Salas, para, escritório, Copa/Cozinha, Bwc social.

PISO TÉRREO Recepção, Escritório, wc, Lavabo, Despensa, 4 Depósito. Estacionamento,
Piso em pedra Ardósia preto



Imobiliária LM CRECI – J - 04345

Rua Osvaldo Cruz, 3293 - Sala1

Cascavel PR - CEP: 85811-110

www.lmimobiliaria.com.br

(45) 3229-3636





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Currículo

SOLANGE AMARAL LEMES

Rua Rio de Janeiro, 552, Centro –
CEP 85.801-030 – Cascavel – PR

solemes@hotmail.com
(45) 9922-5181

Corretora de imóveis, Perita em Avaliação Imobiliária
CRECI/PR 15.479-F CNAI 2.035

Formação

- Especialização em Avaliação Imobiliária – 2008
- TTI – Técnico em Transação Imobiliária – 2006
- Graduação em Pedagogia – 2003

Experiência

- Diretora do Setor Imobiliário – Imobiliária Securitá – 2007 – atual
- Especialista em Financiamentos Imobiliários – 2009 – atual
- Perita em Avaliação Imobiliária – 2008 – atual
- Corretora de Imóveis – 2006 – atual
- Coordenadora do Programa Federal Sentinela – 2005 – 2006
- Conselheira Tutelar – 1999 – 2004
- Empresária no Ramo de Confeccões – 1989 – 1995


Solange Amaral Lemes
CRECI/PR 15.479-F
CNAI: 2035





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Declaração de Registro no COFECI

COFECI
CRECI PARANÁ – 6ª REGIÃO

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Corretor: **SOLANGE AMARAL LEMES**

CPF/MF: **755.366.419-72**

CI RG: **5.166.377-2/PR**

CRECI/PR: **15.479-F**

CNAI: **2.035**

Endereço: **Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná – 85.801-030.**

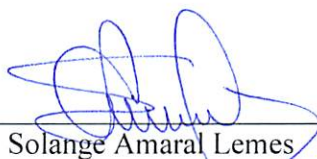
Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, relativo ao imóvel com as seguintes características:

Alienação do imóvel Lote Urbano 09-A da Quadra 59 do loteamento PLANTA GERAL, com 1.479,00 metros quadrados de área contruída, na Rua Antonina, 2390 – Centro, Cascavel/PR.

Por solicitação de:

IPMC

Cascavel/PR, 10 de abril de 2015.



Solange Amaral Lemes
Requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido SELO CERTIFICADOR, em três vias, todas identificadas pelo nº:





LOCAÇÃO

SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 0001/2014

PROCESSO Nº 005/2014

Ficha Resumo

IMÓVEL

Identificação: Lote nº 09-A, Quadra nº 59, Centro.

Matrícula: 58.689 – 1º CRI.

Endereço: Rua Antonina, 2390.

Bairro: Centro, Cidade: Cascavel, Estado: Paraná.

Tipo do imóvel: Barracão Comercial

**OBJETIVO
UTILIZAÇÃO**

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de locação.

Utilização do imóvel: Comercial.

PROPRIETÁRIO

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.

SOLICITANTE

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná.

VALOR DE MERCADO

Valor: R\$ 7.300,00.

Data de referência: 13/06/2014.

METODOLOGIA

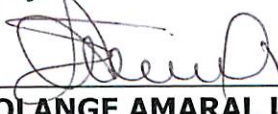
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado.

Fundamentação: NBR 14653 Res do COFECI Nº 1066/2007.

Precisão: Normal.

**LOCAL, DATA E
RESPONSÁVEL**

Cascavel/PR, 17 de junho de 2014.


SOLANGE AMARAL LEMES

Corretora de Imóveis

CRECI/PR nº 15479 – CNAI 2035





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Ao Solicitante

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel
Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, nesta Cidade e
Comarca de Cascavel/PR.

SOLANGE AMARAL LEMES, corretora de imóveis com registro no CRECI da 6ª Região (Paraná) sob o nº 15.479, e com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 2.035, com escritório profissional à Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná, na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Objeto da Avaliação

A presente avaliação tem por objetivo analisar e determinar o justo valor de locação, do Imóvel situado na Rua Antonina, nº 2399, Centro - Município de Cascavel/PR. 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.





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Do Imóvel Avaliado

IMÓVEL: Lote urbano nº 09-A (nove á), medindo 1.720,00m², da quadra nº 59 (cinquenta e nove), da PLANTA GERAL, desta cidade, situado na rua Antonina, 2399, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE: medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL: medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE: medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE, medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08; conforme objeto da Matrícula 58.689 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, contando com edificação do tipo barracão, com dos pavimentos, não averbada à margem da citada matrícula.

Proprietário

IPMC – Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná, estabelecido na Rua Presidente Kennedy, 114, Centro, Cascavel/PR.

Nível de Precisão

Iremos utilizar o nível de rigor como sendo o de PRECISÃO NORMAL, vez que para a adoção deste nível, estaremos atrelados à Norma Técnica NBR 14.653, emitida pela ABNT, que regulamenta a matéria, aliado a nossa experiência profissional na área imobiliária. Estaremos conduzindo o trabalho conforme o disposto na Resolução COFECI nº 1066/2007, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA – PTAM**.

Metodologia

Após diversos estudos sobre a metodologia a ser aplicada na avaliação do imóvel e com a disponibilidade outros imóveis sendo oferecidos nas imediações da rua Antonina, esquina com a rua Riachuelo, Centro e outras regiões da cidade com as mesmas características físicas e aproveitamentos, optamos pelo método comparativo, já que adquirimos dados suficientes para tal método. O **Método Comparativo de Dados de Mercado** consiste na técnica utilizada para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos





elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Assim, foi feito o trabalho através de uma pesquisa de mercado de bens similares com ofertas para locação, considerando a sua homogeneização. A homogeneização trata-se de um trabalho de coleta de dados e características das amostras, com adoção de critérios e coeficientes para estabelecer os atributos de avaliação e julgamento do avaliador para definição dos resultados desejados e pretendidos com o presente trabalho. Esses coeficientes são identificados como a sua localização, seus aspectos físicos, a infraestrutura urbana disponível, equipamento comunitário disponível e outras que serão verificados no presente parecer técnico.

Ressalvas e Princípios

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

1. Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
2. Utilizamos o método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
3. O universo da pesquisa, o imóvel avaliado, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
4. Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões, são de responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;
5. Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, às conclusões da presente avaliação;
6. O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
7. As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda, planos de mudanças da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
8. O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido na Resolução do COFECI N° 1066/2007, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA – PTAM;
9. Por oportuno, esclarecemos ainda que as legislações tanto no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Descrição do Imóvel

Lote urbano nº 09-A (nove á), medindo 1.720,00m², da quadra nº 59 (cinquenta e nove), situado na Rua Antonina esquina com Riachuelo, Centro, Cascavel, Paraná, com uma edificação de 02 (dois) andares medindo 1.479,00m² e com estacionamento descoberto.

Constatações da Vistoria do Imóvel

Conforme relatório fotográfico que se encontra em anexo no presente laudo, o imóvel foi visitado em 10 de Julho de 2014 onde foi constatado que se trata de 01 (um) Barracão comercial com 02 (dois) pisos na Rua Antonina esquina com Riachuelo, assim distribuídos:

Térreo

Contendo 01 (uma) área aberta com telha de fibrocimento 06 mm, aberta na parte frontal e na lateral esquerda de quem entra no imóvel, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino com azulejos antigos do piso ao teto e 01 (uma) casa de máquinas.

Todo o piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. O acesso para o piso superior se dá pela parte externa do prédio através de uma escada de ferro.

Piso Superior

Contendo 01 (um) salão, 02 (dois) banheiros sendo um feminino e outro masculino com azulejos antigos até o teto. O piso é de cimento bruto e as paredes com emboço e reboco com pintura antiga. As janelas são basculantes com estrutura de ferro, com vidros canelados. Há uma porta de ferro antiga com vidros canelados. A estrutura do teto é toda em ferro treliçado e com telhas de fibrocimento 06 mm.

Obs. A parte térrea tem pouco valor significativo para locação por ser pouco iluminada e ter pouca ventilação. As colunas de sustentação limita qualquer divisão do ambiente

Caracterização da Região

Plano Diretor

Conforme constatado junto ao Plano Diretor do Município de Cascavel Pr, o imóvel está localizado no zoneamento "ZEA 1 Centro 2", com Taxa de Ocupação Máxima – TO. Máx: 70%, Taxa de Permeabilidade Mínima – TP. Min: 30, Coeficiente de





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Aproveitamento Mínimo 0,3, Coeficiente de Aproveitamento Básico: 5 e Coeficiente de Aproveitamento Máximo 7, Recuo Frontal: 03, Atividades Permitidas NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2.

Acesso

Através das Ruas Antonina e Riachuelo e vias secundárias de acesso totalmente pavimentadas e identificadas até o referidos terreno onde se encontra o antigo CTG.

Pedologia

Caracterizam-se como pedologia regular, terreno plano / semi-plano e seco.

Regularidade

Conforme se pode notar através do material fotográfico anexado, o terreno possui benfeitoria sendo que nele está construído um Barracão de dois piso o qual é alugado para a Secretaria de Esporte do Município de Cascavel Pr. No piso inferior funciona uma cancha de Boliche, no piso superior funciona a Academia de Tênis de Mesa.

Infraestrutura Urbana

- Rua pavimentada;
- Rede de água e esgoto;
- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Telefone;
- Internet;
- Ruas pavimentadas;
- Meio fio;
- TV a cabo;
- Transporte urbano;
- Comercial e Lazer:
- Supermercados;
- Escolas;
- Hospital;
- Centro Comunitário;





- Shopping;
- lojas de confecções;
- farmácias e outros.

Caracterização do imóvel

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação em asfalto com sistema de guias e sarjetas; redes de água, captação de esgoto, gás, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo. A região central do Município de Cascavel é constituída predominantemente por prédios comerciais de padrão médio a médio-alto, galerias de lojas e sobrelojas que abrigam um comércio de serviços diversificados e com padrão construtivo médio. A infraestrutura do Centro é muito boa, no qual se destacam o calçadão da Avenida Brasil onde estão localizadas a maioria das lojas e comércios de vendas e serviços em geral. Estando as Ruas Antonina e Riachuelo a apenas quatro quadras do centro nervoso da cidade, a região passou ser alvo da especulação imobiliária. Em pesquisa realizada na região, podemos observar que o corredor comercial da região central, apresentam as maiores valorações do mercado, ainda mais presente nas proximidades das Ruas Antonina e Riachuelo, a onde se encontra o imóvel em questão.

Diagnóstico de Mercado

- a) Liquidez: Normal.
- b) Desempenho de mercado: Aquecido para o padrão e valor do imóvel.
- c) Número de ofertas: poucas na área central;
- d) Absorção pelo mercado: Rápida;
- e) Público alvo para absorção do bem: empresas e serviços;
- f) Facilitadores para negociação do bem: Espaço físico amplo, estacionamento próprio e localização privilegiada.

Caracterização do imóvel

Terreno semi-plano, com edificação em alvenaria 2 (dois) pisos e com infraestrutura básica. O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; redes de água, energia elétrica e telefonia; iluminação pública; arborização; serviço de coleta de lixo e captação de esgoto. A região é denominada como sendo Região central de



Cascavel/PR, é constituída predominantemente por prédios comerciais e residenciais de padrão médio a alto, que abrigam um comércio de serviços diversificados. A infraestrutura do local é muito boa, no qual se destaca a Avenida Brasil que está há quatro quadras do imóvel em análise. Na Rua Antonina, encontramos intenso tráfego de veículos, e comércio de serviços variados.

Obtenção dos Cálculos

Pesquisa de mercado

Foram obtidos 10 (dez) elementos / amostras de pesquisa de imóveis com as mesmas características, em ponto diferente da cidade. Classificados:

- a) Ofertas por imobiliárias: 10;

Homogeneização

A homogeneização das amostras tem um papel fundamental ao passo que só podemos equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim, os valores dos imóveis que foram utilizados para integração da amostra foram homogeneizados quanto:

- À sua estrutura;
- À topografia;
- Acabamento
- À localização;
- À atualização de valores;
- À fonte;
- Aos melhoramentos públicos.

Todos os procedimentos e desenvolvimento das características utilizadas relativas à homogeneização das amostras foram realizados com auxílio de planilha (em anexo).

Determinação do valor do M² na região

Conforme a homogeneização dos dados obtidos através das planilhas de cálculo, obtivemos os seguintes valores:



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

1. **Primeiro Imóvel:** Sala Comercial na Rua Marechal Floriano, 7716, Centro, com 640,00m². Aluguel: R\$ 12.000,00; valor/m² R\$ 18,75;
2. **Segundo Imóvel:** Barracão comercial na Rua Sucuri, 858, Pioneiros Catarinenses, com 1.644,00m². Aluguel: R\$ 9.000,00; valor/m² R\$ 5,47;
3. **Terceiro Imóvel:** Barracão comercial na Rua Cuiabá, 2771, Ciro Nardi, com 1.068,00m². Aluguel: R\$ 8.000,00; valor/m² R\$ 7,49;
4. **Quarto Imóvel:** Barracão comercial na Rua Siqueira Campos, 1904, São Cristóvão, com 1.761,32m². Aluguel: R\$ 17.000,00; valor/m² R\$ 9,65;
5. **Quinto Imóvel:** Ponto comercial na Avenida Brasil, 4231, Centro, com 1.450,00m². Aluguel: R\$ 16.000,00; valor/m² R\$ 11,03;
6. **Sexto Imóvel:** Ponto comercial na Rua Cuiabá, Neva, com 1.217,00m². Aluguel: R\$ 12.000,00; valor/m² R\$ 9,86;
7. **Sétimo Imóvel:** Barracão comercial na Rua Carlos Gomes, 2288, J. Maria Luiza, com 1.400m². Aluguel: R\$ 12.000,00; valor/m² R\$ 8,57;
8. **Oitavo Imóvel:** Prédio comercial na Rua Paraná esquina Com Pio XII, Centro, com 1.101,15m². Aluguel: R\$ 15.000,00; valor/m² R\$ 13,62;
9. **Nono Imóvel:** Sala comercial na Av. Brasil, Centro, com 700,00m². Aluguel: R\$ 17.500,00; valor/m² R\$ 24,28;
10. **Décimo Imóvel:** Galpão comercial na Rua Minas Gerais, 965, Centro, com 1.700m². Aluguel: R\$ 17.000,00; valor/m² R\$ 10,00.

AMOSTRAS DE IMÓVEIS EDIFICADOS					
		Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Valor Comercial
Amostra 1		640,00	R\$ 18,75	R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00
Amostra 2		1644,00	R\$ 5,47	R\$ 8.992,68	R\$ 9.000,00
Amostra 3		1068,00	R\$ 7,49	R\$ 7.999,32	R\$ 8.000,00
Amostra 4		1761,32	R\$ 9,65	R\$ 16.996,74	R\$ 17.000,00
Amostra 5		1450,00	R\$ 11,03	R\$ 15.993,50	R\$ 16.000,00
Amostra 6		1217,00	R\$ 9,86	R\$ 11.999,62	R\$ 12.000,00
Amostra 7		1400,00	R\$ 8,57	R\$ 11.998,00	R\$ 12.000,00
Amostra 8		1101,15	R\$ 13,62	R\$ 14.997,66	R\$ 15.000,00
Amostra 9		800,00	R\$ 24,28	R\$ 19.424,00	R\$ 17.500,00
Amostra 10		1700,00	R\$ 10,00	R\$ 17.000,00	R\$ 17.000,00

Existência de Preços do Tipo Oferta

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

FATOR OFERTA: AMOSTRAS DE IMÓVEIS					
		Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Fator Oferta
Amostra 1		640,00	R\$ 16,88	R\$ 12.000,00	R\$ 10.800,00
Amostra 2		1644,00	R\$ 4,92	R\$ 8.992,68	R\$ 8.093,41
Amostra 3		1068,00	R\$ 6,74	R\$ 7.999,32	R\$ 7.199,39
Amostra 4		1761,32	R\$ 8,69	R\$ 16.996,74	R\$ 15.297,06
Amostra 5		1450,00	R\$ 9,93	R\$ 15.993,50	R\$ 14.394,15
Amostra 6		1217,00	R\$ 8,87	R\$ 11.999,62	R\$ 10.799,66
Amostra 7		1400,00	R\$ 7,71	R\$ 11.998,00	R\$ 10.798,20
Amostra 8		1101,15	R\$ 12,26	R\$ 14.997,66	R\$ 13.497,90
Amostra 9		800,00	R\$ 21,85	R\$ 19.424,00	R\$ 17.481,60
Amostra 10		1700,00	R\$ 9,00	R\$ 17.000,00	R\$ 15.300,00

Evolução Dos Cálculos

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores de m}^2 \text{ pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
---------------------------	--

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 106,85}}{10} = \frac{\text{R\$ 10,68}}{\text{m}^2}$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 60% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m2 inferiores à R\$ 7,48 (média aritmética -30%) e superiores à R\$

10





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

13,88 (média aritmética +30%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

PONDERAÇÃO: AMOSTRAS DE IMÓVEIS					
		Metragem	Preço por metro	Valor da Amostra	Fator Oferta
Amostra 4		1761,32	R\$ 8,69	R\$ 16.996,74	R\$ 15.297,06
Amostra 5		1450,00	R\$ 9,93	R\$ 15.993,50	R\$ 14.394,15
Amostra 6		1217,00	R\$ 8,87	R\$ 11.999,62	R\$ 10.799,66
Amostra 7		1400,00	R\$ 7,71	R\$ 11.998,00	R\$ 10.798,20
Amostra 8		1101,15	R\$ 12,26	R\$ 14.997,66	R\$ 13.497,90
Amostra 10		1700,00	R\$ 9,00	R\$ 17.000,00	R\$ 15.300,00

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 56,46}}{6} = \frac{\text{R\$ 9,41}}{\text{m}^2}$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, obtivemos os seguintes valores:

Valor médio do m² = R\$ 9,41

Em seguida, estabelecemos o valor final do metro quadrado com edificações para comercialização dos imóveis comerciais, na região ora avaliados, em R\$ 9,41 (nove reais e quarenta e um centavos) por metro quadrado, conforme tabelas, já com dados tabulados, ponderados e homogeneizados, de acordo com o critério técnico estabelecido pelo padrão utilizado pelo avaliado.





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Depreciação do Imóvel

Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel é necessária a observação e depreciação em função do estado de conservação pelo tempo de vida do imóvel, sendo adotado o modelo ROSS-HEIDECKE, que conforme vistoria e constatação *in locu*, em relação à conservação o mesmo se enquadra na classificação F (entre reparos simples e importantes), conforme tabela em anexo, com idade de 20 (vinte) anos, com vida útil de 60 (sessenta) anos, enquadrando na faixa 32% F.

Diante destes dados obtém-se o índice de 47,30% de depreciação, assim para obter o valor de mercado do metro quadro do imóvel avaliando utilizamos a seguinte formula: valor médio do m² x (1 - fator de depreciação).

Valor médio depreciado do m ² = R\$ 9,41

Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando

Valor do imóvel =	área edificada x valor do m ²
-------------------	--

Logo:

Valor do imóvel =	1479,00 x R\$ 4,96
-------------------	--------------------

Portanto:

Valor do imóvel = R\$ 7.335,84

Arredondamento do Valor Encontrado

Por ser a avaliação matéria de exatidão científica, porém subjetiva, considerando as características específicas do imóvel em tela, avaliamos o valor de locação **em R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais).**

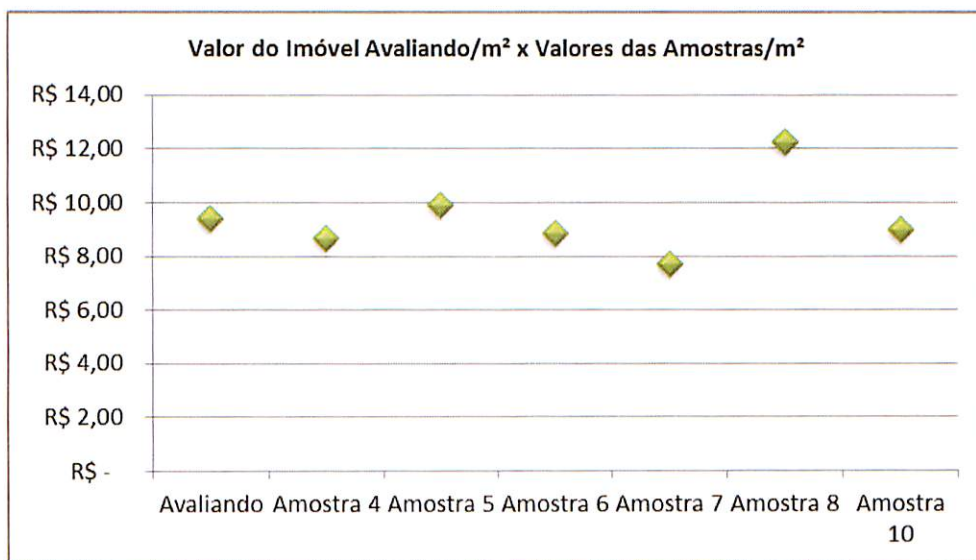
Gráfico Mercadológico

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no





Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O primeiro ponto, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os demais pontos indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



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 de Locação do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 6.935,00 (seis mil novecentos e trinta e cinco reais) e o máximo de R\$ 7.665,00 (sete mil seiscentos e sessenta e cinco reais).

A presente avaliação é composta de 47 (quarenta e sete) páginas digitadas,



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

numeradas e assinadas pelo profissional abaixo, bem como seus anexos.

Cascavel/PR, 13 de junho de 2014.


Solange Amaral Lemes

Corretora de Imóveis

CRECI/PR 15479 CNAI 2035



MATRÍCULA

FICHA

=58.689=

=11=

REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício

Oficiala

Mara Salete Wypych

Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone: (45) 3222-50051º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CASCAVEL - PR

PROTOCOLO - Nº de Ordem: 179.018, em 10 de outubro de 2002.*****
 MATRÍCULA Nº 58.689 - IMÓVEL: Lote urbano nº 9-A (nove-A), medindo 1.720,00 m², da quadra nº 59 (coingenta e nove), da PLANTA GERAL, desta cidade, Município e Comarca de CASCAVEL, Estado do PARANÁ, contendo as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE medindo 40,00 metros, confronta com parte do lote nº 08; ao SUL medindo 40,00 metros, confronta com a Rua Antonina; ao LESTE medindo 43,00 metros, confronta com a Rua Riachuelo; e ao OESTE medindo 43,00 metros, confronta com o lote nº 11 e parte do lote nº 08. BENEFITÓRIAS: Não há. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob nº 76.208.867/0001-07, com sede administrativa na Rua Paraná, 8000, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: R-3/M-51.547, R-3/M-51.615, R-1/M-52.432, em 29.05.1998, deste Ofício Imobiliário. ORIGEM/APROVAÇÃO-SEPLAN: O imóvel acima é oriundo da unificação dos lotes nº 09, 10 e 08-A, da quadra nº 59, da Planta Geral, desta cidade, cuja unificação foi aprovada através do processo protocolado sob nº 40.699, em 20.08.2002. EMOLUMENTOS: 31,00 VRCs = R\$ 2,25. TM/CG. Cascavel, 10 de outubro de 2002.***
 O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]*
 Mara Salete Wypych Ribeiro Prata - Oficiala de Registro.

PROTOCOLO Nº 241.279, em 06 de março de 2014.*****
 R-1/M-58.689 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 25.01.2014, a folhas 194/199, do Livro 288-E, no 4º Serviço Notarial desta cidade, o proprietário: MUNICÍPIO DE CASCAVEL, já qualificado, legalmente representado, transferiu por dação em pagamento, o imóvel desta matrícula para: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL (CNPJ/MF nº 81.269.169/0001-43), pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Presidente Kennedy, 114, nesta cidade, legalmente representado. VALOR: R\$2.388.000,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil reais). DOCUMENTOS APRESENTADOS: ITBI nº 8130/14 isento; FUNREJUS isento; CND/INSS nº 001262013-14021169, emitida em 08.10.2013. As demais condições e documentos constam no título, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. "EMITIDA A DOI". CADASTRO MUNICIPAL: 1010010000. NÚMERO PREDIAL: Rua Antonina, 2390. EMOLUMENTOS: 4.312 VRCs = R\$676,99. ACP. Cascavel-PR, 10 de março de 2014.*****
 O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]*
 Registradora/Substituto(a).

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 8.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 58.689, do Livro 2 - Registro Geral a qual contém 01 ficha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 19 de março de 2014. *[assinatura]*

Mara Salete Wypych

Registradora / CPF 524.569.009-87

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº mPRDT. E8euR. 4ZTng - zsKLI. 8FU2
 Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

MONICA RODRIGUES LEMOS MARTINS
 Portaria nº 065/2010
 Escrevente





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Sumário de Anexos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	2
SUMÁRIO DE ANEXOS.....	15
Vistoria do Imóvel	16
Relatório Fotográfico.....	18
Objeto da Avaliação - Matrícula	26
Cadastro Municipal dos Imóveis	27
Mapa Setorial.....	33
Mapa Zoneamento Urbano	34
Tabela ROSS-HEIDECKE	35
ANEXO 2: AMOSTRAS COMERCIAIS	37
Amostra – 01	37
Amostra – 02	38
Amostra – 03	39
Amostra – 04	40
Amostra – 05	41
Amostra – 06	42
Amostra – 07	43
Amostra – 08	44
Amostra – 09	45
Amostra – 10	46
CURRÍCULO	47
SOLANGE AMARAL LEMES.....	47





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Vistoria do Imóvel

Fonte: Matrícula nº 58.689 — Quadra 59 Lote 09-A		Telefone: (45) 3035-1033
Endereço: Rua Antonina esquina com Riachuelo, 114 - CENTRO		Estado: PARANÁ
Município: CASCAVEL		CEP: CEP- 85.812.045
A Global: 1.479,00m ²	A. Privat: 1.479,00 ²	Proprietário: IPMC
A. Terreno: 1.720,00m ²	Ocupação: 2 pavimentos	Situação: locado
Data 06/06/2014		Valor sugerido para locação: R\$ 7.300,00 deste imóvel

Situação do terreno

Topografia	☒ Simi-plana	☐ Ondulada	☐ Active	☐ Declive
Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Orientação	☐ Norte	☒ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Solo	☐ Arenoso	☒ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Nenhum
Proteção	☐ Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa	☐ Nenhum
Situação	☐ Meio quadra	☒ Esquina	☐ Três frentes	☐

Sobre a edificação

Tipo Edificação	☒ Barracão	☐ Prédio Com. Res.	☐ Loja	☐ Armazém
☐ Apartamento	☐ Galpão	☐ Industria	☐ Rural	☐ Outro
Padrão Construção	☐ Alto	☐ Normal	☒ Baixo	
Est. Conservação	☐ Nova	☐ Nova/Regular	☐ Regular	☐ Reg/Rep/Simples
Nova ou usada	☐ usada	☐ usada/Regular	☒ Reparos Importantes	☐ Reg/Imp/Sem val.
Pontos cardeais	☒ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☐ Oeste
Prédio no terreno	☐ Frente	☒ Fundos	☐ Lateral	
Quanto ao Pav.	Nº Pavimentos no prédio = 2		Andar = 0	
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☐ Estacionamento	
Elevadores	Número = 0		Numero de Escada = 1	
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor =
Ocupação	☐ Vazio	☐ Proprietário	☒ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor	Não identificado = sim		Normal =	Alto =

Peças do Imóvel

Salão=2	Vagas = 10	Banheiros=2	Copa=1
Casa de máquinas = 1	Varandas = 1	Cozinha=1	

Infraestrutura

Rede de água	☒ Sim ☐ Não	Esgoto	☒ Sim ☐ Não
Energia	☒ Sim ☐ Não	Iluminação Pública	☒ Sim ☐ Não
Coleta de lixo	☒ Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	☒ Sim ☐ Não
Pavimentação	☒ Sim ☐ Não	Telefone	☒ Sim ☐ Não

Zoneamento

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação = 70%
☐ Comercial ☐ Residencial ☒ Misto		Coefficiente aproveitamento = 5 (máximo 7)
Recuo Lateral = h/20		Recuo frente principal = 3
Recuo frente secundária = 3		Permeabilidade mínima = 30%
Usos Permitidos = moradia e comercio em geral		Usos Permissíveis = (II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]





SOLANGE AMARAL LEMES

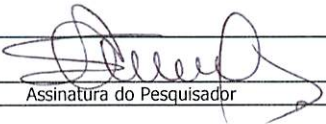
CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Vizinhança

Padrão Construção	baixo	Escolas	sim
Atividades Poluentes	não	Comércio	sim
Atividades Incômodas	não	Estacionamento	Público
Arborização/A. verde	sim	Trânsito	Intenso na R. Antonina
Obs. + Estacionamento próprio.		Obs. - Limitação de uso do piso térreo.	

Identificação

Local: Cascavel Paraná	
Data 06/06/2014	Assinatura do Pesquisador





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada Lateral e Estacionamento



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Área de churrasqueira



Área de churrasqueira



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Acesso Pavimento Inferior



Banheiros Piso Inferior





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Pista de Boliche – Piso Inferior



Cozinha Piso Inferior



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Acabamento Forro



Copa Piso Inferior



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Cozinha Piso Inferior



Salão – Piso Superior





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Banheiros Piso Superior



Banheiros Piso Superior





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035



Acabamento Piso Superior





GeoPortal Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

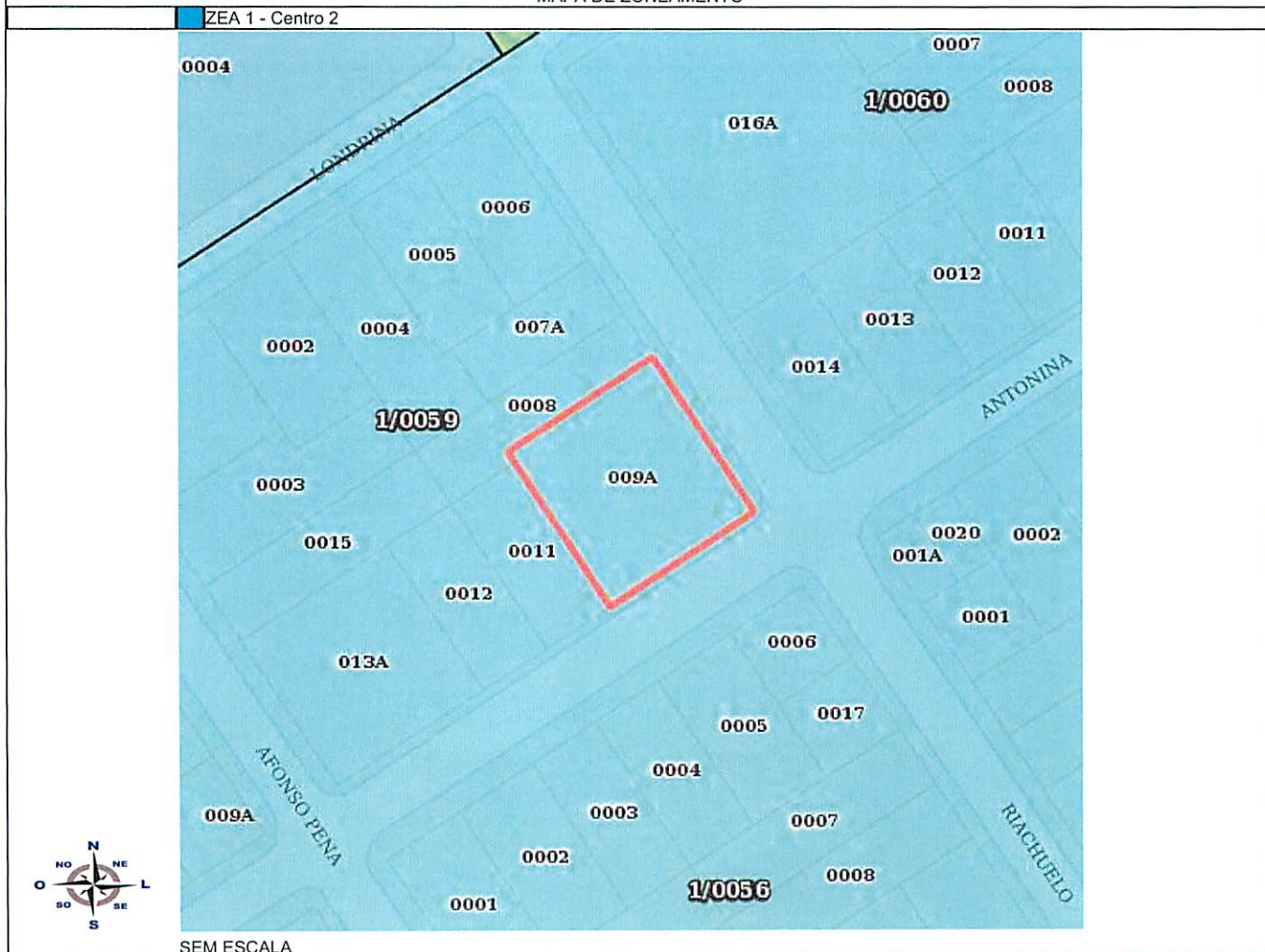
CONSULTA DE VIABILIDADE
PARCELAMENTO DO SOLO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	2070/2014	Jun 16, 2014

DADOS CADASTRAIS

Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO	Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA	Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação
40.0	43.0	Construído
		Patrimônio Público Municipal

MAPA DE ZONEAMENTO



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001000	2070/2014	Jun 16, 2014

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

-	Zona	Área (%)	Área (m²)	Testada Mínima (m)	Área Mínima (m²)
	ZEA 1 - Centro 2	100.00	1720.0000	12 (*22)	360 (*7)
-	Zona	Atividades Permitidas			
	ZEA 1 - Centro 2	(II) - [NR5, NR6, R2, R3, R1, NR1, NR2]			

OBSERVAÇÕES

(II) - Conforme Tabela 2 do Anexo II da Lei de Uso do Solo

(*7) - Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.
 (*22) - Para lotes de esquina a Testada Mínima será de 15 metros.

ATENÇÃO:

Esta CONSULTA não dá o direito ao cadastro do parcelamento e unificação. Somente após a aprovação do projeto na Prefeitura e a sua averbação no cartório de registro de imóveis, com a apresentação das novas matrículas ao Cadastro Técnico Municipal este direito é adquirido. O processo de parcelamento não será analisado na existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel em questão (ex. hipoteca, penhora, caução, arresto, IPTU, etc.). Nos caso onde existam edificações sobre os imóveis objeto de parcelamento e unificação, os mesmos deverão respeitar os parâmetros mínimos exigidos na Lei de Zoneamento, Código de Obras, Código Civil e demais legislações pertinentes para cada lote resultante, condição necessária para a aprovação do projeto e validade desta consulta prévia. Se o lote estiver em Área de Fragilidade Ambiental verificar a existência e dimensionamento da Faixa de Drenagem e Preservação Permanente. A manifestação da SEPLAN restringe-se a análise da Lei Municipal de Uso do Solo nº 6.179/2013, havendo alteração desta, a presente consulta estará automaticamente cancelada. Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas, valem as informações atualizadas do lote, bem como a Legislação vigente. Para Consulta de Parcelamento do Solo de lotes que não constam no GeoPortal, entrar em contato com a Secretaria de Planejamento e Urbanismo.





GeoPortal Cascavel

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	NÚMERO DA CONSULTA	DATA
101001001	000000	Jun 16, 2014

DADOS CADASTRAIS			
Lote: 009A	Quadra: 0059	Área do Lote(m²): 1720.0	
Loteamento: CENTRO LOTEAMENTO		Bairro: CENTRO	
Logradouro: ANTONINA		Número: 2390	
Testada Principal (m)	Testada Secundária (m)	Ocupação	Patrimônio
40.0	43.0	Construído	Público Municipal

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



SEM ESCALA







SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Tabela ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Código	Classificação	Código	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Anexo 2: Amostras Comerciais

Amostra – 01

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Prédio Comercial

Código do Imóvel: 314

640,00m² de área útil.

R\$ 12.000,00

R\$ 18,75/m²

Endereço: Av. Tancredo Neves esq. Marechal Floriano, nº 7716

Centro - CASCAVEL – PR



IMOBILIARIA L.A.L

45 3224-5043 • 45 3038-5043

Rua Marechal Cândido Rondon, 2204

Centro - Cascavel - Paraná





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 02

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Barracão/Galpão

Referência: 03654.001

1.644,00m² de área útil

R\$ 9.000,00

R\$ 5,47/m²

Endereço Sucuri,858

Pioneiros Catarinenses, Cascavel - PR

Terreno de 60x34 = 2.040,00m², Barracão de 56x25 = 1.400,00m² de alvenaria, parte inferior com churrasqueira = 115,00m², apartamento 1º piso = 115,00m², garagem coberta = 67,00m², churrasqueira = 44,00m², depósito = 18,00m², campo de futebol sintético e toda estrutura de bar, restaurante e lanchonete.



Anunciante

Imobiliária Lokatell - Rua Carlos de Carvalho, 3380 – Centro - CEP 85801-130

lokatell@lokatell.com.br

(45) 3037-3137





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 03

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Barracão/Galpão

Referência: 01750.001

1.068m² de área útil

R\$ 8.000,00

R\$ 7,49m²

Endereço R. Cuiabá, 2771 - Ciro Nardi, Cascavel - PR

Entre ruas: Visconde de Guarapuava e Marechal Candido Rondon

Ponto de referência: - ATUAL KOPP BRINDES



Imobiliária Cidade Rua Paraná, 3242 - Centro

Cascavel - Paraná - CEP 85810-010

(45) 3037-7575





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 04

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Barracão/Galpão

Ref. 02010.001

1.761,32m² de área útil.

R\$ 17.000,00

R\$ 9,65m²

Endereço

R. Siqueira Campos, 1904, Centro, Cascavel - PR

Entre ruas: Manaus e Rio Grande do Norte

Ponto de referência: - 01 QUADRA DA AVENIDA BARÃO DO RIO BRANCO; - PRÓXIMO AO POSTO BARÃO. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO; - ESPAÇO AMPLO; - 02 BARRACÕES GRANDES COM PORTAS AMPLAS; - PÁTIO INTERNO; - IMÓVEL TODO MURADO E COM PORTÃO FECHADO; - APROXIMADAMENTE 07 ESCRITÓRIOS; - REFEITÓRIO
Terreno com 1200 m², com espaço para até 25 vagas de Garagem.



Imobiliária Cidade Rua Paraná, 3242 - Centro
Cascavel - Paraná - CEP 85810-010
(45) 3037-7575





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 05

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Sala Comercial

Ref.: 61010005046

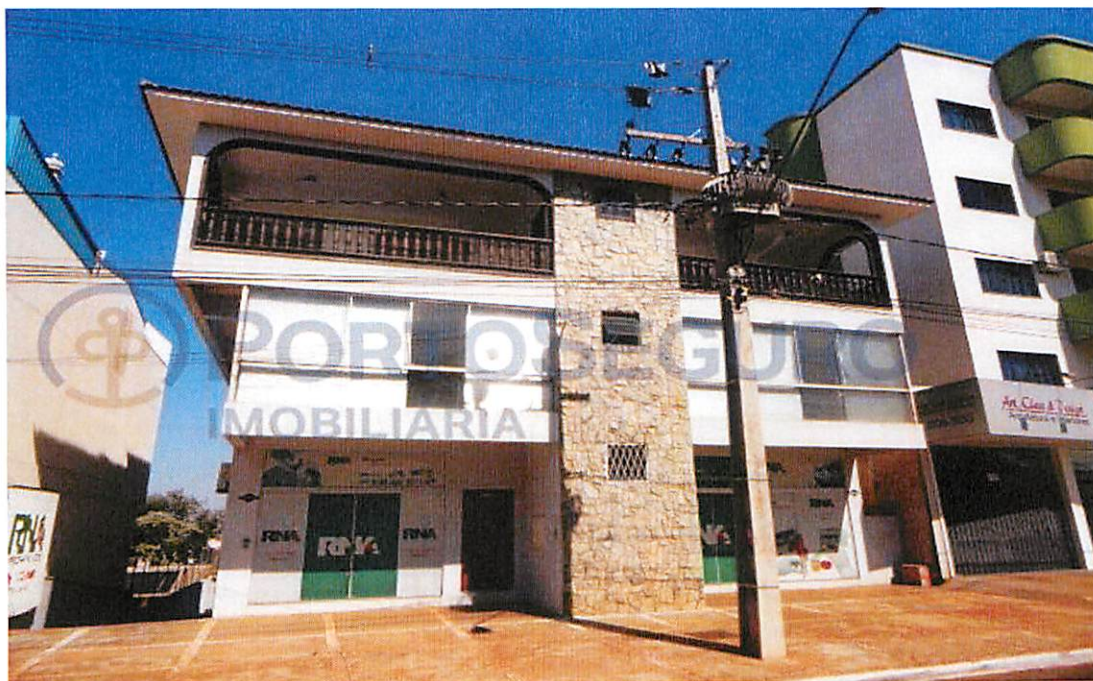
1.450,00m² de área útil

R\$ 16.000,00

R\$ 11,03/m²

Edifício Av. Brasil , 4231 Bairro Centro Próximo ao HSBC

Prédio comercial com aproximadamente 14 salas com divisórias, 4 Banheiros, ar condicionado, terraço com churrasqueira, quarto e depósito, banheiros/vestiários feminino e masculino, despensa estacionamento para 08 carros portão eletrônico, excelente localização



Imobiliária Porto Seguro - CRECI 1231-J -

Rua Afonso Pena, 1854, Sala 02 - Fone:(45) 3225-3111 - Cascavel – Paraná





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 06

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Sala Comercial

Código 01773

1.217,00m² de área construída.

R\$ 12.000,00

R\$ 9,86/m²

Endereço

Cuiabá Bairro Neva Cidade Cascavel, PR

Observações Excelente sala comercial, em ótima localização, contendo: Sala grande com 500m² acabamento de primeira com piso todo em porcelanato, com dois banheiro com três divisórias cada, inclusive duas para deficiente, acabamento e divisórias em granito e cozinha. Mezanino com 217m² com dois banheiros. Garagem com 500m² com dezenove vagas com um banheiro.



IMOBILIÁRIA VALÊNCIA - CRECI J 3802

Rua Paraná, 4384 - Centro - Cascavel / PR

Vendas: (45) 9152-1002 Locação: (45) 9152-1069





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 07

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Barracão/Galpão

Ref. 07595.001

1400,00m² de área útil.

R\$ 12.000,00

R\$ 8,57/m²

Endereço

R. Carlos Gomes, 2288 - Maria Luiza, Cascavel - PR

Ponto de referência: próximo ao antigo atacado liderança, antigo moinho Iguaçu.



Anunciante

Rua Carlos de Carvalho, 3380 - Centro

CEP 85801-130

lokatell@lokatell.com.br

(45) 3037-3137 Imobiliária Lokatell • CRECI 3248-J





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 08

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Prédio Comercial

Código do Imóvel: 216

1.101,15m² de área útil.

R\$ 15.000,00

R\$ 13,62/m²

Endereço: Rua Paraná - esq. Rua Pio XII, nº Centro - CASCAVEL – PR.



Imobiliária L.A.L

45 3224-5043 • 45 3038-5043

Rua Marechal Cândido Rondon, 2204

Centro - Cascavel – Paraná.



SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 09

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Sala Comercial

Referência: SA0058

Área total: 800,00m²

R\$ 17.500,00

R\$ 24,28/m²

Sala comercial com 700 m², situado na Av. Brasil em frente à Loja Havan, contendo piso térreo, sobre loja e sub-solo, com 07 WC, sendo um deles adaptado, com copa e garagem para 10 veículos, sendo entrada pela Av. Brasil ou Rua Pres. Bernardes.



Anunciante

Century 21 MM's Imóveis

Fone: (45) 3038-2821 (45) 3038-2821

R. Santa Catarina, 621 Cascavel/PR.





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Amostra – 10

IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Galpão Comercial

1.700m² de área útil.

R\$ 17.000,00

R\$ 10,00/m²

Galpão comercial na Rua Minas Gerais,965 - 2.800m² de área de terreno, sendo 1.700m² área construída, na região central da cidade, contendo 02 barracões de 700m² cada, com escritório, almoxarifado, vestuário, refeitório e pátio com capacidade para caminhões.

Localização privilegiada, próximo a posto de combustível e da rodovia – Rua Minas Gerais,965



Century 21 MM's Imóveis

Fone: (45) 3038-2821 (45) 3038-2821

R. Santa Catarina, 621 Cascavel/PR





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

Currículo

SOLANGE AMARAL LEMES

Rua Rio de Janeiro, 552, Centro –
CEP 85.801-030 – Cascavel – PR

solemes@hotmail.com
(45) 9922-5181

Corretora de imóveis, Perita em Avaliação Imobiliária
CRECI/PR 15.479-F CNAI 2.035

Formação

- Especialização em Avaliação Imobiliária – 2008
- TTI – Técnico em Transação Imobiliária – 2006
- Graduação em Pedagogia – 2003

Experiência

- Diretora do Setor Imobiliário – Imobiliária Securitá – 2009 – atual
- Especialista em Financiamentos Imobiliários – 2009 – atual
- Perita em Avaliação Imobiliária – 2008 – atual
- Corretora de Imóveis – 2006 – atual
- Coordenadora do Programa Federal Sentinela – 2005 – 2006
- Conselheira Tutelar – 1999 – 2004
- Empresária no Ramo de Confeções – 1989 – 1995

Solange Amaral Lemes

CRECI/PR 15.479-F

CNAI: 2035





SOLANGE AMARAL LEMES

CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI-PR 15479 / CNAI 2035

COFECI

CRECI PARANÁ – 6ª REGIÃO

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Corretor: **SOLANGE AMARAL LEMES**

CPF/MF: **755.366.419-72**

CI RG: **5.166.377-2/PR**

CRECI/PR: **15.479-F**

CNAI: **2.035**

Endereço: **Rua Rio de Janeiro, 552, Centro, Cascavel, Paraná – 85.801-030**

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, relativo ao imóvel com as seguintes características:

Barracão na Rua: Antonina, esquina com a Rua Riachuelo, nº 2390 - Centro Lote urbano nº 9-A (nove - A), da quadra nº 59 (cinquenta e nove) medindo 1.720,00m²,

Por Solicitação de:

IPMC- Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Cascavel Paraná - estabelecido nesta Cidade, na Rua Presidente Kennedy, 114 - Centro.

Cascavel/PR, 06 de Junho de 2014.

Solange Amaral Lemes

Requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido SELO CERTIFICADOR, em três vias, todas identificadas pelo nº

