



MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI Nº 74/2025 DO EXECUTIVO

Autoriza o Município de Manguueirinha a realizar permuta de imóveis do patrimônio público com particulares, com pagamento complementar em espécie, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Manguueirinha, Estado do Paraná, submete à apreciação do Legislativo Municipal o seguinte **PROJETO DE LEI**:

Art. 1º Fica o Município de Manguueirinha autorizado a realizar permuta de bens imóveis de sua propriedade com particulares, com pagamento parcial em espécie, nos termos desta Lei.

Art. 2º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a efetivar a permuta com **GERSON VENITES**, brasileiro, empresário, nascido em 07/06/1981, filho de Sebastião Venites e Maria de Lourdes Felício Venites, portador do RG nº 8.766.173-3/SSP/PR e CPF nº 034.812.079-64, e **SILMARA DE LIRIO**, brasileira, empresária, nascida em 13/03/1984, filha de Diamantino Moacir de Lirio e Salete Brandalise de Lirio, portadora do RG nº 9.322.148-6/SSP/PR e CPF nº 047.901.239-36, residentes e domiciliados na Rua Barão do Rio Branco, nº 170, Centro, Manguueirinha/PR, CEP 85540-000.

Parágrafo único. A transação corresponde ao valor total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo:

I – R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) pagos pelo Município aos particulares, em espécie;

II – R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) correspondentes à permuta dos seguintes imóveis públicos:

a) Lote urbano nº 09, quadra 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, nº 71, Loteamento Sorriso II, nesta cidade, com área de 186,87m², matriculado sob nº 9.906 no Registro de Imóveis da Comarca de Manguueirinha;

b) Lote urbano nº 10, quadra 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, nº 67, Loteamento Sorriso II, com área de 186,87m², matriculado sob nº 9.907 no Registro de Imóveis da Comarca de Manguueirinha;

c) Lote urbano nº 11, quadra 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, nº 65, Loteamento Sorriso II, com área de 186,87m², matriculado sob nº 9.908 no Registro de Imóveis da Comarca de Manguueirinha;

d) Lote urbano nº 12, quadra 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, nº 63, Loteamento Sorriso II, com área de 186,87m², matriculado sob nº 9.909 no Registro de Imóveis da Comarca de Manguueirinha;

III - Todos os imóveis acima descritos encontram-se devidamente identificados em mapa e memorial descritivo, e avaliações, anexos a esta Lei.

Art. 3º Em contrapartida, o Município de Manguueirinha receberá, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, o seguinte imóvel:

I - Lote urbano nº 02, quadra 04, do Loteamento "Vila Rural Três Pinheiros", situado no Distrito do Covó, neste Município, com área total de 5.045,92 m²,



MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

ESTADO DO PARANÁ

confrontando: Frente: Rua Projetada A, em duas linhas retas de 25,23 m e 47,80 m; Fundos: parte do lote nº 17, medindo 55,50 m; Lado direito: lotes nº 01 e 18, medindo 115,53 m; Lado esquerdo: parte do lote nº 03, medindo 68,16 m.

Parágrafo único. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 4.982, do Registro de Imóveis da Comarca de Manguaerinha.

Art. 4º Ficam desafetados de suas finalidades públicas originárias os imóveis constantes das matrículas nº 9.906, 9.907, 9.908 e 9.909, do Registro de Imóveis da Comarca de Manguaerinha, de propriedade do Município de Manguaerinha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 77.774.867/0001-29, com sede na Praça Francisco Assis Reis, nº 1.060, Centro, Manguaerinha/PR.

Art. 5º As despesas relativas a escritura pública, registros, tributos e demais encargos decorrentes da transferência dos imóveis serão suportadas pelas partes, na proporção estabelecida em instrumento próprio e de acordo com suas responsabilidades legais.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Manguaerinha, aos treze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

LEANDRO
DORINI:745
62541920
LEANDRO DORINI
Prefeito do Município de Manguaerinha

Assinado digitalmente por LEANDRO
DORINI:74562541920
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial,
OU=40312993000151, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-
CPF A3, OU=(em branco), CN=LEANDRO
DORINI:74562541920
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.11.13 12:18:31-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0



MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA

ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA

EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE,

EXCELENTÍSSIMOS(AS) VEREADORES(AS):

O presente Projeto de Lei visa autorizar a permuta de imóveis entre o Município de Manguinhos e particulares, com pagamento parcial em dinheiro, objetivando a regularização definitiva do imóvel onde já se encontra em funcionamento o Centro de Controle de Zoonoses e Bem-Estar Animal.

O imóvel localizado no Loteamento Vila Rural Três Pinheiros, no Distrito do Covó, já abriga, de forma consolidada, a estrutura destinada ao acolhimento, cuidado e controle populacional de animais errantes, conforme decisão judicial proferida em 20 de agosto de 2024. A regularização da posse do referido imóvel se dará mediante permuta com particulares, com pagamento parcial em dinheiro e transferência de quatro terrenos de propriedade do Município, localizados no Loteamento Sorriso II.

As avaliações mercadológicas demonstram que o imóvel do Covó está avaliado em R\$ 631.348,27 (seiscentos e trinta e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e vinte e sete centavos), enquanto a média dos valores dos quatro terrenos públicos foi estimada em R\$ 310.366,16 (trezentos e dez mil, trezentos e sessenta e seis reais e dezesseis centavos). Apesar disso, a negociação final foi estabelecida no valor total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo R\$ 300.000,00 pagos em dinheiro e o restante mediante entrega dos imóveis municipais, o que reforça a vantagem da operação para o Município.

A permuta, portanto, é não apenas legítima e respaldada por avaliações técnicas, mas também vantajosa do ponto de vista econômico, ao permitir que o Município adquira um imóvel que já abriga estrutura pública consolidada, evitando novas despesas com reformas, relocações ou instalações. Trata-se de medida que assegura a continuidade de uma política pública essencial à saúde, à proteção animal e ao meio ambiente.

Diante da relevância social, legalidade e interesse público envolvidos, solicitamos o apoio dos Nobres Vereadores para aprovação da presente proposta legislativa, em **REGIME DE URGÊNCIA**.

Gabinete do Prefeito do Município de Manguinhos, aos treze dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco.

LEANDRO
DORINI:7456
2541920
LEANDRO DORINI
Prefeito do Município de Manguinhos

Assinado digitalmente por LEANDRO
DORINI:74562541920
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=
40312993000151, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=
(em branco), CN=LEANDRO DORINI:74562541920
Raizão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.11.13 12:20:14-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.0



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
CERTIDÃO FISCAL VENAL

839/2025

Inscrição no Cadastro Imobiliário

Código imóvel: 5177

Setor: 5

Quadra: 2

Lote: 09

Matrícula : 9.906

Inscrição imobiliária: 01.01.03.295.0203.0

Tipo de Imposto: Territorial

Area do lote
0 M²

Valores Venais

Territorial
R\$ 32123,99

Predial
R\$ 0,00

Total
R\$ 32123,99

Valor do Contrato

Valor do Contrato : 0,00

Observação :

Localização

Rua REINALDO GIURIATTI, 71 - LOTEAMENTO SORRISO II

Proprietário / Responsável

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

CPF/CNPJ: 77.774.867/0001-29

Corresponsável:

CPF/CNPJ:

CERTIDÃO FISCAL VENAL

A Fazenda deste município (Mangueirinha), através de seu órgão fiscal competente, setor de Cadastro Imobiliário, 'C E R T I F I C A', a pedido e interesse da pessoa PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA, inscrita sob o CPF/CNPJ 77.774.867/0001-29, que os valores acima lançados são a expressão de verdade.

Nada mais a certificar.



Pomella da Fonseca

DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO CADASTRO E FISCALIZAÇÃO
Mangueirinha/PR, 09 de Outubro de 2025



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
CERTIDÃO FISCAL VENAL

840/2025

Inscrição no Cadastro Imobiliário

Código imóvel: 5178

Sector: 5

Quadra: 2

Lote: 10

Matrícula : 9.907

Inscrição imobiliária: 01.01.03.295.0213.0

Tipo de Imposto: Territorial

Area do lote
0 M²

Valores Venais

Territorial
R\$ 32123,99

Predial
R\$ 0,00

Total
R\$ 32123,99

Valor do Contrato

Valor do Contrato : 0,00

Observação :

Localização

Rua REINALDO GIURIATTI, 67 - LOTEAMENTO SORRISO II

Proprietário / Responsável

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

CPF/CNPJ: 77.774.867/0001-29

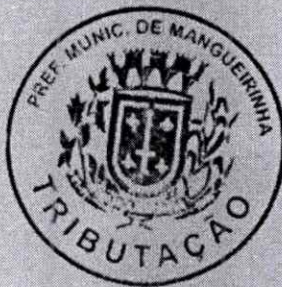
Corresponsável:

CPF/CNPJ:

CERTIDÃO FISCAL VENAL

A Fazenda deste município (Mangueirinha), através de seu órgão fiscal competente, setor de Cadastro Imobiliário, 'C E R T I F I C A', a pedido e interesse da pessoa PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA, inscrita sob o CPF/CNPJ 77.774.867/0001-29, que os valores acima lançados são a expressão de verdade.

Nada mais a certificar.



Romello da Fonseca

DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO CADASTRO E FISCALIZAÇÃO
Mangueirinha/PR, 09 de Outubro de 2025



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
CERTIDÃO FISCAL VENAL

841/2025

Inscrição no Cadastro Imobiliário

Código Imóvel: 5179

Setor: 5

Quadra: 2

Lote: 11

Matrícula : 9.908

Inscrição imobiliária: 01.01.03.295.0223.0

Tipo de Imposto: Territorial

Area do lote
0 M²

Valores Venais

Territorial
R\$ 32123,99

Predial
R\$ 0,00

Total
R\$ 32123,99

Valor do Contrato

Valor do Contrato : 0,00

Observação :

Localização

Rua REINALDO GIURIATTI, 65 - LOTEAMENTO SORRISO II

Proprietário / Responsável

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

CPF/CNPJ: 77.774.867/0001-29

Corresponsável:

CPF/CNPJ:

CERTIDÃO FISCAL VENAL

A Fazenda deste município (Mangueirinha), através de seu órgão fiscal competente, setor de Cadastro Imobiliário, 'C E R T I F I C A', a pedido e interesse da pessoa PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA, inscrita sob o CPF/CNPJ 77.774.867/0001-29, que os valores acima lançados são a expressão de verdade.

Nada mais a certificar.



Smella da Veneza
DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO CADASTRO E FISCALIZAÇÃO
Mangueirinha/PR, 09 de Outubro de 2025



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
CERTIDÃO FISCAL VENAL

842/2025

Inscrição no Cadastro Imobiliário

Código Imóvel: 5180

Setor: 5

Quadra: 2

Lote: 12

Matrícula : 9.909

Inscrição Imobiliária: 01.01.03.295.0233.0

Tipo de Imposto: Territorial

Area do lote
0 M²

Valores Venais

Territorial
R\$ 32123,99

Predial
R\$ 0,00

Total
R\$ 32123,99

Valor do Contrato

Valor do Contrato : 0,00

Observação :

Localização

Rua REINALDO GIURIATTI, 63 - LOTEAMENTO SORRISO II

Proprietário / Responsável

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

CPF/CNPJ: 77.774.867/0001-29

Corresponsável:

CPF/CNPJ:

CERTIDÃO FISCAL VENAL

A Fazenda deste município (Mangueirinha), através de seu órgão fiscal competente, setor de Cadastro Imobiliário, 'C E R T I F I C A', a pedido e interesse da pessoa PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA, inscrita sob o CPF/CNPJ 77.774.867/0001-29, que os valores acima lançados são a expressão de verdade.

Nada mais a certificar.



Vanilla da Fonseca
DIVISÃO DE TRIBUTAÇÃO CADASTRO E FISCALIZAÇÃO
Mangueirinha/PR, 09 de Outubro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO

NÚMERO

1854

VÁLIDO ATÉ

07/01/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NOME / RAZÃO SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA - CNPJ: 77.774.867/0001-29

AVISO

SEM DÉBITOS PENDENTES ATÉ A PRESENTE DATA: 09/10/2025

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

DIVERSOS

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A
(S) INSCRIÇÃO(ÕES) ABAIXO CARACTERIZADA(S).

4760 01.01.03.278.0259....	Rua IRLANDA	1708	
4761 01.01.03.278.0271....	Rua IRLANDA	S/N	
4762 01.01.03.278.0283....	Rua IRLANDA	S/N	
4763 01.01.03.278.0295....	Rua IRLANDA	S/N	
5124 03.01.05.293.0318....	Rua DAS PALMEIRAS	SN	
5135 01.01.05.067.1000....	Rua ARISTIDES RZEZNIK	381	
5177 01.01.03.295.0203....	Rua REINALDO GIURIATTI	71	
5178 01.01.03.295.0213....	Rua REINALDO GIURIATTI	67	
5179 01.01.03.295.0223....	Rua REINALDO GIURIATTI	65	
5180 01.01.03.295.0233....	Rua REINALDO GIURIATTI	63	

Mangueirinha (PR), Quinta-feira, 9 de Outubro de 2025.



Vanilla da Fonseca



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO

NÚMERO

1854

VÁLIDO ATÉ

07/01/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NOME / RAZÃO SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA - CNPJ: 77.774.867/0001-29

AVISO

SEM DÉBITOS PENDENTES ATÉ A PRESENTE DATA: 09/10/2025

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

DIVERSOS

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A
(S) INSCRIÇÃO(ÕES) ABAIXO CARACTERIZADA(S).

4760 01.01.03.278.0259....	Rua IRLANDA	1708	
4761 01.01.03.278.0271....	Rua IRLANDA	S/N	
4762 01.01.03.278.0283....	Rua IRLANDA	S/N	
4763 01.01.03.278.0295....	Rua IRLANDA	S/N	
5124 03.01.05.293.0318....	Rua DAS PALMEIRAS	SN	
5135 01.01.05.067.1000....	Rua ARISTIDES RZEZNIK	381	
5177 01.01.03.295.0203....	Rua REINALDO GIURIATTI	71	
5178 01.01.03.295.0213....	Rua REINALDO GIURIATTI	67	
5179 01.01.03.295.0223....	Rua REINALDO GIURIATTI	65	
5180 01.01.03.295.0233....	Rua REINALDO GIURIATTI	63	

Mangueirinha (PR), Quinta-feira, 9 de Outubro de 2025.



Samella da Fonseca



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO

NÚMERO

1854

VÁLIDO ATÉ

07/01/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NOME / RAZÃO SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA - CNPJ: 77.774.867/0001-29

AVISO

SEM DÉBITOS PENDENTES ATÉ A PRESENTE DATA: 09/10/2025

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

DIVERSOS

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A (S) INSCRIÇÃO(ÕES) ABAIXO CARACTERIZADA(S).

4760 01.01.03.278.0259....	Rua IRLANDA	1708	
4761 01.01.03.278.0271....	Rua IRLANDA	S/N	
4762 01.01.03.278.0283....	Rua IRLANDA	S/N	
4763 01.01.03.278.0295....	Rua IRLANDA	S/N	
5124 03.01.05.293.0318....	Rua DAS PALMEIRAS	SN	
5135 01.01.05.067.1000....	Rua ARISTIDES RZEZNIK	381	
5177 01.01.03.295.0203....	Rua REINALDO GIURIATTI	71	
5178 01.01.03.295.0213....	Rua REINALDO GIURIATTI	67	
5179 01.01.03.295.0223....	Rua REINALDO GIURIATTI	65	
5180 01.01.03.295.0233....	Rua REINALDO GIURIATTI	63	

Mangueirinha (PR), Quinta-feira, 9 de Outubro de 2025.



Romilla da Fonseca



PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIVISÃO DE ARRECADAÇÃO

NÚMERO

1854

VÁLIDO ATÉ

07/01/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NOME / RAZÃO SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA - CNPJ: 77.774.867/0001-29

AVISO

SEM DÉBITOS PENDENTES ATÉ A PRESENTE DATA: 09/10/2025

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

DIVERSOS

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO TRIBUTÁRIO RELATIVO A
(S) INSCRIÇÃO(ÕES) ABAIXO CARACTERIZADA(S).

4760	01.01.03.278.0259....	Rua IRLANDA	1708	
4761	01.01.03.278.0271....	Rua IRLANDA	S/N	
4762	01.01.03.278.0283....	Rua IRLANDA	S/N	
4763	01.01.03.278.0295....	Rua IRLANDA	S/N	
5124	03.01.05.293.0318....	Rua DAS PALMEIRAS	SN	
5135	01.01.05.067.1000....	Rua ARISTIDES RZEZNIK	381	
5177	01.01.03.295.0203....	Rua REINALDO GIURIATTI	71	
5178	01.01.03.295.0213....	Rua REINALDO GIURIATTI	67	
5179	01.01.03.295.0223....	Rua REINALDO GIURIATTI	65	
5180	01.01.03.295.0233....	Rua REINALDO GIURIATTI	63	

Mangueirinha (PR), Quinta-feira, 9 de Outubro de 2025.



Vanilla da Fonseca



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná - Comarca de Manguaerinha

TABELIONATO DE NOTAS DE MANGUEIRINHA - PR

Av. Iguaçu, 905 - Sala 01 - Centro - Manguaerinha - PR - Fone: (46) 3243-1457

Jodo Paulo Cecchini da Silva
CPF 352.978.888-92

FLS.: 074/076
154-E
LIVRO: 322/2024

TABELIONATO DE NOTAS
MANGUEIRINHA - PR
RAFAELA CAMARGO
ESCREVENTE

"ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO" QUE FAZEM: SUELI APARECIDA GONÇALVES E SEU MARIDO A FAVOR DE SILMARA DE LIRIO E SEU MARIDO, na forma abaixo declarada:-

S A I B A M todos quantos esta Pública Escritura virem que, aos vinte e nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, (29/05/2024), nesta Cidade e Comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná, neste Serviço Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como Outorgantes Cedentes: **SUELI APARECIDA GONÇALVES**, maior e capaz, comerciante, portadora da Cédula de Identidade nº 2.244.181/SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 819.567.979-04, natural de Manguaerinha/PR, nascida em 27/07/1957 e seu marido **GUIDO FABIANO GONÇALVES**, maior e capaz, Empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.699.787-0/SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 322.793.299-72, natural de LONDRINA/PR, nascido em 10/03/1957, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de Separação de Bens na Vigência da Lei 6515/77, conforme registro de casamento civil sob matrícula nº 081737.01.55.2019.2.00014.113.0002143-06, lavrado do Registro Civil das Pessoas Naturais de Manguaerinha, Paraná, em 19/01/2019, residentes e domiciliados à Rua Saldanha Marinho, nº 699, Manguaerinha-PR, CEP 85.540-000; e de outro lado, como Outorgados Cessionários: **SILMARA DE LIRIO**, maior e capaz, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 9.322.148-6/SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 047.901.239-36, natural de Manguaerinha/PR, nascida em 13/03/1984 e seu marido **GERSON VENITES**, maior e capaz, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 8.766.173-3/SSP/PR, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04292676800/DETRAN/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 034.812.079-64, natural de Palmas/PR, nascido em 07/06/1981, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Universal de Bens na Vigência da Lei 6515/77, conforme registro de casamento civil sob matrícula nº 035790.01.55.2019.2.00042.208.0006188-65, lavrado do Registro Civil das Pessoas Naturais, em 06/12/2019, cuja escritura do pacto ante-nupcial foi lavrada no livro 358, folha 97, no 1º Tabelionato de Notas, Padre Abel, 442, Piumhi- em 11/11/2019 e expedida em 11/11/2019, residentes e domiciliados à Rua Barão do Rio Branco, nº 170, Centro, Manguaerinha-PR, CEP 85.540-000; os presentes reconhecidos entre si e como os próprios por mim, Rafaela Camargo, Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E aí, pelos Outorgantes Cedentes me foi dito que são detentores dos direitos hereditários sobre o imóvel: Consta do lote urbano irregular sob o nº02 (dois) da Quadra nº04 (Quatro), no Loteamento denominado "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS" situado no Distrito do Covó, neste Município e Comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 5.045,94m (cinco mil e quarenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros), de terras, sem benfeitorias, com as seguintes DIVISAS E CONFRONTAÇÕES: FRENTE: divide com a Rua Projetada "A", em duas retas medindo 25,23 e 47,80mts, respectivamente. FUNDOS: divide com parte do lote nº17 (dezesete), medindo 115,53mts; LADO ESQUERDO: divide com parte do lado nº03 (três), medindo 68,16mts, todos da mesma Quadra. Com as seguintes divisas e confrontações constantes no Registro Geral do Registro de imóveis da cidade e comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná, sob nº 4.982 do Livro 02, direitos estes havidos pelos Outorgantes. Pelos Outorgantes Cedentes me foi dito que, nesta

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

Estado do Paraná

Comarca de Manguelrinha

TABELIONATO DE NOTAS DE MANGUEIRINHA - PR

Av. Iguaçu, 985 - Sala 01 - Centro - Manguelrinha - PR - Fone: (46) 3243-1457

Jodo Paulo Cecchini da Silva

CPF 332.978.889-02

FLS.:	074/076
LIVRO:	154-E
Protocolo	322/2024

quantidade, vem, pela presente escritura e na melhor forma de direito, ceder e transferir ao Outorgados Cessionários todos os direitos, vantagens e obrigações que sobre referidos direitos hereditários naquele imóvel tinha e exercia, pelo preço certo, justo e total de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), à vista em dinheiro em 24/03/2024. Sendo que, desde já, transferem aos Outorgados Cessionários toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que sobre os antes referidos direitos hereditários sobre aquele imóvel tinha e exercia, para que destes os mesmos Cessionários possa usar, gozar e dispor livremente, como seu que fica sendo, obrigando-se os Outorgantes Cedentes por si, seus herdeiros ou legais sucessores, a fazer a presente cessão sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, e a responder pela evicção de direitos, se chamados à autoria. Foi realizada a Consulta de Indisponibilidade.de.Bens, através do endereço eletrônico <http://www.indisponibilidade.org.br>, na forma do provimento nº 39/2014, com o resultado NEGATIVO, código nº CPF pesquisado 047.901.239-36 de SILMARA DE LIRIO na data 29/05/2024 às 08:52:57. Relatório de Indisponibilidade. Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado sob o nº 4ac6.f3a2.2706.8034.1d4e.347a.2775.412f.7182.0015. CPF pesquisado 034.812.079-64 de GERSON VENITES na data 29/05/2024 às 09:04:38. Relatório de Indisponibilidade. Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado sob o nº 81d8.7b87.abb4.5eb3.e11d.10b3.d46c.935e.1fd3.d163. CPF pesquisado 819.567.979-04 de SUELI APARECIDA GONCALVES ROSA na data 29/05/2024 às 09:08:58. Relatório de Indisponibilidade. Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado sob o nº 46dd.b8e8.594a.7f8a.c48d.e7d1.d99b.4192.a4fa.c7aa. CPF pesquisado 322.793.299-72 de GUIDO FABIANO GONCALVES na data 29/05/2024 às 09:09:20. Relatório de Indisponibilidade. Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado sob o nº a560.d43b.a770.4dc3.a1ec.538d.beff.2263.d4bf.9421. Ficando os outorgados por este mesmo instrumento autorizados a requererem inventário dos bens deixados pelo falecimento de habilitar esta cessão no inventário, nomear ou ser nomeado inventariante, contratar advogado, assinar compromissos de inventariante, requerer alvarás, concordar ou não com os cálculos de dívidas e dúvidas, retificar e ratificar atos e termos processuais, prestar declarações de inventário, declarando que faleceu sem deixar testamento, fazer reposições, trazer bens à colação, e mais, requerer e assinar tudo que se faça necessário à adjudicação de dita herança para o seu nome, com referência ao imóvel acima aludido, o que tudo darão por bom, firme e valioso a todo tempo. Pelos Outorgados Cessionários me foi dito que aceita a presente cessão e esta escritura em todos os seus expressos termos. Assim o disseram e dou fé. A pedido lavrei-lhes a presente escritura pública, que depois de lida às partes contratantes, e achada em tudo conforme, outorgam, aceitam e assinam. Dispensadas as testemunhas conforme Art. 676 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, do Estado do Paraná. Protocolado sob nº 322/2024 na data de 29/05/2024 Eu, (a.), Rafaela Camargo, Escrevente que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R\$1.377,24 (VRC 4.972,00) Funrejus: R\$800,00, pago através da guia nº 14000000010473783 em 29/05/2024, Selo: R\$16,00, Distribuidor: R\$11,16, FUNDEP: R\$68,86, ISSQN: R\$41,32. Total: R\$2.314,58 Selo Digital SFTN2UA3NFLb2dpa5E3F751q. Manguelrinha-PR, 29 de maio de 2024. (aa.) SUELI APARECIDA GONÇALVES, Outorgante. GUIDO FABIANO GONÇALVES, Outorgante. SILMARA DE LIRIO, Outorgada. GERSON VENITES, Outorgado. Rafaela Camargo, Escrevente.. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, Rafaela, Escrevente, que a trasladei,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Paraná

Comarca de Manguelrinha

TABELIONATO DE NOTAS DE MANGUEIRINHA - PR

Av. Iguaçu, 985 - Sala 01 - Centro - Manguelrinha - PR - Fone: (46) 3243-1457

Jodo Paulo Cecchini da Silva

CPF 282.878.888-82

074/076
FLS.: 154-E
LIVRO: 322/2024
Protocolo 322/2024

conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso. Emolumentos: R\$1.377,24(VRC 4.972,00), Funrejus: R\$800,00, pago através da guia nº 14000000010473783 em 29/05/2024, Selo: R\$16,00, Distribuidor: R\$11,10, Folha Adicional: Não incide, FUNDEP: R\$68,86, ISSQN: R\$41,32. Total: R\$2.314,58 . Protocolado sob nº 322/2024 na data de 29/05/2024

O referido é verdade e dou fé.

Em Teste  da Verdade

Manguelrinha-PR, 20 de junho de 2024.


Rafaela Camargo
Escrevente

TABELIONATO DE NOTAS
MANGUEIRINHA - PR
RAFAELA CAMARGO
ESCREVENTE



SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE DIREITOS EM IMÓVEL

QUE FAZEM SUELI APARECIDA GONÇALVES ROSA COM A SRTA. CLEDINEIA GARCES, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado a Sra. SUELI APARECIDA GONÇALVES ROSA, brasileira, viúva, do comércio, residente e domiciliada na Avenida Saldanha Marinho, 699, centro, Manguaerinha, Pr., portadora do CPF n. 819 567 979 04 e RG n. 2.244.1881, proprietária de um imóvel, Lote 02 da quadra 04, Vila Rural Três Pinheiros, Covo, Manguaerinha, Paraná, conforme contrato da Cohapar sob n. 165434 9, neste instrumento denominada vendedora, vende os direitos do referido imóvel com benfeitorias existentes a Srta. CLEDINEIA GARCES, brasileira, menor, portadora do CPF n. 106 508 789 65 e RG n. 13.752.192 0, neste ato representada por sua mãe Sra. ANDREIA APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS, brasileira, casada, residente e domiciliada na localidade de Morro Alto, Manguaerinha, Paraná, CPF n. 037 329 149 33 e RG n. 8.677.421 6, a seguir denominado compradora, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: A Sra. Sueli Aparecida Gonçalves Rosa vende os direitos do imóvel: Imóvel, Lote 02 da quadra 04, Vila Rural Três Pinheiros, Covo, Manguaerinha, Paraná, conforme contrato da Cohapar sob n. 165434 9, neste instrumento denominada vendedora, vende os direitos do referido imóvel com benfeitorias existentes, a compradora, pelo preço justo e combinado de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), com pagamento na seguinte maneira:

R\$25.982,00 (vinte e cinco mil, novecentos e oitenta e dois reais), com pagamento para dia 15 de fevereiro de 2015, representado pelo cheque n. 243 do Banco Bradesco S/A, agência de Manguaerinha, Paraná, emitido por João Jaime Denardin;
R\$8.000,00 (oito mil reais), com pagamento para dia 15 de fevereiro de 2015, através do cheque n. 242 do Banco Bradesco S/A, agência de Manguaerinha, Paraná, emitido por João Jaime Denardin;
R\$3.000,00 (três mil reais), com pagamento para dia 10 de fevereiro de 2015, representado pelo cheque n. 2402, do Banco Sicredi de Manguaerinha, Paraná, emitido por Comercial Agrícola Sorriso;
R\$5.576,00 (cinco mil, quinhentos e setenta e seis reais), com pagamento para dia 12 de fevereiro de 2015, representado pelo cheque n. 2443 do Sicredi de Manguaerinha, Paraná, emitido por Comercial Agrícola Sorriso;
R\$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), com pagamento para dia 01 de fevereiro de 2015, do Banco Sicredi de Manguaerinha, Paraná emitido por Ewlfriede Finsterbuch Zopelaro;
R\$192,00 (cento e noventa e dois reais), com pagamento em dinheiro, neste ato, servindo o presente instrumento como quitação.

SEGUNDA: A entrega do imóvel livre e desocupado será imediatamente, podendo a compradora tomar posse, fazer uso e gozo, livre e desembaraçado e sem qualquer ônus.

TERCEIRA: Compromete-se a vendedora em escriturar a compradora imediatamente, sendo que as partes irão procurar a Cohapar para fazer a quitação total do imóvel financiado, a qual será da responsabilidade da vendedora e assim que seja liberado para escrituração será assinada. As despesas de escritura serão por conta da compradora.

QUARTA: Reserva a vendedora os direitos da totalidade 100% (cem por cento) da ação indenizatória do imóvel ora vendido, ação esta que tramita na vara civil de Manguaerinha, Paraná.

CERTIFICADO DE QUITAÇÃO

CR: 1976 QUADRA: 000004 LOTE: 0002 QTR: 165434-9 CQ Nº: 89645

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR, INSCRITA NO CNPJ SOB Nº 76.592.807/0001-22, COM SEDE À RUA MARECHAL DEODORO, 1163, EM LOURITIBA PR, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEUS DIRETORES INFRA ASSINADOS, CERTIFICA QUE O IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE A COHAPAR E

SUELI APARECIDA GONCALVES ROSA

FOI TOTALMENTE QUITADO PERANTE ESTA COMPANHIA POR LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

VALOR DA QUITAÇÃO

O VALOR DO SALDO DEVEDOR, APURADO EM 27/Ago/15, IMPORTA EM R\$ 2.745,32 (Dois mil, Setecentos e Quarenta e Cinco reais e Trinta e Dois centavos)

O VALOR RECEBIDO, EM 27/Ago/15, IMPORTA EM R\$ 2.757,58 (Dois mil, Setecentos e Cinquenta e Sete reais e Cinquenta e Oito centavos)

DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL

O IMÓVEL É COMPOSTO PELO LOTE Nº 0002, DA QUADRA Nº 000004, COM 5.054,94 m² DA PLANTA TRÊS PINHEIROS, DA CIDADE DE (A) MANGUEIRINHA, ESTADO DO PARANÁ, REGISTRADO NA MATRÍCULA Nº 4.082 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MANGUEIRINHA DA COMARCA DE (A) MANGUEIRINHA, SOBRE O QUAL FOI EDIFICADO UMA CASA TIPO 1-44 VH, COM 44,82 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA.

DIVISA E CONFRONTAÇÕES (QUEM DA RUA OLHA)

A) TESTADA

25,230 METROS CONFRONTANDO COM RUA PROJETADA A, EM DUAS RETAS

B) FUNDOS

55,500 METROS CONFRONTANDO COM LOTE Nº 17

C) LATERAL ESQUERDA

68,160 METROS CONFRONTANDO COM LOTE Nº 03

D) LATERAL DIREITA

115,530 METROS CONFRONTANDO COM LOTES Nº 01 E 18

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ENCONTRAM-SE DEVIDAMENTE INDICADOS NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, OBJETO DA PRESENTE QUITAÇÃO

DO PROCURADOR DA COHAPAR

NOS ATOS ADVINDOS DA PRESENTE QUITAÇÃO, EM QUE A COHAPAR NECESSITE FAZER-SE PRONUNCIAR, DEVERÁ O INTERESSADO PROCURADOR ESCRITÓRIO REGIONAL DE ERFB - FRANCISCO BELTRAG, SITUADO À RUA PERNAMBUCO, 434

1ª VIA EMITIDA EM: 18/Set/15

Curitiba, 18 de setembro de 2015



**CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSFERÊNCIA DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

CR 1976

QUADRA N.º 04

LOTE N.º 02

CONTRATO N.º 165434-9

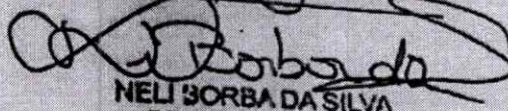
A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR, Sociedade de Economia Mista, criada pela Lei Estadual 5.113 de 14 de maio de 1965, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 76.592.807/0001-22, com Sede na Rua Marechal Deodoro, 1133, cidade de Curitiba/PR, na qualidade de Promitente Vendedora, ora representada por seus Diretores infra assinados, o(s) Outorgante(s) Cedente(s) e o(s) Outorgado(s) Cessionário(s), qualificado(s) no Item A do Quadro Demonstrativo - Anexo I, por este Instrumento particular com caráter de Escritura Pública, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049/66 de 29 de junho de 1966, têm entre si, justo e contratado a presente operação de Transferência de Promessa de Compra e Venda, mediante as Cláusulas, Termos e Condições seguintes: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Da Transferência: O(s) Outorgante(s) Cedente(s) se declara(m) senhor(es) e legítimo(s) Promitente(s) Comprador(es) do imóvel descrito no item F do Quadro Demonstrativo - Anexo I, e, assim, o transfere(m) pelo valor constante do item B do mesmo quadro, cujo pagamento será satisfeito na forma igualmente referida no mesmo item B. Assim, pago e satisfeito o valor da Transferência, o(s) Outorgante(s) Cedente(s) dá(ão) ao(s) Outorgado(s) Cessionário(s), todo direito e ação sobre o imóvel ora transferido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem a presente Transferência de Promessa de Compra e Venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos. O(s) Outorgado(s) Cessionário(s) declara(m) aceitar(em) a presente Transferência de Promessa de Compra e Venda, nos termos em que é efetivada, assumindo perante a COHAPAR, a responsabilidade do pagamento do financiamento originariamente contratado pelo(s) Outorgante(s) Cedente(s), nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda mencionado no Item D do Quadro Demonstrativo - Anexo I, cuja cópia, faz parte integrante deste Instrumento. O novo adquirente assume toda e qualquer dívida anterior existente, relativa ao imóvel porventura pendente. **Parágrafo Primeiro:** O(s) Outorgante(s) Cessionário(s) tem(êm) ciência e concordam que os ajustes ou atualizações nas prestações mensais, ocorrerão conforme Cláusula Terceira e Quarta do Título Originário. **Parágrafo Segundo:** O(s) Outorgante(s) Cessionário(s) se compromete(m) a manter a finalidade social e as condições do Programa, dentre elas o uso e exploração da área para plantio de subsistência e/ou comercializável e/ou criação de pequenos animais e atividades que possam gerar renda para a família e/ou comunidade. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Da Anuência: A COHAPAR na qualidade de credora do(s) Outorgante(s) Cedente(s), em conformidade com o Contrato de Promessa de Compra e Venda mencionado no Item D do Quadro Demonstrativo - Anexo I, manifesta a sua expressa concordância com a Transferência de Promessa de Compra e Venda ora efetivada, reconhecendo o(s) Outorgado(s) Cessionário(s) seu(s) Promitente(s) Comprador(es) e exonerando o(s) ora Outorgante(s) Cedente(s), de toda e qualquer responsabilidade decorrente do mencionado Contrato de Promessa de Compra e Venda. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Do Financiamento: O(s) Outorgado(s) Cessionário(s) tendo em vista a Transferência ora efetivada, assume(m) integral responsabilidade pelo pagamento à COHAPAR, do saldo devedor do financiamento, originariamente contratado pelo(s) ora Outorgante(s) Cedente(s), o qual está sujeito aos reajustes previstos na Cláusula Quinta do Título Originário, reconhecendo, expressamente, a exatidão dos valores constantes do Item C do Quadro Demonstrativo - Anexo I. Fica expressamente convencionado, que permanecem em pleno vigor, as Cláusulas e condições do Título Constitutivo do débito originário, salvo no que, pelo presente for modificado. **CLÁUSULA QUARTA:** Das Condições do Financiamento: O valor atual da dívida e das prestações, os juros, o plano e época de reajustamento das prestações e o Sistema de Amortização do débito, ora assumido pelo(s) Cessionário(s), são os constantes do Item C do Quadro Demonstrativo - Anexo I. Juntamente com as prestações mensais o(s) Cessionário(s) pagará(ão) o seguro para o risco de danos físicos no imóvel, morte e invalidez permanente, no valor e nas condições previstas nas cláusulas da apólice que estiver em vigor na época de seus vencimentos. **CLÁUSULA QUINTA:** As prestações pagas em atraso, serão acrescidas das taxas de juros, correções e demais acréscimos legais, que vigorarem na data do pagamento. **CLÁUSULA SEXTA:** Declara(m) o(s) Cessionário(s) estar(em) ciente(s) que a partir da data de assinatura do presente Contrato de Transferência, terá(ão) cobertura securitária de danos físicos no imóvel, morte e invalidez permanente do(s) cessionário(s), através da Apólice de seguro e, que na ocorrência de eventos amparados pelo seguro relativo a essas coberturas, o sinistro deverá ser imediatamente comunicado à COHAPAR, por escrito, comprometendo-se o(s) cessionário(s), para esse efeito, a dar conhecimento a seu(s) beneficiário(s), logo após a assinatura deste Contrato, da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação aludida. O(s) cessionário(s) declara(m)-se cientes de que, estando na data da assinatura deste Contrato, que é gerador de sua vinculação aos seguros, incapacitado(s) para o trabalho em razão de acidente ou doença, não

Companhia de Habitação do Paraná
De acordo com o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º, o artigo 4º
da Lei nº 5433/02 e sua regulamentação através do artigo 14º,
do Decreto nº 1.779/96, atesto a autenticidade deste
documento, o qual foi extraído da microfimagem.

dba PR 21.08.15

Escritório Regional de

ERFB



NELI SORBA DA SILVA
DEP IMOBILIÁRIO
COHAPAR ERFB

SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
GNAI 81939



REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Manguaerinha – PR
Marina Ludovico Stollenwerk - Oficial Titular

CERTIDAO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Comarca de Manguaerinha - Paraná

Del. Paulo Cesar Penteado Cardoso

TITULAR
CPF 188.222.738-04

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 4.982

LIVRO 2

4.982

CNPJ: 0838521.0004982-67

18 DE FEVEREIRO DE 2003—**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**—Consta do lote urbano irregular sob nº02(Dois) da Quadra nº04(Quatro) no Loteamento denominado "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS" situado no Distrito do Covó, neste Município e Comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 5.045,94m². (Cinco mil, quarenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros quadrados) de terras, sem benfeitorias, com as seguintes **DIVISAS E COM FRONTAÇÕES**: "FRENTE divide com a Rua Projetada "A" em duas retas medindo 25,23 e 47,80mts. respectivamente; FUNDOS divide com parte do lote nº17 (de zessete) medindo 55,50mts.; LADO DIREITO divide com os lotes nºs.01 e 18(Hum e dezoito) medindo 115,53mts.; LADO ESQUERDO divide com parte do lote nº03(Três)medindo 68,16mts., todos da mesma Quadra"; **PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ – COHAPAR**, pessoa jurídica de economia mista, inscrita no CNPJ/MF. sob nº76.592.807/0001-22 com sede na Cidade de Curitiba-Pr.; **REGISTRO ANTERIOR**: MATRÍCULA Nº3.489 combinado com AV=3-M- AV=5-M- e AV=6-M=3.489 Livro 2 do Registro Geral deste Ofício; Dou fé: Manguaerinha, 18 de Fevereiro de 2003; Oficial(Paulo César Penteado Cardoso);

Av. 01/4.982 - Protocolo nº 67.907 do Livro 1 em 13/08/2025. Nome de logradouro e numeração predial. Procedo-se a esta averbação, de acordo com o art. 213, inciso I, alínea c, da Lei nº 6.015/1973, à vista conforme Certidão de Indicação Fiscal e Certidão de Infraestrutura, emitidas pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal de Manguaerinha, PR para constar a denominação do logradouro e a numeração predial do imóvel desta Matrícula: Rua Projetada A, nº 720, lado par, Bairro Vila Rural Três Pinheiros. Localização: encontra-se a 82,03 metros de distância da esquina mais próxima com a Rua Projetada D. Selo de Fiscalização: SFR12.n5w6v.OOP2C-55zGA.F750q. Emolumentos: 315,00VRC – R\$ 87,26. Funrejus: R\$ 21,82. ISSQN: R\$ 4,36. FUNDEP: R\$ 4,36. Selo: R\$ 8,00. Manguaerinha, PR, 19 de agosto de 2025. Dou fé. Ana Paula Fernandes da Cruz, Escrevente Substituta Legal.

Av. 02/4.982 - Protocolo nº 67.907 do Livro 1 em 13/08/2025. Indicação Fiscal. Procedo-se a esta averbação, a requerimento e de acordo com Certidão de Cadastro emitida pelo Município de Manguaerinha, PR, para constar que o Código de Cadastro do Imóvel Urbano objeto desta matrícula é o 34264. Selo de Fiscalização: SFR12.n5w6v.OOP2C-W5rGA.F750q. Emolumentos: 315,00VRC – R\$ 87,26. Funrejus: R\$ 21,82. ISSQN: R\$ 4,36. FUNDEP: R\$ 4,36. Selo: R\$ 8,00. Manguaerinha, PR, 19 de agosto de 2025. Dou fé. Ana Paula Fernandes da Cruz, Escrevente Substituta Legal.

Av. 03/4.982 - Protocolo nº 67.907 do Livro 1 em 13/08/2025. Edificação. Procedo-se a esta averbação, a requerimento, instruído com Carta de Habite-se nº 91/98, contendo a data da conclusão da obra, expedida pelo Município de Manguaerinha, PR, ART nº 1720275, quitada, e

"Certidão válida por 30 dias"
"Certidão Impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude"

CNM: 085852.2.0004982-67

Certidão Negativa/Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, inexigível, nos termos do Procedimento de Controle Administrativo nº 0001611-12.2023.2.00.0000, para constar que a proprietária edificou no imóvel desta matrícula uma construção residencial unifamiliar, em alvenaria, de 01 (um) pavimento, concluída em 16/02/1998, com área de 44,52m² (quarenta e quatro metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), estimada em R\$60.000,00 (sessenta mil reais), conforme valor venal atribuído pelo Município de Mangueirinha, PR. Funrejus: isento, art. 3º, VII, b, 14, Lei 12.216/98. Selo de Fiscalização: SFR12.n5V6v.OOP2C-a5mGA.F750q. Emolumentos: 2.156,00VRC = R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 29,86. FUNDEP: R\$ 29,86. Selo: R\$ 8,00. Mangueirinha, PR, 19 de agosto de 2025. Dou fé. Ana Paula Fernandes da Cruz, Escrevente Substituta Legal.

Assf

R. 04/4.982 - Protocolo nº 67.906 do Livro 1 em 13/08/2025. Compra e venda. Transmissor: Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar, já qualificada. Adquirentes: Silmara de Lirio, nascida em 13/03/1984, filha de Diamantino Moacir de Lirio e Salete Brandalise de Lirio, empresária, CI/RG nº 9.322.148-6/SSP/PR, CPF/MF nº 047.901.239-36, e seu cônjuge Gerson Venites, nascido em 07/06/1981, filho de Sebastião Venites e Maria de Lourdes Felício Venites, administrador, CI/RG nº 8.766.173-3/SSP/PR, CPF/MF nº 034.812.079-64, casados entre si sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515, de 1977, aos 06/12/2019, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Barão do Rio Branco, nº 170, Centro, em Mangueirinha, PR. Objeto: o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade. Preço: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pago à vista, em dinheiro, que confessa receber neste ato deles outorgados em moeda corrente deste país, que contaram e acharam exata, da qual dá aos mesmos compradores plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos. Avaliação Fiscal: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Forma: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29/05/2024, Protocolo nº 321/2024, às fls. 071/073 do Livro 154-E, por Rafaela Camargo, Escrevente do Ofício do Tabelionato de Notas da Comarca de Mangueirinha, PR. Condições: as do título. Documentos apresentados: Fazendária da União e Fazendária Municipal, inexigíveis, nos termos do Procedimento de Controle Administrativo nº 0001611-12.2023.2.00.0000. GR ITBI nº 205/2024, no valor de R\$2.000,00, quitada em 13/05/2024, Guia Complementar, no valor de R\$2.000,00, quitada em 13/05/2024, Guia Complementar no valor de R\$29,04, quitada em 29/08/2025 e Guia Complementar, no valor de R\$225,00, quitada em 29/08/2025. GR Funrejus/PR nº 62249698-2, no valor de R\$800,00, quitada em 29/05/2024. Consultado, nesta data, o banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nos termos do artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, sendo gerados os códigos HASH: (Companhia De Habitação Do Paraná - Cohapar): th69yoot36, Resultado: Negativo. (Silmara De Lirio): zg7h2khixw, Resultado: Negativo. (Gerson Venites): 2n4fz12hmn, Resultado: Negativo. Será emitida a DOL Selo de Fiscalização: SFR12.q5ECv.O2PJd-PR9Gd.F750q. Emolumentos: 4.312,00VRC = R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 59,72. FUNDEP: R\$ 59,72. Selo: R\$ 8,00. Arquivamento: 7,00VRC = R\$ 2,87. Prenotação: 10,00VRC = R\$ 3,99. Mangueirinha, PR, 09 de setembro de 2025. Dou fé. Ana Paula Fernandes da Cruz, Escrevente Substituta Legal.

Assf

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
MANGUEIRINHA | PR**

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel da presente. Dou
fé. Mangueirinha, PR, 10 de setembro de 2025.

**Marina Ludovico Stollenwerk - Oficial Titular
Ana Paula Fernandes da Cruz - Escrevente Substituta Legal
Erik Augusto Fogaça dos Santos - Escrevente Substituto**

Certidão isenta

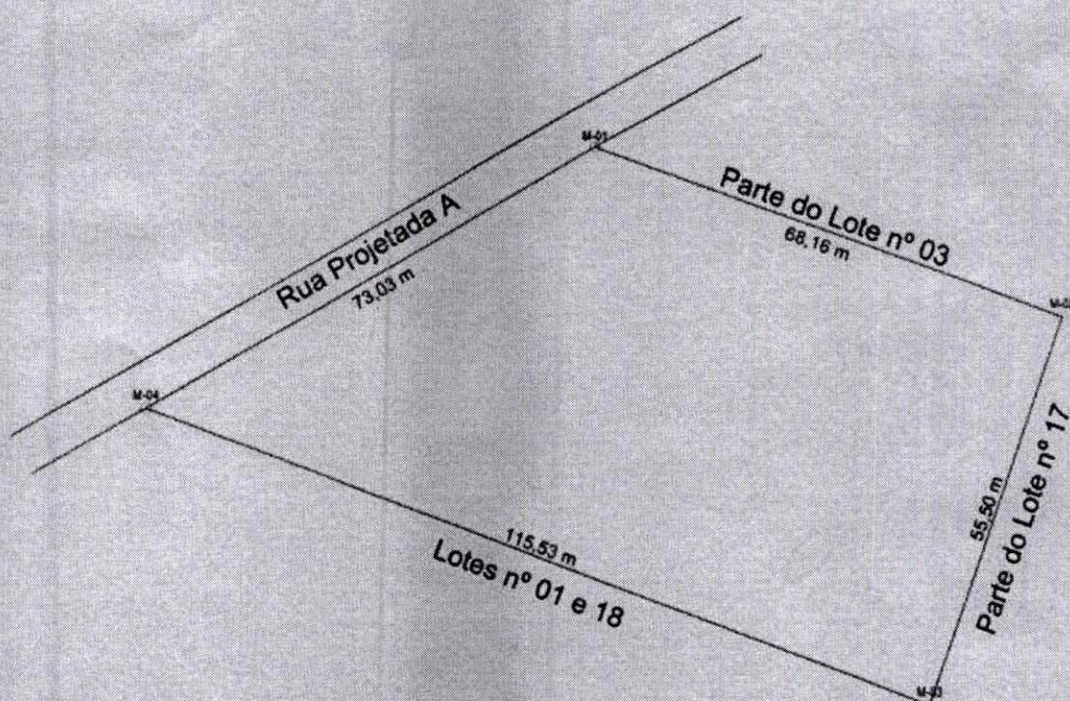
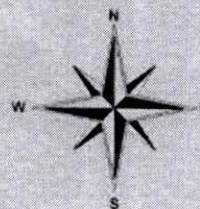
FUNARPEN



**SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.UJDNP.cRP1Z-
GtjGR.F750q
<https://selo.funarpen.com.br>**

CONVENÇÕES

-  Vertices Tipo M
-  Vertices Tipo P
-  Vertices Tipo V



REGISTRO / CÓDIGO

DATA:
08/10/2025

TRANSCRIÇÕES

MATRICULAS
4.982

A4 - (28mm x 210mm)

PROJETO:
Levantamento Planimétrico

PROPRIEDADE / IMÓVEL

Lote urbano irregular sob nº 02 da Quadra nº 04 - Vila Rural Três Pinheiros
PROPRIETÁRIO:
Gerson Venites

MUNICÍPIO:
Mangueirinha

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Paulo S. Rosa
Paulo Schmidt Rosa
Engenheiro Agrônomo
C.R.T.A. PR 148.5440

CONFERE

UP
PR

ÁREA:
5.045,94 m²

PERÍMETRO:
312,22 m

ESCALA:
1 / 900

VISTO

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Lote urbano irregular sob nº 02 da
Quadra 04 – Vila Rural Três Pinheiros
Proprietário: Gerson Venites
Local: Covó
Matrícula: 4.982
Área SGL (m²): 5.045,94 m²

Comarca: Manguueirinha

UF: Paraná

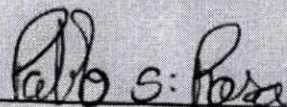
Perímetro (m): 312,22,00 m

Ao Norte com a **Rua Projetada A**, duas retas medindo 25,23 e 47,80 metros; Sul, fundos divide com parte do **Lote nº 17** medindo 55,50 metros; Oeste, Lado direito divide os **Lotes nºs 01 e 18**, medindo 115,53 metros e Leste, lado esquerdo divide com parte do **Lote nº 03** medindo 68,16 metros.

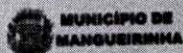
Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Manguueirinha - PR, 08 de outubro de 2025.



Pablo Schmidt Rosa
Engenheiro Agrônomo
CREA: PR – 148.444/D



Município de Mangueirinha
Espelho do Imóvel

90.000

Dados da Consulta		
Cadastro:	5177	Inscrição: 01.01.03.295.0203.000 Data 06/06/2025

Dados Cadastrais		
Loteamento:	LOTEAMENTO SORRISO II	Quadra: 2
Logradouro	REINALDO GIURIATTI	Número: 71
Bairro:	LOTEAMENTO SORRISO II	Testada Principal 9,50
Área Lote	186,87	Testada Secund. (m): 0,00
Área Un. (m²):	0,00	Núm. Unidades: 1
		Área Total. (m²): 0,00

Proprietário		
Nome:	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA	CNPJ/CPF: CEP: 85540000
Logradouro	Número: 1060	Bairro:

Mapa de Localização

Latitude: 25° 56' 52,13" S Longitude: 52° 9' 58,08" O



Informações Territoriais

Frete	Uma frente	Meio Flo	Sim
Pavimentação	Asfalto	Incidência	Imune
Ocupação	Baldio	Patrimônio	Público
Situação	Meio de quadra	Utilização	Terreno sem uso
Limitação	Sem muro	Limpeza Pública	Sim

Informações de Edificação

Cobertura	Pintura Externa
Conservação	Esquadrias
Posição	Piso
Características	Tipo de Construção

Imagens da Edificação



captura_P1p9reOjLT3QrW.

MARINA LETYCIA MENDES
Oficial Registradora

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 9.906

FICHA

Ficha 1

RUBRICA

Imóvel: Terreno urbano, denominado Lote n.º 09 da Quadra n.º 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, n.º 71, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguoeirinha, PR, com a área total de 186,87m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados). Localização do imóvel: entre as ruas Celmo Pavan, Ilto Moacir Muller e Reinaldo Giuriatti, para onde faz frente. Distante 19,13 metros da Rua Ilto Moacir Muller. Coordenada plano retangular relativa, Sistema UTM, Datum - Sirgas, OPP N=7129579,410m e E=383234,928m. Confrontações do imóvel: Norte: confronta com o Lote n.º 06 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 9,50 metros; Sul: confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros; Leste: confronta com o Lote n.º 08 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros; Oeste: confronta com o Lote n.º 10 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Proprietária: A. P. Thalheimer - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF n.º 78.249.000/0001-17, com sede e foro na Avenida Iguaçu, n.º 168, Centro, Manguoeirinha, PR.

Registro anterior: Matrícula n.º 8.816, do Livro 2 de Registro Geral deste Cartório, datado de 11/08/2015.

Indicação Fiscal: n.º 5177.

Protocolo: Título apontado sob o n.º 51.476 do Livro 1-D em 04/06/2018, instruído com requerimento do proprietário do imóvel, firmado em 28/05/2018. Memorial Descritivo de Imóvel Urbano e Planta Topográfica, elaborados pelo Engenheiro Civil Anderson Augusto Santos Della Vechia, CREA PR n.º 140.981/D, ART/OP n.º 2016-816-14, com a Declaração de infraestrutura, lado da rua, numeração predial e quilômetros próximos, e a matrícula de Cadastro Municipal, ambas expedidas pelo Município de Manguoeirinha, PR, promovendo-se a abertura da presente matrícula, sendo que os interessados assumem integralmente, com responsabilidade pelo suprimento das omissões e especificações do imóvel, suas áreas, metragens, rumos e confrontações. Emolumentos: 315,00VRC - R\$315,00, Manguoeirinha, PR, 04 de julho de 2018, Dou fé, Marina Letycia Mendes, Oficial.

R. 01/9.906 - Protocolo n.º 599 do Livro 1-D em 08/01/2018. Doação. Outorgante Doador: A. P. Thalheimer - ME, qualificada. **Outorgado Donatário:** Município de Manguoeirinha, PR, pessoa jurídica de direito público, CNPJ n.º 77.777.007/0001-29, com sede na Praça Francisco Assis Reis, n.º 64, Manguoeirinha, PR. **Objeto:** o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade. **Preço:** consta a escritura que a presente doação é título gratuito. **Avaliação fiscal:** R\$30.000,00 (trinta mil reais). **Assessor:** Escritura Pública de Doação, Protocolo 599/2018, lavrada em 23/10/2018, às fls. 195. **Assessor:** Livro 1-E, certificado em 01/11/2018, por João Paulo Cechini da Silva. **Tabelião do Tabelionato de Notas da Comarca de Manguoeirinha, PR, Condições:** às do título. **Certidões apresentadas:** Fazendárias da União e do Município de Manguoeirinha, PR, todas negativas. **ITCML:** isento, art. 150, VI, "a" da Constituição Federal. **Funrejus/PR:** isento, art. 3º, VII, "b", 17, Lei Estadual n.º 12.216/98. Consultado nesta data, o banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nos termos do artigo 14 do Provimento n.º 39/2014 do CNJ, sendo gerados os códigos HASH (A. P. Thalheimer - ME): 499a.74ef.6a7e.ced3.0672.ee64.dbb6.f5a4.f5a3.0daa e (Município de Manguoeirinha, PR): fb54.36a9.8d89.ba48.6ac6.9ed8.35dd.3845.a298.f04e, ambos com resultados negativos. Será emitida a DOI. **Emolumentos:** 3.510,00VRC - R\$3.510,00. **Prenotação:** 10,00VRC - R\$1,93. **Arquivamento:** 7,00VRC - R\$1,35. Manguoeirinha, PR, 07 de dezembro de 2018. Dou fé, Marina Letycia Mendes, Oficial.

SEQUE NO VERSO

CNF: 085852.2.0009906.49
em www.registradores.org.br

Matrícula n.º 9.906

9.906

CONTINUAÇÃO

AV. 02/9.906 - Protocolo nº 62.159 do Livro 1-E em 21/09/2022. Averbação de Desafetação. Procede-se esta averbação, a requerimento, instruída com a Lei Municipal nº 2227/2021, publicada em 05/12/2021, no Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná, pelo Prefeito Municipal de Mangueirinha, PR, Elidio Zimmerman de Moraes, para constar a desafetação do imóvel, passando de bem de uso comum do povo para bem patrimonial. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, b, 19, Lei Estadual nº 12.216/98. Selo Funarpen: F750V.qWqPd.WMTsl-YzkMW.J4G4R. Emolumentos: 630,00VRC = R\$154,98. Mangueirinha, PR, 21 de outubro de 2022. Dou fé. Katia Krone, Escrevente Substituta (Portaria nº 22/2020).

Katia Krone

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95**

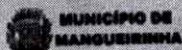
CNM: 085852.2.0009906-39

Visualização disponibilizada em

em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SEQUE



Município de Mangueirinha

Espelho do Imóvel

90.000

Dados da Consulta		
Cadastro:	5178	Inscrição: 01.01.03.295.0213.000
		Data: 06/06/2025

Dados Cadastrais			
Loteamento:	LOTEAMENTO SORRISO II	Quadra:	2
Logradouro	REINALDO GIURIATTI	Número:	67
Bairro:	LOTEAMENTO SORRISO II	Testada Principal	9,50
Área Lote	186,87	Testada Secund. (m):	0,00
Área Un. (m²):	0,00	Núm. Unidades:	1
		Área Total. (m²):	0,00

Proprietário		
Nome:	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA	CNPJ/CPF:
Logradouro	Número: 1060	Bairro:
		CEP: 85540000

Mapa de Localização

Latitude: 25° 56' 52,32" S Longitude: 52° 9' 58,36" O



Informações Territoriais

Frete	Uma frente	Meio Flo	Sim
Pavimentação	Asfalto	Incidência	Imune
Ocupação	Baldio	Patrimônio	Público
Situação	Meio de quadra	Utilização	Terreno sem uso
Limitação	Sem muro	Limpeza Pública	Sim

Informações de Edificação

Cobertura	Pintura Externa
Conservação	Esquadrias
Posição	Piso
Características	Tipo de Construção

Imagens da Edificação



captura_lcBUmDH6jKJ7wE.

MARINA LETYCIA MENDES
Oficial Registradora

MATRÍCULA N.º 9.907

RUBRICA

Imóvel: Terreno urbano, denominado Lote nº 10 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 67, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguoeirinha, PR, com a área total de 186,87m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados). Localização do imóvel: entre as ruas Celmo Pavan, Ilto Moacir Muller e Reinaldo Giuriatti, para onde faz frente. Distante 28,63 metros da Rua Ilto Moacir Muller. Coordenada plano retangular relativa, Sistema UTM, Datum - Sirgas, OPP N=7129573,703m e E=383227,334m. Confrontações do imóvel: Norte: confronta com o Lote nº 05 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 8,00 metros e com o Lote nº 06 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 1,50 metros; Sul: confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros; Leste: confronta com o Lote nº 09 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros; Oeste: confronta com o Lote nº 11 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Proprietária: A. P. Thalheimer - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 78.249.000/0001-17, com sede e foro na Avenida Iguaçu, nº 168, Centro, Manguoeirinha, PR.

Registro anterior: Matrícula nº 8.816, do Livro 2 de Registro Geral desta Ofício, datado de 11/08/2015.

Indicação Fiscal: nº 5178.

Protocolo: Título apontado sob o nº 51.476 do Livro 1-D em 06/06/2018, instruído com requerimento do proprietário do imóvel, firmado em 20/03/2018. Memorial Descritivo de Imóvel Urbano e Planta Topográfica, elaborados pelo Engenheiro Civil Anderson Adriano Santos Della Vechia, CREA PR nº 140.981/D, ARTOPRE nº 2016-006714, quando Declaração de infraestrutura, lado da rua, numeração predial e esquina mais próxima e Certidão de Cadastro Municipal, ambas expedidas pelo Município de Manguoeirinha, PR, passando-se a abertura da presente matrícula, sendo que os interessados assumam integralmente toda responsabilidade pelo suprimento das omissões e especificações do imóvel, tais como, metragens, rumos e confrontações. Emolumentos: 305,00VRC = R\$305,00. Funrejus: R\$13,20. Manguoeirinha, PR, 04 de julho de 2018. Dou fé. Marina Letycia Mendes, Oficial.

R. 01/9.907 - Protocolo nº 52.294 do Livro 4-D em 06/11/2018. Doação. Outorgante Doador: A. P. Thalheimer - ME, qualificado. **Outorgado Beneficiário:** Município de Manguoeirinha, PR, pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 77.743.887/0001-29, com sede na Praça Francisco Assis Reis, nº 64, Manguoeirinha, PR. **Objeto:** o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade. **Preço:** consta na escritura que o presente doação é a título gratuito. **Avaliação fiscal:** R\$30.000,00 (trinta mil reais). **Forma:** Escritura Pública de Doação, Protocolo 600/2018, lavrada em 23/10/2018, fls. 198/200 do Livro 3-D, certificada em 01/11/2018, por João Paulo Cechini da Silva, Tabelião do Tabelionato de Notas da Comarca de Manguoeirinha, PR. **Condições:** as do título. **Certidões apresentadas:** Fazendárias da União e do Município de Manguoeirinha, PR, todas negativas. **ITCML:** isento, art. 150, VI, "a" da Constituição Federal. **Funrejus/PR:** isento, art. 3º, VII, "b", 17, Lei Estadual nº 12.216/98. Consultado nesta data, o banco de dados da Central de Disponibilidade de Bens, nos termos do artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, sendo gerados os códigos HASH (A. P. Thalheimer - ME): 499a.74ef.6a7e.ced3.0672.ee64.dbb6.f5a4.f5a3.0daa e (Município de Manguoeirinha, PR): fb54.36a9.8d89.ba48.6ac6.9ed8.35dd.3845.a298.f04e, ambos com resultados negativos. Será emitida a DOL. **Emolumentos:** 3.510,00VRC = R\$677,43. **Prenotação:** 10,00VRC = R\$1,93. **Arquivamento:** 7,00VRC = R\$1,35. Manguoeirinha, PR, 07 de dezembro de 2018. Dou fé. Marina Letycia Mendes, Oficial.

SEGUIE NO VERSO

CNN: 085852.2.0009907.36 em www.registradores.org.br

do Sistema de Registro de Imóveis

MATRÍCULA Nº 9.907



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletônico de Imóveis

CONTINUAÇÃO

AV. 02/9.907 - Protocolo nº 62.159 do Livro I-E em 21/09/2022. **Averbação de Desafetação.** Procede-se esta averbação, a requerimento, instruída com a Lei Municipal nº 2227/2021, publicada em 05/12/2021, no Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná, pelo Prefeito Municipal de Manguaçu, PR, Elidio Zimmerman de Moraes, para constar a desafetação do imóvel, passando de bem de uso comum do povo para bem patrimonial. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, b, 19, Lei Estadual nº 12.216/98. Selo Funarpen: F750V.qWqPd.WMMsI-Yzq75J4G4t. Emolumentos: 630,00VRC = R\$154,98. Manguaçu, PR, 21 de outubro de 2022. Dou fé. Katia Krone, Escrevente Substituta (Portaria nº 22/2020).

Katia Krone

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95**

Visualização disponibilizada

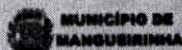
CNM: 085852.2.000990736

em: www.onr.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletônico de Imóveis



SEGUIR



Município de Mangueirinha
Espelho do Imóvel

20.

Dados da Consulta

Cadastro: 5179 Inscrição: 01.01.03.295.0223.000 Data: 06/06/2025

Dados Cadastrais

Loteamento: LOTEAMENTO SORRISO II Quadra: 2 Lote: 11
Logradouro: REINALDO GIURIATTI Número: 65
Bairro: LOTEAMENTO SORRISO II Testada Principal: 9,50 Testada Secund. (m): 0,00
Área Lote: 186,87 Área Un. (m²): 0,00 Núm. Unidades: 1 Área Total. (m²): 0,00

Proprietário

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA CNPJ/CPF: CEP: 85540000
Logradouro: Número: 1060 Bairro:

Mapa de Localização

Latitude: 25° 56' 52,50" S Longitude: 52° 9' 58,63" O



Informações Territoriais

Frete	Uma frente	Melo Flo	Sim
Pavimentação	Asfalto	Incidência	Imune
Ocupação	Baldio	Patrimônio	Público
Situação	Melo de quadra	Utilização	Terreno sem uso
Limitação	Sem muro	Limpeza Pública	Sim

Informações de Edificação

Cobertura	Pintura Externa
Conservação	Esquadrias
Posição	Piso
Características	Tipo de Construção

Imagens da Edificação



captura_7MnKY9rTdCs1CU

MARINA LETYCIA MENDES
Oficial Registradora

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 9.908

FICHA

Ficha 1

RUBRICA

Imóvel: Terreno urbano, denominado Lote nº 11 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 65, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguelrinha, PR, com a área total de 186,87m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados). Localização do imóvel: entre as ruas Celmo Pavan, Ito Moacir Muller e Reinaldo Giuriatti, para onde faz frente. Distante 31,96 metros da Rua Celmo Pavan. Coordenada plano retangular relativa, Sistema UTM, Datum - Sirgas, OPP N=7129567,995m e E=383219,739m. Confrontações do imóvel: Norte: confronta com o Lote nº 04 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 6,50 metros e com o Lote nº 05 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 3,00 metros; Sul: confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros; Leste: confronta com o Lote nº 10 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros; Oeste: confronta com o Lote nº 12 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Proprietária: A. P. Thalheimer - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 78.249.000/0001-17, com sede e foro na Avenida Iguaçu, nº 168, Centro, Manguelrinha, PR.

Registro anterior: Matrícula nº 8.816, do Livro 2 de Registro Geral desta Comarca, datado de 11/08/2015.

Indicação Fiscal: nº 5179.

Protocolo: Título apontado sob o nº 51.476 do Livro 1-D em 04/06/2018, instruído com requerimento do proprietário do imóvel, firmado em 26/03/2018, Memorial Descritivo de Imóvel Urbano e Planta Topográfica, elaborados pelo Engenheiro Civil Anderson Corrêa Santos Della Vecchia, CREA PR nº 140.981/D, ART nº 2016-016/14, quitada, Declaração de infraestrutura, lado da rua, numeração predial e esquina mais próximas, e Certidão de Cadastro Municipal, ambas expedidas pelo Município de Manguelrinha, PR, promovendo-se a abertura da presente matrícula, sendo que os interessados assumem integralmente sua responsabilidade pelo suprimento das omissões e especificações do imóvel, tais como: diâmetros, metragens, rumos e confrontações. Emolumentos: 345,00VRC = R\$345,00. Funrejus: 15,20. Manguelrinha, PR, 04 de julho de 2018. Dou fé. Marina Letycia Mendes, Oficial.

R. 01/9.908 - Protocolo nº 52.225 do Livro 1-D em 04/07/2018. Doação. Outorgante Doador: A. P. Thalheimer - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 78.249.000/0001-17, com sede e foro na Avenida Iguaçu, nº 168, Centro, Manguelrinha, PR. Outorgado: o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade. Preço: consta no título que a presente doação é em título gratuito. Avaliação fiscal: R\$30.000,00 (trinta mil reais). Forma: Escritura Pública de Doação, Protocolo 630/2018, lavrada em 01/11/2018, no fls. 037/039 do Livro 1-D, E, por João Paulo Cechini da Silva, Tabelião do Tabelionato de Notas da Comarca de Manguelrinha, PR. Condições: as do título. Certidões apresentadas: Federais da União e do Município de Manguelrinha, PR, todas negativas. ITCMD: isento, art. 150, VI, "a" da Constituição Federal c/c art. 6º, I, da Resolução SEFA nº 1.527/15 do Estado do Paraná. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, "b", 17, Lei Estadual nº 12.216/98. Consultado nesta data, o banco de dados da Central de Disponibilidade de Bens, nos termos do artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, sendo gerados os códigos HASH (A. P. Thalheimer - ME): 499a.74ef.6a7e.ced3.0672.ee64.dbb6.f5a4.f5a3.0das e (Município de Manguelrinha, PR): fb54.36a9.8d89.ba48.6ac6.9ed8.35dd.3845.a298.f04e, ambos com resultados negativos. Será emitida a DOL. Emolumentos: 3.510,00VRC = R\$3.510,00. Prenotação: 10,00VRC = R\$10,00. Arquivamento: 7,00VRC = R\$7,00. Manguelrinha, PR, 07 de dezembro de 2018. Dou fé. Marina Letycia Mendes, Oficial.

SEQUE NO VERSO

CNM: 085852.2.0009908-31-www.registradores.org.br

Sistema de Registro e Arquivo de Imóveis

9.908

CONTINUAÇÃO

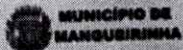
AV. 02/9.908 - Protocolo nº 62.159 do Livro 1-E em 21/09/2022. Averbação de Desafetação. Procede-se esta averbação, a requerimento, instruída com a Lei Municipal nº 2227/2021, publicada em 05/12/2021, no Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná, pelo Prefeito Municipal de Manguelrinha, PR, Elídio Zimmerman de Moraes, para constar a desafetação do imóvel, passando de bem de uso comum do povo para bem patrimonial. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, b, 19, Lei Estadual nº 12.216/98. F750V.qWqPd.WMDsl-Yzo6z.J4G4s. Emolumentos: 630,00VRC = R\$154,98. Manguelrinha, PR, 21 de outubro de 2022. Dou fé. Katia Krone, Escrevente Substituta (Portaria nº 22/2020).

Katia Krone

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95**

CNM: 085852.2.0009908-33

Visualização disponibilizada em: www.registradores.org.br



Município de Mangueirinha

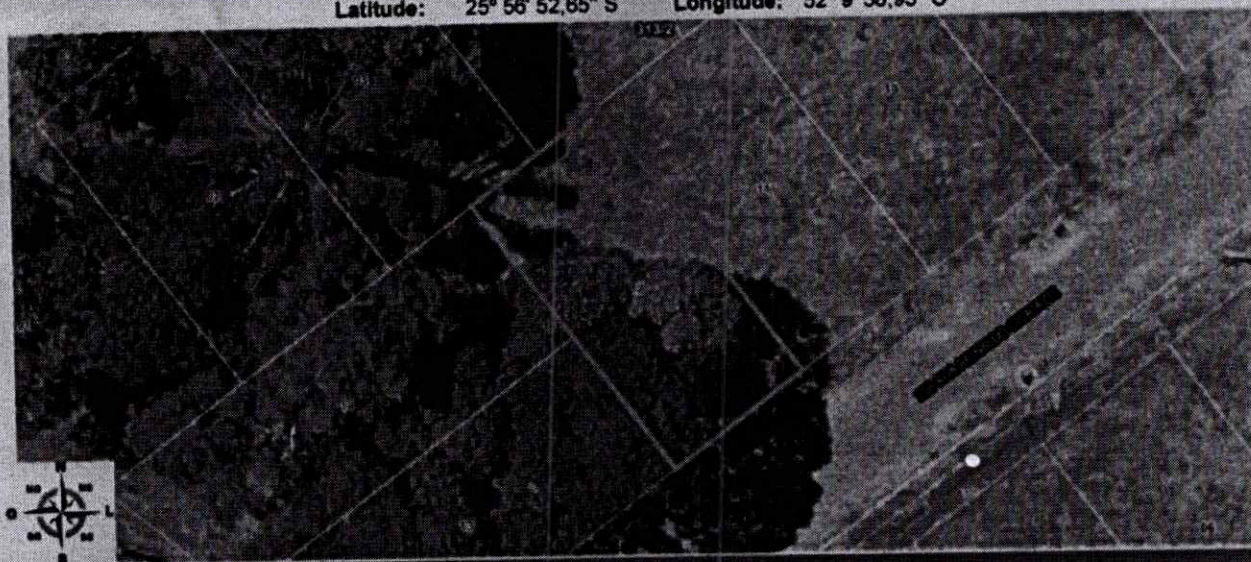
Espelho do Imóvel

90

Dados da Consulta			
Cadastro:	5180	Inscrição:	01.01.03.295.0233.000
Data: 06/06/2025			
Dados Cadastrais			
Loteamento:	LOTEAMENTO SORRISO II	Quadra:	2
Logradouro	REINALDO GIURIATTI	Número:	63
Bairro:	LOTEAMENTO SORRISO II	Testada Principal	9,50
Área Lote	186,87	Área Un. (m²):	0,00
		Núm. Unidades:	1
		Testada Secund. (m):	0,00
		Área Total. (m²):	0,00
Proprietário			
Nome:	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA	CNPJ/CPF:	
Logradouro		Número:	1060
		Bairro:	
		CEP:	85540000

Mapa de Localização

Latitude: 25° 56' 52,65" S Longitude: 52° 9' 58,93" O



Informações Territoriais

Frente	Uma frente	Melo Fio	Sim
Pavimentação	Asfalto	Incidência	Imune
Ocupação	Baldio	Patrimônio	Público
Situação	Meio de quadra	Utilização	Terreno sem uso
Limitação	Sem muro	Limpeza Pública	Sim

Informações de Edificação

Cobertura	Pintura Externa
Conservação	Esquadrias
Posição	Piso
Características	Tipo de Construção

Imagens da Edificação



captura_5IBDYcMkhq4j4La.

MARINA LETYCIA MENDES
Oficiala Registradora

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 9.909

Ficha 1

RUBRICA

Imóvel: Terreno urbano, denominado Lote n.º 12 da Quadra n.º 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, n.º 63, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguaerinha, PR, com a área total de 186,87m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados). Localização do imóvel: entre as ruas Celmo Pavan, Ilto Moacir Muller e Reinaldo Giuriatti, para onde faz frente. Distante 22,46 metros da Rua Celmo Pavan. Coordenada plano retangular relativa, Sistema UTM, Datum - Sirgas, OPP N=7129562,288m e E=383212,144m. Confrontações do imóvel: Norte: confronta com o Lote n.º 03 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 5,00 metros e com o Lote n.º 04 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 4,50 metros; Sul: confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros; Leste: confronta com o Lote n.º 11 da Quadra n.º 02 - Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros; Oeste: confronta com o Lote n.º 13 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 9,84 metros e com o Lote n.º 14 da Quadra n.º 02, Loteamento Sorriso II, medindo 9,83 metros.

Proprietária: A. P. Thalheimer - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF n.º 78.249.000/0001-17, com sede e foro na Avenida Iguaçu, n.º 168, Centro, Manguaerinha, PR.

Registro anterior: Matrícula n.º 8.816, do Livro 2 de Registro Geral desta Comarca, datado de 11/08/2015.

Indicação Fiscal: n.º 5180.

Protocolo: Título apontado sob o n.º 51.476 do Livro 1-D em 06/06/2018, instruído com requerimento do proprietário do imóvel, firmado em 20/03/2018, Memorial Descritivo do Imóvel Urbano e Planta Topográfica, elaborados pelo Engenheiro Civil Anderson Adriano Santos Della Vecchia, CREA PR n.º 140.981/D, ARS n.º 2018/016714, e Declaração de Declaração de infraestrutura, lado da rua, numeração parâmetro esquina mais próxima, e Certidão de Cadastro Municipal, ambas expedidas pelo Município de Manguaerinha, PR, manifestando-se a abertura da presente matrícula, sendo que os interessados assumem integralmente toda responsabilidade pelo suprimento das omissões e inconsistências do imóvel, suas divisas, metragens, rumos e confrontações. Emolumentos: 21,00VRC - R\$0,21. Funrejus: R\$15,20. Manguaerinha, PR, 04 de julho de 2018. Dou fé. Marina Letycia Mendes, Oficiala.

R. 01/9.909 - Protocolo n.º 51.476 do Livro 1-D em 06/06/2018. Doação. Outorgante Donador: A. P. Thalheimer - ME, já qualificado. Outorgada Donatária: Prefeitura Municipal de Manguaerinha, PR, pessoa jurídica de direito público, CNPJ n.º 77.774.867/0001-29, com sede na Praça Francisco de Assis Reis, n.º 1, Centro, Manguaerinha, PR. Objeto: o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade. Preço: consta na escritura que a presente doação é a título gratuito. Avaliação: R\$30.000,00 (trinta mil reais). Forma: Escritura Pública de Doação, Protocolo 480/2018, lavrada em 28/08/2018, às 14h 09m 19s do Livro 105-E, certificada em 01/11/2018, por João Paulo Cechini da Silva, Tabelião do Tabelionato de Notas da Comarca de Manguaerinha, PR. Condições: sem ônus. Certidões apresentadas: Fazendárias da União e do Município de Manguaerinha, PR, ambas negativas. ITCMD: isento, art. 150, VI, "a" da Constituição Federal e/c art. 6º, I, da Resolução SEFA n.º 1.527/15 do Estado do Paraná. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, "b", 17, Lei Estadual n.º 12.216/98. Consultado nesta data, o banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nos termos do artigo 14 do Provimento n.º 39/2014 do CNJ, sendo gerados os códigos HASH (A. P. Thalheimer - ME): 9934.2f1f.7f8e.f562.4ca9.35ac.7177.ade0.c704.9b3c e (Prefeitura Municipal de Manguaerinha): a85f.4660.f90e.4a01.51b2.0f47.8a9a.4ad4.d0b5.ff89, ambos com resultados negativos. Será emitida a DOL. Emolumentos: 3.510,00VRC - R\$677,43. Prenotação: 10,00VRC - R\$1,93. Arquivamento: 7,00VRC - R\$1,35. Manguaerinha, PR, 27 de novembro de 2018. Dou fé. Ana Paula Fernandes da Cruz, Escrevente (Portaria n.º 27/2017).

Ana Paula Fernandes da Cruz

SEQUELADO

CNM: 085852.2.0009909.00 em www.registradores.org.br

9.909

CONTINUAÇÃO

AV. 02/9.909 - Protocolo nº 62.159 do Livro I-E em 21/09/2022. Averbação de Desafetação. Procede-se esta averbação, a requerimento, instruída com a Lei Municipal nº 2227/2021, publicada em 05/12/2021, no Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná, pelo Prefeito Municipal de Manguaçu, PR, Elídio Zimmerman de Moraes, para constar a desafetação do imóvel, passando de bem de uso comum do povo para bem patrimonial. Funrejus/PR: isento, art. 3º, VII, b, 19, Lei Estadual nº 12.216/98. Selo Funarpen: F750V.qWqPd.WMssl-Yzkyc.J4G4h. Emolumentos: 630,00VRC - R\$154,98. Manguaçu, PR, 21 de outubro de 2022. Dou fé. Katia Krone, Escrevente Substituta (Portaria nº 22/2020).

Katia Krone

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95**

Visualização disponibilizada

CNNL 085852.2.0009909.30

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

SEGUIR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

IMÓVEL:LOTE URBANO IRREGULAR SOB Nº 02(DOIS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA RURAL TRES PINHEIROS, SITUADO NO DISTRITO DO COVÓ, NESTE MUNICÍPIO COMARCA DE MANGUEIRINHA PR, CONTENDO AREA SUPERFICIAL DE 5.045,94M(CINCO MIL E QUARENTA E CINCO METROS E NOVENTA E QUANTRO CENTIMETROS), DE TERRAS.

MATRICULA 4.982

PROPRIETÁRIO: GERSON VENITES

CIDADE: MANGUEIRINHA – PR

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA**.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros mercadológicos de venda conforme NBB14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial;

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO: LOTE URBANO IRREGULAR SOB Nº 02(DOIS) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), NO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA RURAL TRES PINHEIROS, SITUADO NO DISTRITO DO COVÓ, NESTE MUNICÍPIO COMARCA DE MANGUEIRINHA PR, CONTENDO ÁREA SUPERFICIAL DE 5.045,94M(CINCO MIL E QUARENTA E CINCO METROS E NOVENTA E QUATRO CENTÍMETROS), DE TERRAS, REGISTRADO NO REGISTRO GERAL DE IMOVEIS SOB Nº DE MAT. 4.982 LIVRO, COM BENFEITORIAS, COM AS SEGUINTE CONSTRUÇÕES E SUAS MEDIAS APROXIMADAS;

- Uma casa de 8x11,5mts, dois pavimentos - (em cima um banheiro, tres quartos, uma suíte, uma sala e uma cozinha, em baixo um porão com 4 divisórias)
- Um barracão de 19,7x6mts
- Um barracão 21,60x 6,20mts
- Um barracão de 8,30x 3,80mts
- Uma mangueira de 23,30x7,80mts
- Uma casa de 13,4x8,90mts (tres quartos, duas salas, dois banheiros, duas cozinha e duas lavadeiras)

PROPRIETÁRIO: GERSON VENITES inscrito no CPF sob nº 034.812.079-64, com sede na Rua Saldanha Marinho 623, centro, nesta cidade de Mangueirinha – PR.

PROPONENTE: MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA, inscrita no CNPJ sob nº 77.774.867/0001-29, com sede na Praça Francisco Assis Reis nº 1060 nesta cidade de Mangueirinha - PR

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel localizado na Comunidade do Covó, Vila Rural Tres Pinheiros, cidade de Manguueirinha – PR, CEP 85.540-000. Pavimentação de calçamento, excelente localização, urbanizado, energia elétrica, água, toda infraestrutura formada, contendo duas casas uma inacabada, baias e barracões para uso de criação de animais diversos. O imóvel possui acabamento simples, como padrão construtivo de qualidade baixa, estado de conservação entre regular e bom mas com reparos importantes.

Obs¹ - A área construída utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informações, não sendo realizadas medições in loco.

Obs² - Vale ressaltar que áreas construídas não estão averbadas na Matrícula nº4.982, emitida pelo Registro Geral de Imóveis de Manguueirinha – PR e a matrícula ainda se encontra registrada no nome da COHAPAR, mas com comprovações documental do proprietário Gerson Venites.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial, de padrão médio, construído na Vila Rural Tres Pinheiros, Distrito do Covó. O imóvel, apresenta características como localização, dimensão do terreno, privacidade, padrão construtivo e valores intangíveis relacionados a detalhes construtivos únicos, com infraestrutura adequada conforme exigências do departamento do Planejamento de Manguueirinha - PR.

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de maio de 2025, às 10:30 horas, acompanhou a vistoria o Sr. Gerson Venites, proprietário.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Comparativa, preço dos imóveis mediante valores de mercado pedido por propriedades similares ou iguais na região e também pesquisa em sites especializados em construção civil.

8 – AVALIAÇÃO

Após vistoria, atribuímos o valor venal por metros cúbicos construído de 1.983.90 (um mil novecentos e oitenta e três reais e noventa centavos), com um valor de mercado segundo o site <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

- 1 Casa Valor Total = R\$ 1.983.90 x 8x11,5(noventa e dois metros quadrados) = 182.518,80 (cento e oitenta e dois mil quinhentos e dezoito reais e oitenta centavos)

1 Casa Valor Total = 1.983.901 x 13,40x8,90(cento e dezenove metros e vinte e seis centímetros quadrados) = 236.599,90 (duzentos e trinta e seis mil quinhentos e noventa e nove reais e noventa centavos)
--

- Barracões/mangueiras de gado Valor Total= 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)
- 1 lote de 5.045,94m2 Valor Tota= 80.000,00 (oitenta mil reais)
Valor Total R\$ = 594.118,70 (quinhentos e noventa e quatro mil cento e dezoito reais e setenta centavos)

8.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando e suas benfeitorias X Valor médio do metro de área construída x pesquisa de valores de terrenos locais.

R\$;594.118,70 (quinhentos e noventa e quatro mil cento e dezoito reais e setenta centavos)

9 – CONCLUSÃO:

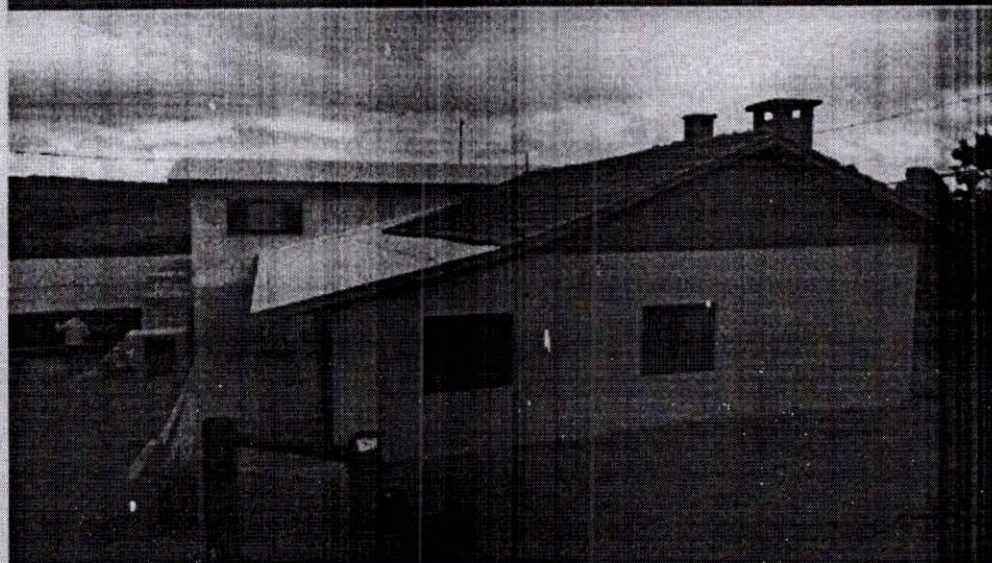
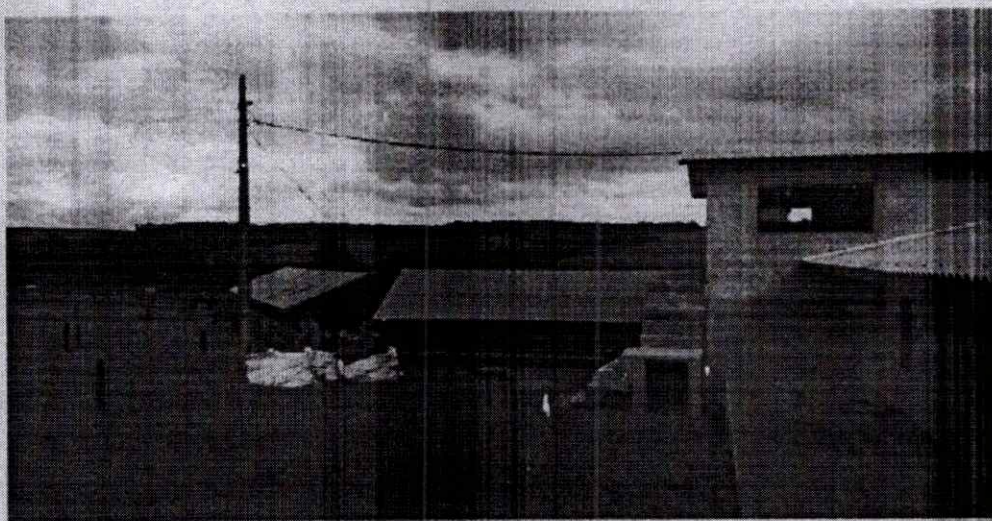
É do entender do Perito Avaliador que os valores de venda para o imóvel avaliado é: **VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$; 594.118,70** (quinhentos e noventa e quatro mil cento e dezoito reais e setenta centavos).

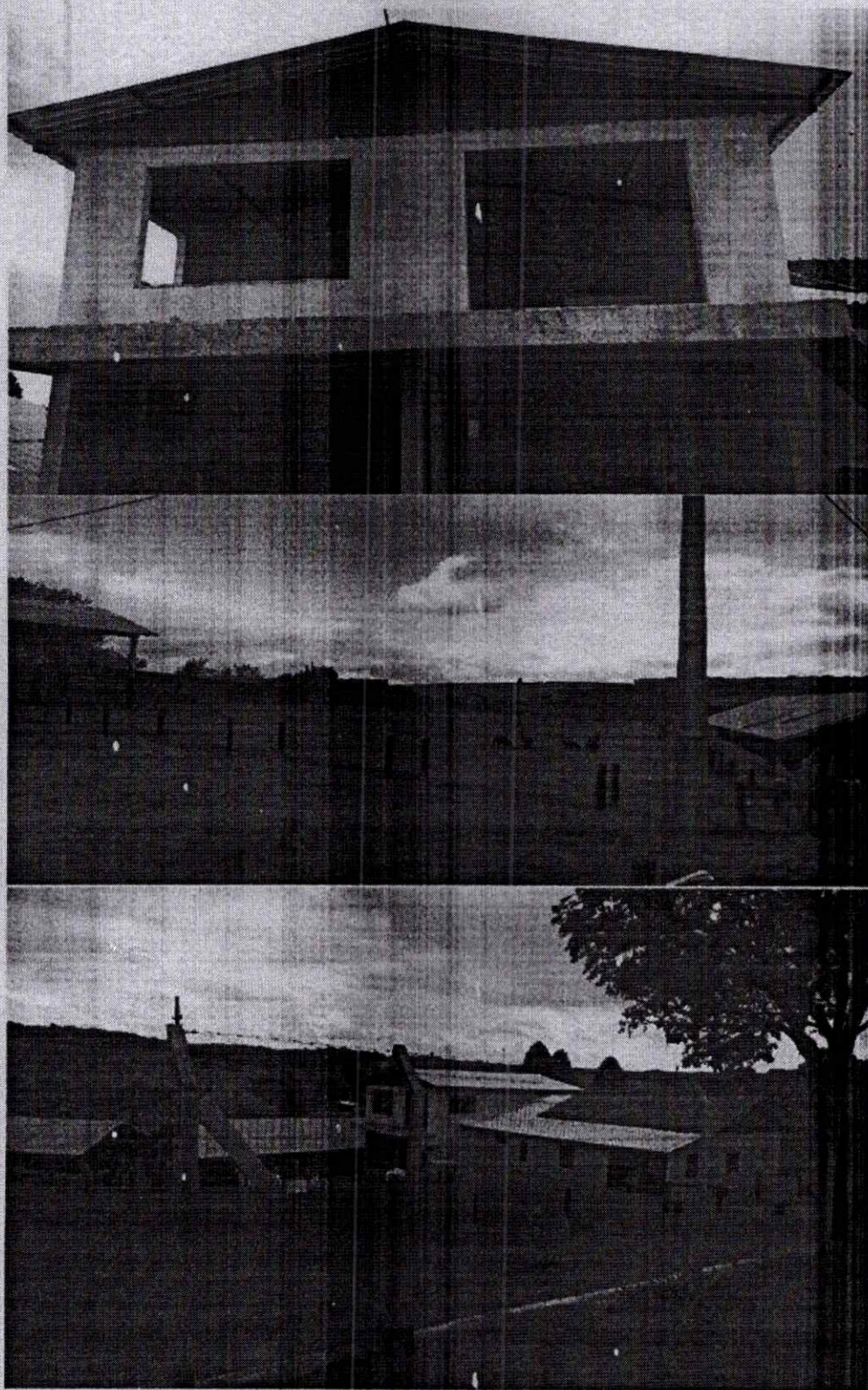
SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930





SERGIO DA FONSECA

11- REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:** Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- EXITIUM, Centro de Educação Especial. **CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

12 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam. É o que tinha a apresentar em Manguinhos – PR, 15 de maio de 2025.

SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

SÉRGIO DA FONSECA
CRECI; 42453
CNAI ; 51930

PARECER
TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEIS
n.º02/25

WAGNER SERPA – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR N.º 47.611

Wagner Octaviano Alves Serpa – Perito Avaliador Imobiliário – Creci-PR
47.611 CNAI Protocolo n.º 185.796

Rua: João Virgílio Viganó, 204, Bairro Viganó – Mangueirinha – CEP
85.540-000

E-mail: wagner_serpa@hotmail.com telefone (46) 9 9933-5476

1. Identificação do solicitante:

Atendendo a solicitação do Município de Manguinhos, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º 77.774.867/0001-29, com sede sito a Praça Francisco Assis Reisn.1060, centro, Manguinhos estado do Paraná.

Este parecer de Avaliação atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o Imóvel para determinação do seu valor real de mercado conforme NBR14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial;

3. Referências Normativas:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – está definido como “Parecer Técnico” conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da pesquisa de preços de mercado o valor estimado de mercado do imóvel localizado em Manguinhos/PR, com base em critérios técnicos de avaliação, utilizando como referência o Custo Unitário Básico (CUB) do Estado do Paraná, conforme divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (SINDUSCON-PR).

5. Análise Mercadológica:

O imóvel localiza-se na Zona Rural de Manguinhos/PR, conhecida como distrito COVÓ, aproximadamente 11 (onze) quilômetros da cidade. Distrito constituído essencialmente por casas e propriedades rurais. Atualmente no Distrito Covo existe uma baixa tendência de mercado imobiliário, não tem construção de casas particulares, pois por ser uma vila Rural seu foco é voltado todo para a área agrícola e pecuária. O Distrito do Covo é um local seguro com poucas pessoas residindo.

6. Número de matrícula no cartório de registro imobiliário, Situação e localização

Consta do lote urbano irregular sob n.º 02 (dois) da quadra 04 (quatro) situado no loteamento denominado "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS" situado no distrito do COVO neste município e Comarca de Manguaerinha estado do Paraná, contendo uma área superficial de 5.045,94 (cinco mil quarenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros quadrados) de terras. Sob Matrícula 4.982 do livro 2 de registro de imóveis da Comarca de mangueirinha Estado do Paraná.

Sua topografia é plana e está localizado a 11 quilômetros do centro da cidade de Manguaerinha.

6.1 Áreas e dimensões do imóvel

Configuração geométrica: quadrilátero aproximadamente regular.

Topografia: plano e ao nível médio do logradouro.

Medidas perimetrais: 25,23 (vinte e cinco metros e vinte e três centímetros) e 47,80 (quarenta e sete metros e oitenta centímetros) metros de frente; 115,53 (cento e quinze metros e cinquenta e três centímetros) metros pela lateral direita; 68,16 (sessenta e oito metros e dezesseis centímetros) metros pela lateral esquerda, 55,50 (cinquenta e cinco metros e cinquenta centímetros) metros pela divisa de fundos. Área total de 5.045,94 (cinco mil quarenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros quadrados) m². O mesmo já se encontra cercado com tela em todas as suas confrontações.

Benfeitorias:

1 casa 8 x 11,5 metros sendo em dois pavimentos (em cima: 1 banheiro , 3 quartos , uma suíte , 1 sala e 1 cozinha)
em baixo 1 porão com 4 divisórias)

1 barracão de 19,7 x 6 metros

1 barracão 21,60 x 6,20 metros

1 barracão de 8,30 x 3,80 metros

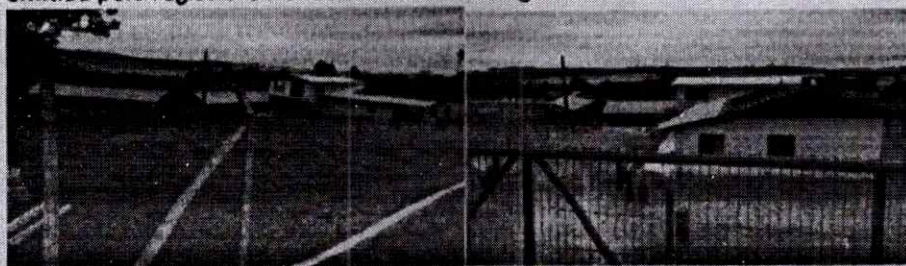
1 mangueira de 23,30 x 7,80 metros

1 casa de 13,4 x 8,90 (3 quartos ,2 salas, 2 banheiros, 2 cozinhas e 2 lavadeiras)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do Imóvel (em anexo)

A área construída utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informação não sendo realizadas medições *in loco*.

Vale salientar que as áreas construídas não estão averbadas na Matrícula n.º 4.982, emitida pelo registro Geral de Imóveis de Manguaerinha-PR



6.2 Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

O imóvel possui via urbana pavimentada, rede de água tratada, rede de energia elétrica com baixa a alta tensão, iluminação pública, rede móvel de telefone, colete de lixo, entrega postal. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos, sendo servida, nas proximidades, por linhas de transportes coletivos. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residenciais de padrão médio e baixo.

7. Vistoria do imóvel:

A referida vistoria foi realizada na tarde do dia 03 de maio de 2025.

8. Evolução dos Cálculos:

Custo da Construção (CUB/PR)

Referência: Tabela CUB/PR vigente em 04/2025 (maio)

<https://myside.com.br/guia-curitiba/cub-pr>

<https://sindusconpr.com.br/cub-pr-tabelas-detalhadas-378-p>

CUB/PR padrão 2.462,00 – para as construções residenciais e construções comerciais. (residência unifamiliar padrão normal)]: R8

CUB/PR galpão R\$ 1.239,15 – para construções de Galpões industrias simples.

-1 casa $8 \times 11,5 = 92\text{m}^2$ ($92 \times 2.462,00 = 226.504,00$)

- 1 barracão de $19,7 \times 6 = 118,2 \text{ m}^2$ ($118,2 \times 1.239,15 = 146.467,53$)

-1 barracão $21,60 \times 6,20 = 133,92 \text{ m}^2$ ($133 \times 1.239,15 = 164.806,95$)

-1 barracão de $8,30 \times 3,80 = 31,54 \text{ m}^2$ ($31 \times 1.239,15 = 38.413,65$)

- 1 casa de $13,4 \times 8,90 = 119,26 \text{ m}^2$ (inacabada perdendo seu valor venal hoje) = 135.000,00)

No caso do CUB PR, a principal categoria é a R8N, que representa o custo por metro quadrado de construção de imóveis residenciais de padrão médio. Por se tratar da categoria principal, a R8N é a mais utilizada no Paraná em indexadores em contratos de imóveis e outros reajustes de preços da construção civil.

9

9. Depreciação

Considerando o estado de conservação e a idade da edificação, aplica-se um fator de depreciação de 20 (vinte)%, o imóvel possui acabamento simples com padrão construtivo de qualidade baixa, algumas construções antigas, estado de conservação entre regular e bom mas com reparos de grande monta a serem feitos. Falta terminar uma edificação onde essa perde seu valor venal.

$$D = I / V \times 100$$

Onde:

- D = taxa de depreciação (%)
- I = idade da edificação (anos)
- V = vida útil estimada da edificação (anos)
- Idade: 10 anos
- Vida útil estimada: 50 anos
- Depreciação: $10/50 = 0,20 \times 100 = 20\%$

$$1 \text{ casa } 8 \times 11,5 = 92\text{m}^2 \quad (92 \times 2.462,00 = 226.504,00 - 20\% = 181.203,20)$$

$$- 1 \text{ barracão de } 19,7 \times 6 = 118,2 \text{ m}^2 \quad (118,2 \times 1.239,15 = 146.467,53 - 20\% = 117.174,24)$$

$$- 1 \text{ barracão } 21,60 \times 6,20 = 133,92 \text{ m}^2 \quad (133 \times 1.239,15 = 164.806,95 - 20\% = 131.845,55)$$

$$- 1 \text{ barracão de } 8,30 \times 3,80 = 31,54 \text{ m}^2 \quad (31 \times 1.1239,15 = 38.413,65 - 20\% = 30.730,92)$$

$$- 1 \text{ casa de } 13,4 \times 8,90 = 119,26 \text{ m}^2 \text{ (inacabada) } 135.000,00 - 20\% = 108.000,00$$

10. Valor do Terreno

Com base em pesquisa comparativa de mercado, o valor estimado do terreno na região é de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

- Área do terreno: 5,042 m²

Portanto o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 643.953,91 (seiscentos e quarenta e três mil novecentos e cinquenta e três e noventa e um centavos) mil reais.

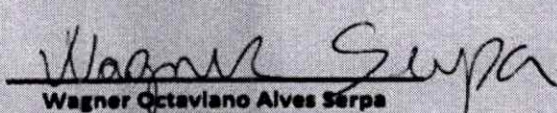
Conclusão do PTAM.

O imóvel localiza-se na parte rural de Manguueirinha/PR, . Trata-se de imóvel de padrão baixo com características adequadas ao local com vocação exclusivamente comercial. O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho baixo, com um número pequeno de imóveis em oferta para venda na região do distrito COVO. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta, no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez. Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o VALOR DE MERCADO PARA A VENDA À VISTA do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado sob n.º 02 da quadra. º 04 no loteamento "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS", situado no Distrito COVO Município de Manguueirinha – PR, CEP 85.540-000 com 5.045,94. (quatrocentos e quarenta e seis metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) m² de terreno, é de: **R\$ 643,953,91 (seiscentos e quarenta e três mil novecentos e cinquenta e três e noventa e um centavos)**

Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como "campo de arbitrio", conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1

E para que produza os seus efeitos legais, eu Wagner Octaviano Alves Serpa, avaliador de imóveis, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, contendo 10 (dez) páginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Manguueirinha, 15 de Maio de 2025


Wagner Octaviano Alves Serpa
CRECI-PR 47.611

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 1

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 4982 do livro 02 registro de imóveis de Manguairinha

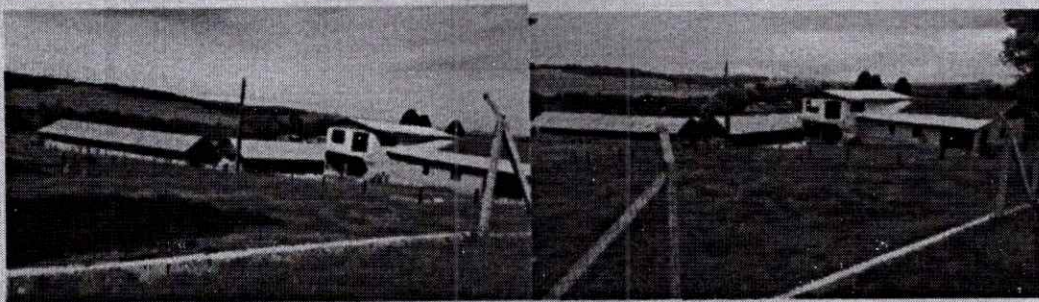
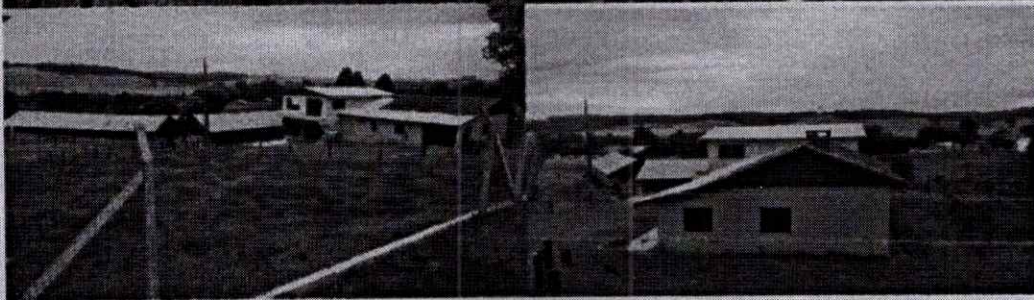
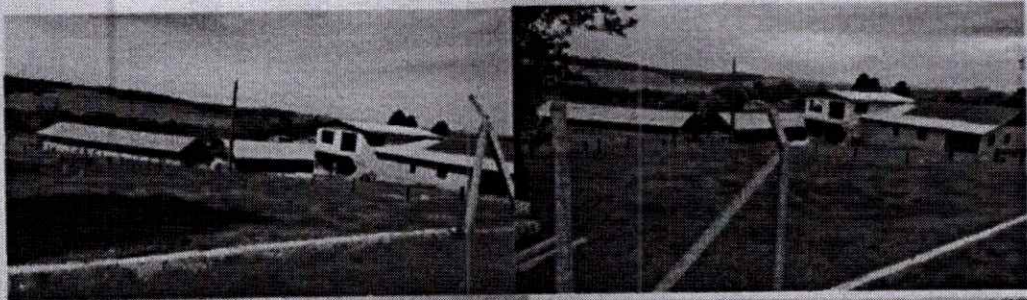
1.2 - Proprietário: Gerson Vinites inscrito no CPF sob n.º 034.812.079-64, residente e Domiciliado a Rua barão do rio branco, n.º 170, centro de Manguairinha-PR.

Endereço: n.º rua 02 (dois) da quadra 04 (quatro) situado no loteamento denominado "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS" situado no distrito do COVO neste município e Comarca de Manguairinha estado do Paraná Áreas: - Área do Terreno: 5.045,94 m² - Área Real Total: 5.045,94 m²

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

1.3- Características do terreno: Topografia: no nível do asfalto - Forma: regular - cercas de arame cercando o terreno.

1.4- Benfeitorias: 1 casa 8 x 11,5 metros dois pavimentos (em cima 1 banheiro, 3 quartos, uma suíte, 1 sala e 1 cozinha em baixo 1 porão com 4 divisórias)
1 barracão de 19,7x6 metros
1 barracão 21,60x 6,20 metros
1 barracão de 8,30x 3,80 metros
1 mangueira de 23,30x7,80 metros
1 casa de 13,4x8,90 (3 quartos, 2 salas, 2 banheiro, 2 cozinha e 2 lavadeira)



Matrícula do Imóvel:



REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Manguaerinha - PR
Marina Ludovico Stollenwerk - Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Comarca de Manguaerinha - Paraná
Des. Paulo César Pontes Cardoso

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº 4.902

18 DE FEVEREIRO DE 2003 - **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Cessão do lote urbano irregular sob nº02(Dois) da Quadra nº04(Quatro) no Loteamento denominado "VILA RURAL TRÊS PINHEIROS" situado no Distrito do Curvê, neste Município e Comarca de Manguaerinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de **5.945,74m²** (Cinco mil, quatrocenta e cinco metros e noventa e quatro centímetros quadrados) de terras, sem benfeitorias, com as seguintes **DIVISAS E COM FRONTEAÇÕES**: "FRENTE divide com a Rua Projetada "A" em duas retas medindo 23,23 e 47,80mts. respectivamente; FUNDOS divide com parte do lote nº17 (de sessete) medindo 55,50mts.; LADO DIREITO divide com os lotes nºs 01 e 184 Hum e dezoito) medindo 115,53mts.; LADO ESQUERDO divide com parte do lote nº03(Trés) medindo 68,16mts. todos da mesma Quadra". **PROPRIETÁRIO: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR**, pessoa jurídica de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº76.592.807/0001-22 com sede na Cidade de Curitiba-Pr. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA Nº3 489** combinado com AV-3-M- e AV-4-M- e AV-6-M-3 489 Livro 2 do Registro Geral deste Ofício, Dou fe Manguaerinha, 18 de Fevereiro de 2003: Oficial (Paulo César Pontes Cardoso).

"Certidão válida por 30 dias"
"Certidão impressa por meio eletrônico, qualquer alteração será considerada fraude"

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
MANGUEIRINHA | PR**

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel da presente
Dou fe Manguaerinha, PR 14 de maio de 2025.

Marina Ludovico Stollenwerk - Oficial Titular
Ana Paula Fernandes da Cruz - Escrevente Substituta Legal
Erik Augusto Fogaça dos Santos - Escrevente Substituto

CUSTAS
Emolumentos R\$ 38,56
Buscas R\$ 4,11
Selo R\$ 8,00
Purrajus R\$ 9,64
ISS R\$ 0,00
FUNDEP R\$ 0,00
TOTAL R\$ 64,16

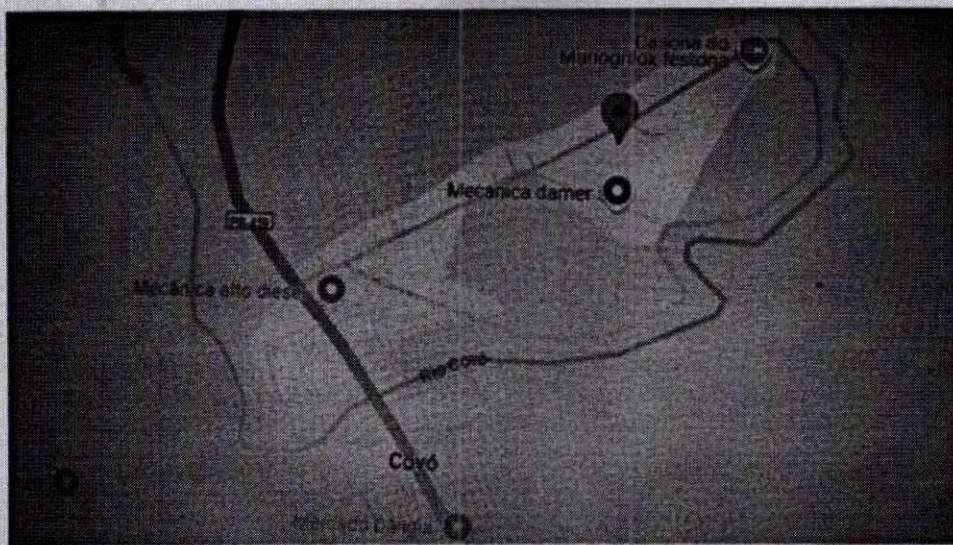
FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.V5kGv.dTPxa-
sTKG4.F750q

Rua José Bonifácio, 123 - Centro - Manguaerinha-PR - CEP: 85530-100

Plantas de situação e localização, mapas.



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Wagner Octaviano Alves Serpa

Qualificação: Corretor de Imóveis CRECI: 47.611 - 2ª Região (Paraná) CNAI protocolo n.º 185.796

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias 10/2022 , Perito Avaliador janeiro de 2025.

Experiência Profissional: Rua Visconde Guarapuava, 140 Imobbrasil Negócios Imobiliários, Mangueirinha/PR Telefone: (46) 999335476 E-mail: wagner_serpa@hotmail.com

Rodrigo Siqueira Corretor de Imóveis

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-PR/F 39181

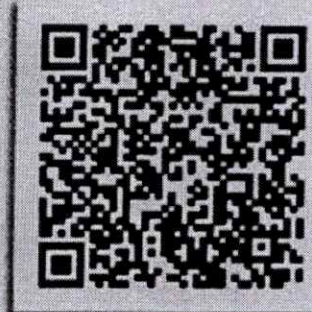
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI - 39084

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica.

Imóvel = Urbano; Vila Rural; Distrito Covó.

**Pelo presente instrumento segue para fins de validação de patrimônio, PTAM
Avaliação Mercadológica para a Matrícula nº 4.982, Livro 2. Registro Geral de
Imóveis da Comarca de Manguierinha, Paraná**



QR COFECI

Solicitante: Município de Manguierinha – PR

CNPJ: 77.774.867/0001-29

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

**Objeto: Matrícula nº 4.982, Livro 2
Avaliação do imóvel situado na
Vila Rural distrito do Covó
Manguierinha, Paraná
05 de maio de 2025.**

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rodrigo Siqueira, CPF nº 02135881961, RG nº 69483097 SSP PR/PR, CRECI nº 39181, Endereço: Av Iguaçu 549, Rodrigo Centro, Mangueirinha-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA PR

MANGUEIRINHA-PR, 4 de Maio de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 098942



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 098942, 4 de Maio de 2025



RODRIGO SIQUEIRA

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-PR F39181

CNAI 39084

☎(46) 9 9913.1715

INTRODUÇÃO:

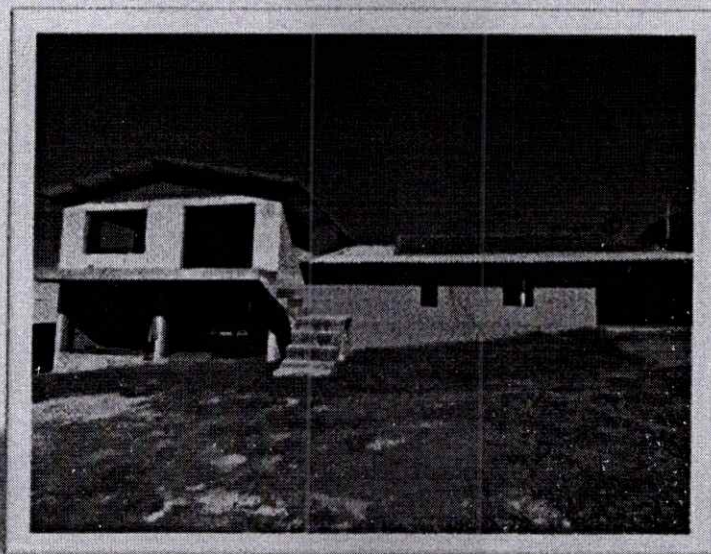
O objetivo do presente laudo é buscar a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel que encontra se sob a Matrícula nº 4.982, Livro 2 no município de Mangueirinha PR, cep postal 85.540-000. Com o propósito do requerente ter parâmetros de valores em reais (moeda corrente do Brasil "Real"), para uma negociação no quesito aquisição do imóvel e propor-se verificação de patrimônio. Em concordância com requisitos do artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1:200-1-2-3: – 2 Avaliação de Imóvel Comercial Urbano.

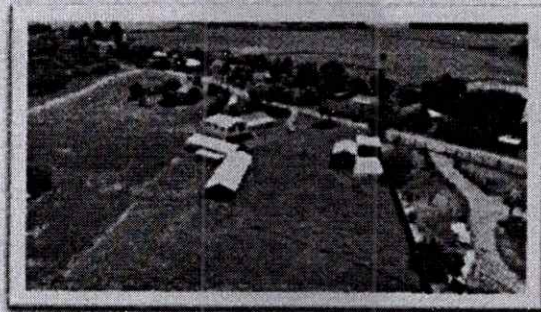
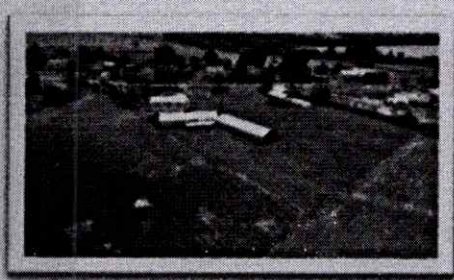
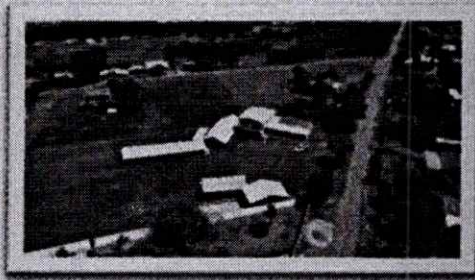
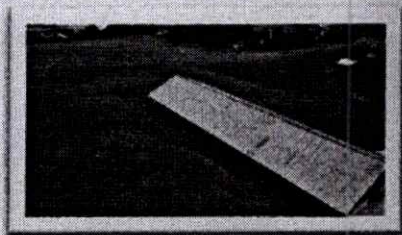
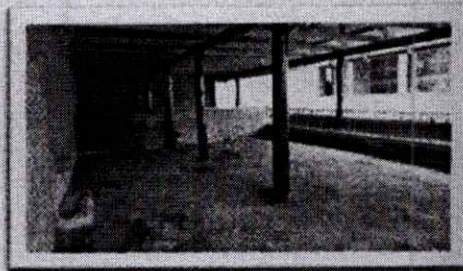
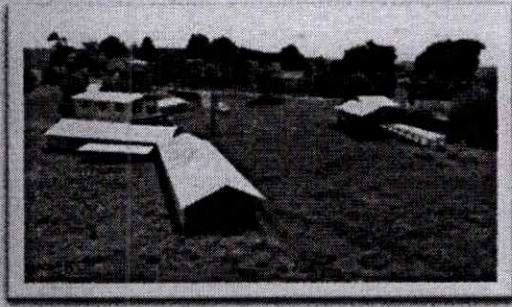
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel com vocação rural, localizado na respectiva Vila Rural no Distrito do Covó no município de Mangueirinha Paraná sob nº 02 da quadra nº 04 no loteamento de mesmo nome já mencionado. Contendo uma área superficial de 5.045,94m², com benfeitorias:

- 1 casa 8m x 11,5m sendo dois pavimentos
- 1 barracão de 19,7m x 6 m
- 1 barracão 21,60m x 6,20m
- 1 barracão de 8,30m x 3,80m
- 1 curral de 23,30m x 7,80m
- 1 casa de 5,50m x 8,90m

FOTOS ATUALIZADAS DO IMÓVEL:





Inspeção no imóvel:

Pesquisa e visita realizada no imóvel no dia 30 de abril de 2025, este avaliador teve acesso a toda área do imóvel podendo colher informações precisas afim de condizer com o que vai ser apresentado neste.

Considerações:

O imóvel estudo de caso, encontra se em uma área do município que é um condomínio de pequenos sítios conhecido no estado do Paraná como Vila Rural, na questão imobiliária tem sua particularidade um produto diferenciado, por tanto neste caso com todas as benfeitorias no imóvel e por estarem em perfeitas condições de uso posso afirmar que o metro quadrado desta área especifica considerando tudo o que foi apontado dentro do imóvel encontro o denominador financeiro de R\$130,00m² (cento e trinta reais) o metro quadrado.

Considerações Finais:

O imóvel contem área superficial de 5.045,94m² considero o valor do metro quadrado deste imóvel em R\$130,00 apontando um valor total de:

R\$ 655.972,20.

Arremate:

- **Valor estimado real em R\$ 656.000,00** (seiscentos e cinquenta e seis mil reais)



.....
Rodrigo Siqueira Perito Avaliador Corretor de Imóveis

CRECI-PR F 39181 CNAI 39084

Mangueirinha Pr, 05 de maio de 2025.

RODRIGO SIQUEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-PR F39181
CNAI 39084
(46) 9 9913.1715

9906
Rodrigo Siqueira Corretor de Imóveis

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-PR / F 39181

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI - 39084

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica.

Imóvel .." Terreno Urbano.

**Pelo presente instrumento segue para fins de
validação de patrimônio, PTAM Avaliação Mercadológica
para a Matrícula nº 9.906.**

Registro Geral de Imóveis da Comarca de Manguaerinha, Paraná.



"COFESI" QR

Solicitante: Prefeitura Municipal de Manguaerinha – PR

CNPJ: 77.774.867/0001-29

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rodrigo Siqueira, CPF nº 02135881961, RG nº 69483097 SSP PR/PR, CRECI nº 39181, Endereço: Rua Odilon Ehlers 121 121, Espaço V Darci B. Veiga, Manguinhos-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA PR

MANGUEIRINHA-PR, 3 de Agosto de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106870



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106870, 3 de Agosto de 2025


Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAJ 33084

Imagens do local onde se encontra objeto de estudo.



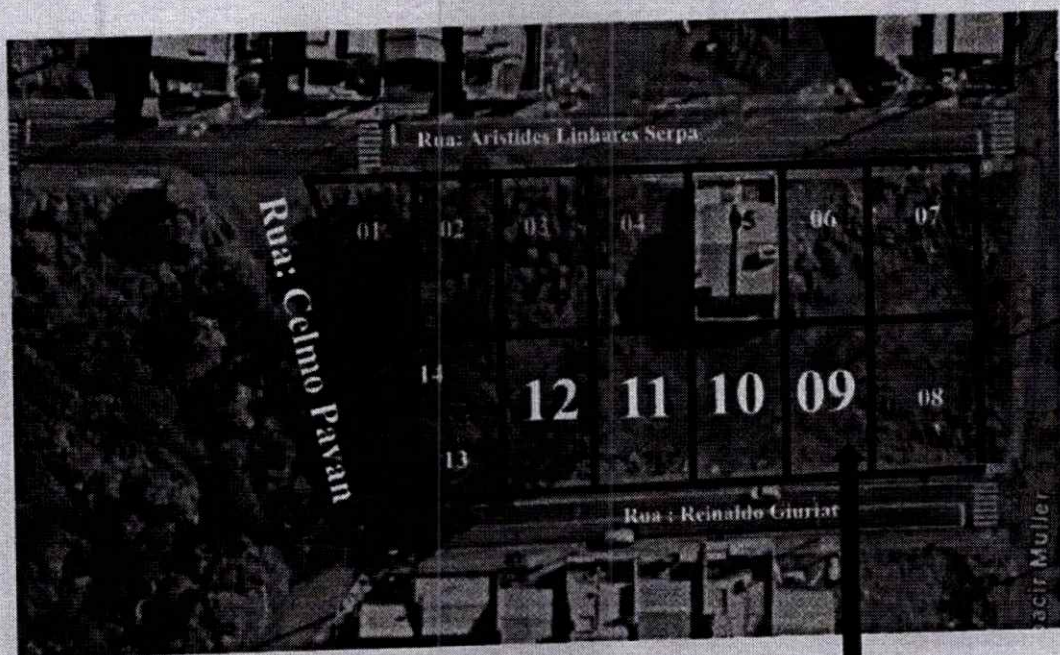
RODRIGO SIQUEIRA
CORRETOR DE IMOVEIS

CRECI-PR F39181

CNAI 39084

(46) 9 9913.1715

Imagens do imóvel matrícula 9.906 Q 02 L 09



Lote 09

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Objeto: Matrícula nº 9.906.

Terreno urbano, Lote nº 09 quadra nº 02 "Loteamento Sorriso II com área superficial de 186,87 m².

Localização: Entre rua Moacir Muller e a rua Celmo Pavan e faz frente para rua Reinaldo Giuriatti

Mangueirinha Estado do Paraná Federação Brasil.

INTRODUÇÃO:

O objetivo do presente laudo é buscar a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel que encontra sob a Matrícula nº 9.906, no município de Mangueirinha PR, cep postal 85.540-000. Com o propósito do requerente ter parâmetros de valores em reais (moeda corrente do Brasil "Real"), para uma negociação no quesito aquisição do imóvel e para a verificação de patrimônio. Em concordância com requisitos do artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1:200-1-2-3: – 2 Avaliação de Imóvel Comercial Urbano.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel terreno sem benfeitorias, com localização excelente no bairro Loteamento Sorriso II.

Inspeção no imóvel:

Visita técnica realizada no imóvel no dia 01 de agosto de 2025, este avaliador teve acesso a toda área do imóvel podendo colher informações precisas afim de condizer com o que vai ser apresentado neste.

Considerações:

O imóvel tem sua localização com uma excelente aptidão residencial, pois se encontra em área nobre da cidade de Manguueirinha PR. Sendo o metro quadrado nesta área está em R\$ 430,00m² (quatrocentos e trinta reais). Sentido ao final do bairro pode ter variação depreciativa quanto a localização desse objeto em estudo.

Considerações Finais:

O valor final encontrado para o imóvel é de R\$ 430,00m² multiplicado por seus 186,87m² encontrei o valor de R\$ 80.354,10.

Arremate: R\$ 80.500,00 (oitenta mil e quinhentos reais)

Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084



.....
Rodrigo Siqueira Perito Avaliador Corretor de Imóveis

CRECI - PR / F 39181 CNAI - 39084

Manguueirinha PR, 04 de agosto de 2025.

9907

Rodrigo Siqueira Corretor de Imóveis

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-PR / F 39181

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI - 39084

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica.

Imóvel .." Terreno Urbano.

**Pelo presente instrumento segue para fins de
validação de patrimônio, PTAM Avaliação Mercadológica
para a Matrícula nº 9.907.**

Registro Geral de Imóveis da Comarca de Manguueirinha, Paraná.



"COFESI" QR

Solicitante: Prefeitura Municipal de Manguueirinha – PR

CNPJ: 77.774.867/0001-29

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rodrigo Siqueira, CPF nº 02135881961, RG nº 69483097 SSP PR/PR, CRECI nº 39181, Endereço: Rua Odilon Ehlers 121 121, Espaço V Darci B. Veiga, Manguueirinha-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA PR

MANGUEIRINHA-PR, 3 de Agosto de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106871

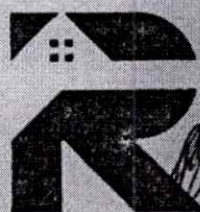
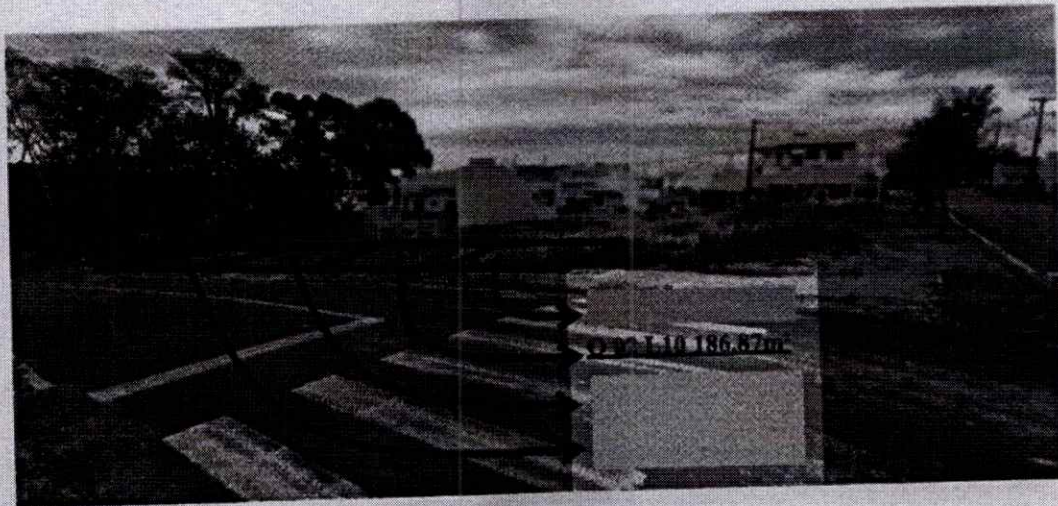


Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106871, 3 de Agosto de 2025

A stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'RS' or similar initials.

Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084

Imagens do local onde se encontra objeto de estudo.



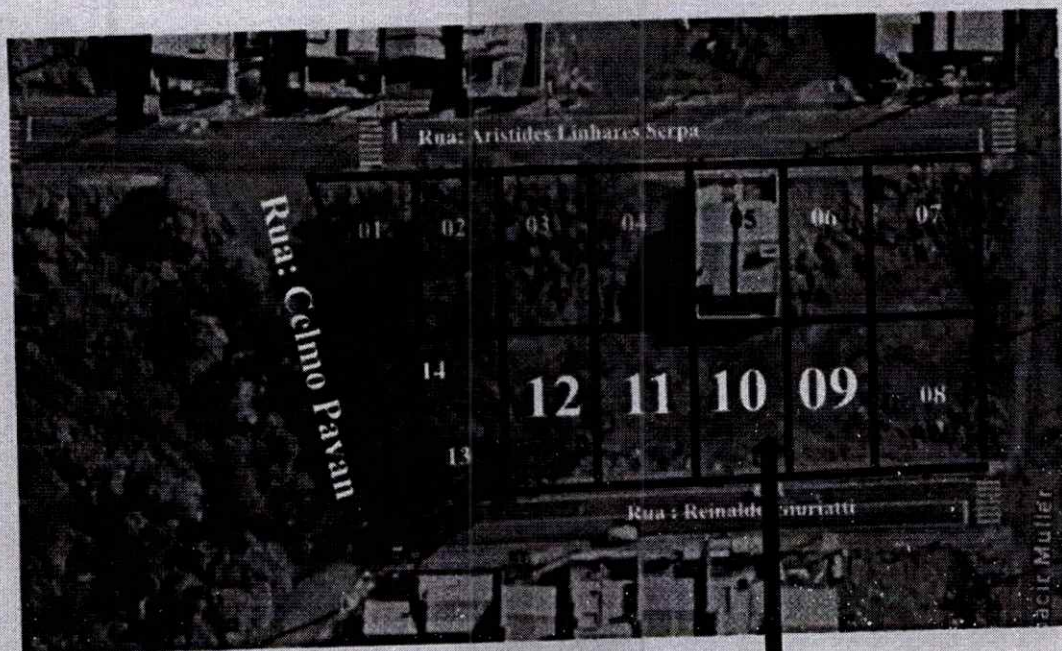
RODRIGO SIQUEIRA
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-PR F39181

CNAI 39084

☎(46) 9 9913.1715

Imagens do imóvel matrícula 9.907 Q 02 L 10



Lote 10

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Objeto: Matrícula nº 9.907.

Terreno urbano, Lote nº 10 quadra nº 02 "Loteamento Sorriso II com área superficial de 186,87 m².

**Localização: Entre rua Moacir Muller e a rua Celmo Pavan e faz frente para rua Reinaldo Giuriatti
Mangueirinha Estado do Paraná Federação Brasil.**

INTRODUÇÃO:

O objetivo do presente laudo é buscar a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel que encontra sob a Matrícula nº 9.907, no município de Mangueirinha PR, cep postal 85.540-000. Com o propósito do requerente ter parâmetros de valores em reais (moeda corrente do Brasil "Real"), para uma negociação no quesito aquisição do imóvel e para a verificação de patrimônio. Em concordância com requisitos do artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1:200-1-2-3: – 2 Avaliação de Imóvel Comercial Urbano.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel terreno sem benfeitorias, com localização excelente no bairro Loteamento Sorriso II.

Inspeção no imóvel:

Visita técnica realizada no imóvel no dia 01 de agosto de 2025, este avaliador teve acesso a toda área do imóvel podendo colher informações precisas afim de condizer com o que vai ser apresentado neste.

Considerações:

O imóvel tem sua localização com uma excelente aptidão residencial, pois se encontra em área nobre da cidade de Manguinhos PR. Sendo o metro quadrado nesta área está em R\$ 430,00m² (quatrocentos e trinta reais). Sentido ao final do bairro pode ter variação depreciativa quanto a localização desse objeto em estudo.

Considerações Finais:

O valor final encontrado para o imóvel é de R\$ 430,00m² multiplicado por seus 186,87m² encontrei o valor de R\$ 80.354,10.

Arremate: R\$ 80.500,00 (oitenta mil e quinhentos reais)

Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084



.....
Rodrigo Siqueira Perito Avaliador Corretor de Imóveis

CRECI - PR / F 39181 CNAI - 39084

Manguinhos PR, 04 de agosto de 2025.

9908

Rodrigo Siqueira Corretor de Imóveis

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-PR / F 39181

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI - 39084

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica.

Imóvel .." Terreno Urbano.

**Pelo presente instrumento segue para fins de
validação de patrimônio, PTAM Avaliação Mercadológica
para a Matrícula nº 9.908.**

Registro Geral de Imóveis da Comarca de Manguaerinha, Paraná.



"COFESI" QR

Solicitante: Prefeitura Municipal de Manguaerinha – PR

CNPJ: 77.774.867/0001-29

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rodrigo Siqueira, CPF nº 02135881961, RG nº 69483097 SSP PR/PR, CRECI nº 39181, Endereço: Rua Odilon Ehlers 121 121, Espaço V Darci B. Veiga, Mangueirinha-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA – PR

MANGUEIRINHA-PR , 3 de Agosto de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106873

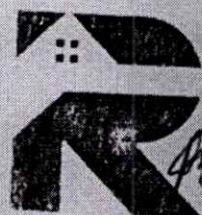


Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106873, 3 de Agosto de 2025

A handwritten signature in black ink, located above the printed name of the broker.

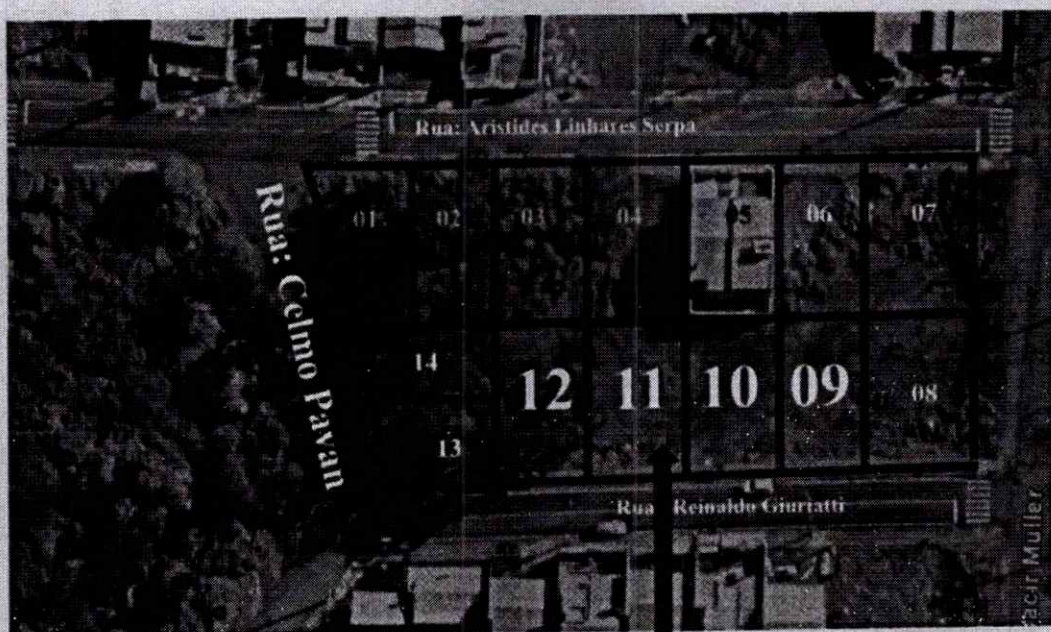
Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084

Imagem do local onde se encontra objeto de estudo.



RODRIGO SIQUEIRA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-PR F39181
CNAI 39084
(46) 9 9913.1715

Imagens do imóvel matrícula 9.908 Q 02 L 11



Lote 11

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Objeto: Matrícula nº 9.908.

Terreno urbano, Lote nº 11 quadra nº 02 “Loteamento Sorriso II com área superficial de 186,87 m².

Localização: Entre rua Moacir Muller e a rua Celmo Pavan e faz frente para rua Reinaldo Giuriatti

Mangueirinha Estado do Paraná Federação Brasil.

INTRODUÇÃO:

O objetivo do presente laudo é buscar a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel que encontra sob a Matrícula nº 9.908, no município de Mangueirinha PR, cep postal 85.540-000. Com o propósito do requerente ter parâmetros de valores em reais (moeda corrente do Brasil “Real”), para uma negociação no quesito aquisição do imóvel e para a verificação de patrimônio. Em concordância com requisitos do artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1:200-1-2-3: – 2 Avaliação de Imóvel Comercial Urbano.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel terreno sem benfeitorias, com localização excelente no bairro Loteamento Sorriso II.

Inspeção no imóvel:

Visita técnica realizada no imóvel no dia 01 de agosto de 2025, este avaliador teve acesso a toda área do imóvel podendo colher informações precisas afim de condizer com o que vai ser apresentado neste.

Considerações:

O imóvel tem sua localização com uma excelente aptidão residencial, pois se encontra em área nobre da cidade de Manguueirinha PR. Sendo o metro quadrado nesta área está em R\$ 430,00m² (quatrocentos e trinta reais). Sentido ao final do bairro pode ter variação depreciativa quanto a localização desse objeto em estudo.

Considerações Finais:

O valor final encontrado para o imóvel é de R\$ 430,00m² multiplicado por seus 186,87m² encontrei o valor de R\$ 80.354,10.

Arremate: R\$ 80.500,00 (oitenta mil e quinhentos reais)

Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084

.....
Rodrigo Siqueira Perito Avaliador Corretor de Imóveis

CRECI - PR / F 39181 CNAI - 39084

Manguueirinha PR, 04 de agosto de 2025.

9.909

Rodrigo Siqueira Corretor de Imóveis

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-PR / F 39181

PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI - 39084

P T A M

Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica.

Imóvel .." Terreno Urbano.

**Pelo presente instrumento segue para fins de
validação de patrimônio, PTAM Avaliação Mercadológica
para a Matrícula nº 9.909.**

Registro Geral de Imóveis da Comarca de Manguinhos, Paraná.



"COFESI" QR

Solicitante: Prefeitura Municipal de Manguinhos – PR

CNPJ: 77.774.867/0001-29

Anexo V

C O F E C I

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Rodrigo Siqueira, CPF nº 02135881961, RG nº 69483097 SSP PR/PR, CRECI nº 39181, Endereço: Rua Odilon Ehlers 121 121, Espaço V Darci B. Veiga, Mangueirinha-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA PR

MANGUEIRINHA-PR, 3 de Agosto de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

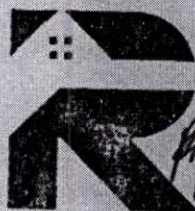
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106874



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106874, 3 de Agosto de 2025


Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084

Imagem do local onde se encontra objeto de estudo.



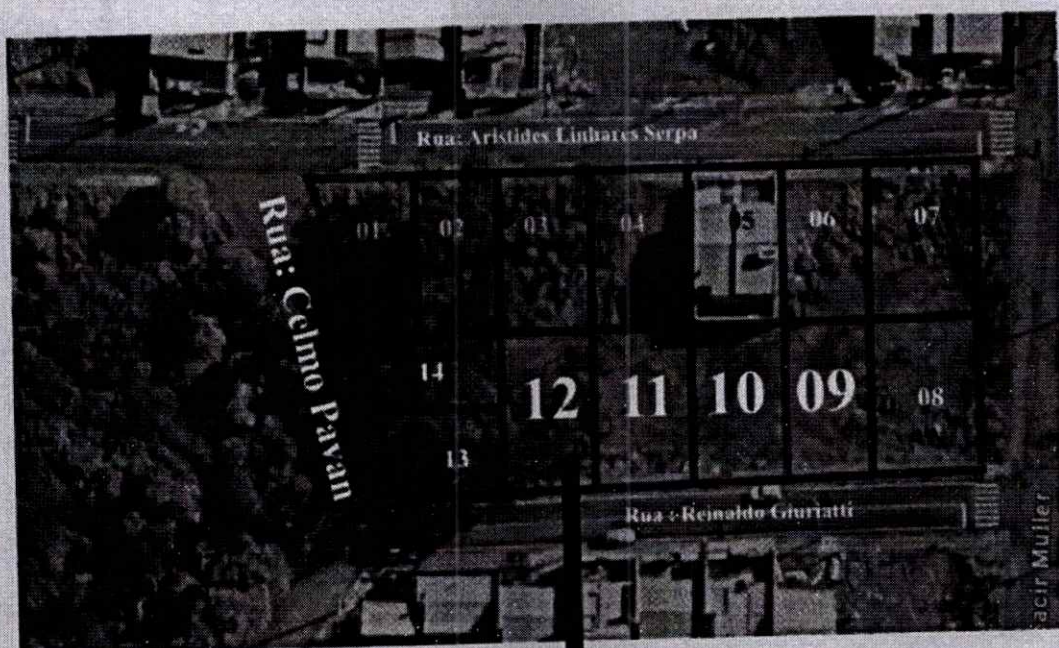
RODRIGO SIQUEIRA
CORRETOR DE IMOVEIS

CRECI-PR F39181

CNAI 39084

☎(46) 9 9913.1715

Imagens do imóvel matrícula 9.908 Q 02 L 12



Lote 12

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Objeto: Matrícula nº 9.909.

Terreno urbano, Lote nº 12 quadra nº 02 “Loteamento Sorriso II com área superficial de 186,87 m².

Localização: Entre rua Moacir Muller e a rua Celmo Pavan e faz frente para rua Reinaldo Giuriatti

Mangueirinha Estado do Paraná Federação Brasil.

INTRODUÇÃO:

O objetivo do presente laudo é buscar a determinação técnica do valor mercadológico do imóvel que encontra sob a Matrícula nº 9.909, no município de Mangueirinha PR, cep postal 85.540-000. Com o propósito do requerente ter parâmetros de valores em reais (moeda corrente do Brasil “Real”), para uma negociação no quesito aquisição do imóvel e para a verificação de patrimônio. Em concordância com requisitos do artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14653-1:200-1-2-3: – 2 Avaliação de Imóvel Comercial Urbano.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel terreno sem benfeitorias, com localização excelente no bairro Loteamento Sorriso II.

Inspeção no imóvel:

Visita técnica realizada no imóvel no dia 01 de agosto de 2025, este avaliador teve acesso a toda área do imóvel podendo colher informações precisas afim de condizer com o que vai ser apresentado neste.

Considerações:

O imóvel tem sua localização com uma excelente aptidão residencial, pois se encontra em área nobre da cidade de Mangueirinha PR. Sendo o metro quadrado nesta área está em R\$ 430,00m² (quatrocentos e trinta reais). Sentido ao final do bairro pode ter variação depreciativa quanto a localização desse objeto em estudo.

Considerações Finais:

O valor final encontrado para o imóvel é de R\$ 430,00m² multiplicado por seus 186,87m² encontrei o valor de R\$ 80.354,10.

Arremate: R\$ 80.500,00 (oitenta mil e quinhentos reais)

Rodrigo Siqueira
CRECI PR - F 39181 - CNAI 39084



.....
Rodrigo Siqueira Perito Avaliador Corretor de Imóveis

CRECI - PR / F 39181 CNAI - 39084

Mangueirinha PR, 04 de agosto de 2025.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS n.º 08

WAGNER SERPA – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR N.º 47.611

Wagner Octaviano Alves Serpa – Perito Avaliador Imobiliário – Cred-PR
47.611 CNAJ n.º 52.844

Rua: João Virgílio Viganó, 204, Bairro Viganó – Mangueirinha – CEP
85.540-000

E-mail: wagner_serpa@hotmail.com. Telefone (46) 9 9933-5476

1. Identificação do solicitante:

Atendendo a solicitação do Município de Mangueirinha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º 77.774.867/0001-29, com sede sito a Praça Francisco Assis Reisn.1060, centro, Mangueirinha estado do Paraná.

Este parecer de Avaliação atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o imóvel para determinação do seu valor real de mercado conforme NBR14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial.

3. Referências Normativas:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – está definido como “Parecer Técnico” conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para essa Avaliação buscamos informações junto a D.U. (Departamento de Urbanismo) para a identificação de potencial construtivo no terreno, foi considerado que o imóvel ainda tem seu Valor como residencial devido a sua localização em bairro residencial e alto fluxo de pessoas.

5. Análise Mercadológica:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana de Mangueirinha/PR, em um bairro novo constituído essencialmente por casa e comércio. Atualmente no bairro existe uma tendência de mercado imobiliário na construção de casas particulares, pois está bem

localizado, próximo a escolas, mercados. Contém um alto fluxo de pessoas. O que faz com que o mesmo se torne alvo para construção de casas e imóveis residenciais. O Bairro Loteamento Sorriso é um bairro novo que está situado próximo ao centro e vem se fortalecendo como bairro familiar e seguro.

6. Número de matrícula no cartório de registro imobiliário, Situação e localização
Consta do terreno urbano irregular sob n.º 09 (nove) da quadra 02 (dois) situado na Rua Reinaldo Giurliatti, lado ímpar, n.º 71, Loteamento Sorriso nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 186,87 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados). Sob Matrícula 9.906 do livro 02 registro de imóveis de Mangueirinha.
Sua topografia é plana e está localizado ao meio da quadra

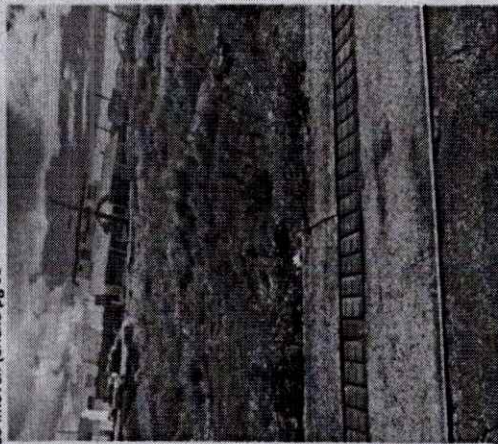
6.1 Áreas e dimensões do imóvel

Configuração geométrica: quadrilátero aproximadamente regular.

Topografia: plano e ao nível médio do logradouro.

Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do Imóvel. (anexo pg 08)



7. Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

A Rua Reinaldo Giurliatti, para a qual o imóvel apresenta sua única frente, possui traspado reto e nível suavemente inclinado, em pista única com pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, iluminação pública e arborização. Apresenta características típicas de uma via local, medindo aproximadamente 12 metros de largura entre seus alinhamentos confrontantes. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos, sendo servida, nas proximidades, por diversas linhas de transportes coletivos. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residenciais de padrão médio e alto.

8. Vistoria do imóvel:

A referida vistoria foi realizada na tarde do dia 05 de Agosto de 2025.

9. Pesquisa de imóveis comparados para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 e 03 de Agosto do decorrente ano, foi baseada em imóveis comercializados com as características semelhantes às do imóvel avaliado em regiões/bairros mais próximos possíveis. Foram analisadas 8 (oito) imóveis parecidos, porém sobraram apenas 3 (três) para determinar seu valor. A pesquisa indicou 3 amostras (em anexo).

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	RS/m ² (m ²)	(RS)
01	Jardim Europa I	446	185.000,00*	414,00	
02	Mambore I	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada I	365	151.000,00*	415,00	

9.2 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".

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	RS/m ² (m ²)	(RS)
01	Jardim Europa I	446	185.000,00*	414,79	
02	Mambore I	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada I	365	151.000,00*	413,69	

9.3 Evolução dos Cálculos:

Cálculo da Média Aritmética:

> Média Aritmética = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$

Média Aritmética = R\$ 441.000/1061

Média Aritmética = R\$ 415,65/m²

9.4 Homogeneização dos itens da amostra

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 restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

[Nº] Bairro | Área Total | Valor | R\$/m² (m²) | (R\$)

01] Jardim Europa | 446 | 185.000,00* | 414,79

02] Mambore | 250 | 105.000,00* | 420,00

03] Alvorada | 365 | 151.000,00* | 413,69

Média Homogeneizada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização (Área)

Média Homogeneizada = R\$ 441.000/1061 = R\$ 415,65/m²

Média Homogeneizada = R\$ 415,65/m²

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 186,87 x 415,65/m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

Portanto o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo)

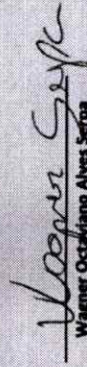
11. Conclusão do PTAM.

O imóvel localiza-se na parte residencial da Mangueirinha/PR, em uma região de bom padrão a poucos metros do Centro Municipal. Trata-se de imóvel de padrão médio ou com características adequadas ao local com vocação exclusivamente residencial ou comercial. O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho normal, com um número pequeno de imóveis em oferta para venda na região. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta, no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez. Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o VALOR DE MERCADO PARA A VENDA À VISTA do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Reinaldo Giuratti, lado ímpar, n.º 71, Loteamento Sorriso, nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, CEP 85.540-000 com 186,87 (cento e oitenta e seis metros e oitenta e sete decímetros quadrados), m² de terreno, é de: **R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).**

Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como "campo de arbitrio", conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1.

E para que produza os seus efeitos legais, eu Wagner Octaviano Alves Serpa, avaliador de imóveis, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, contendo 17 (dezesete) páginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Mangueirinha, 05 de Agosto de 2025


Wagner Octaviano Alves Serpa
CRECI/PR N.º 47.611 / CNAI N.º 52.844

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 1

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 9.906 do livro 02 registro de imóveis de Manguelrinha

Áreas: - Área do Terreno: 186,87 m² - Área Real Total: 186,87 m²

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características do terreno: Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do Imóvel.

Topografia: no nível do asfalto - Forma: regular.

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Identificação e caracterização do imóvel: 01

1.1 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Itália, n.º 20, Manguelrinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

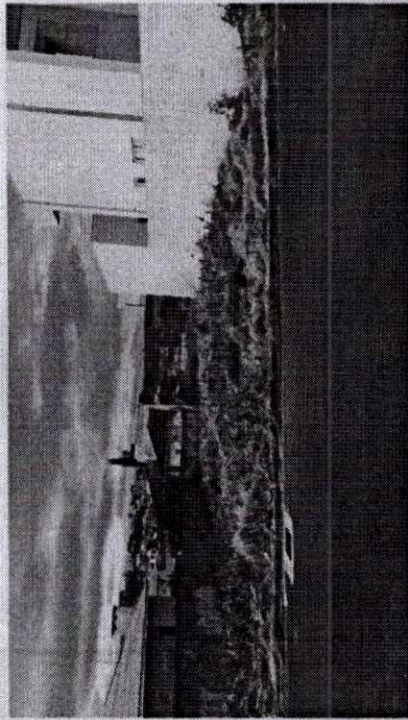
Áreas: - Área Real Total: 446 m²

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 185.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 02

1.2 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Euclides Cunha Ribas , 220, Mambore, Manguelrinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 250,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 105.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 03

1.3 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Governador Trota , lado Impar Alvorada, Manguelrinha-PR

Estado da Edificação: não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 365,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 151.000,00

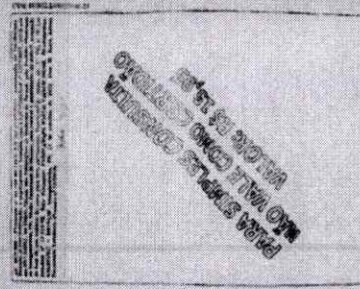
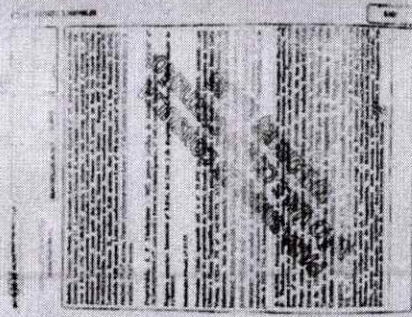
Data da vistoria: 05/08/2025

Fotografia da amostra:



Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis:

0



0

a

Qualificação: Corretor de Imóveis CRECI: 47.611 - 2ª Região (Paraná)

Curso de Avaliador de Imóveis 03/2025

Experiência Profissional: Rua Visconde Guarapuava, 140 Imobbrasil Negócios Imobiliários, Mangueirinha/PR Telefone: (46) 999335476 E-mail: wagner_serpa@hotmail.com



Plantas de situação e localização, mapas.

Google Maps

Mangueirinha

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS n.º 07

WAGNER SERPA – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR N.º 47.611

Wagner Octaviano Alves Serpa – Perito Avaliador Imobiliário – Cred-PR
47.611 CNUAI n.º 52.844

Rua: João Virgílio Viganó, 204, Bairro Viganó – Mangueirinha – CEP
85.540-000

E-mail: wagner_serpa@hotmail.com Telefone (46) 9 9933-5476

1. Identificação do solicitante:

Atendendo a solicitação do Município de Mangueirinha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º 77.774.867/0001-29, com sede sito a Praça Francisco Assis Reisn.1060, centro, Mangueirinha estado do Paraná.

Este parecer de Avaliação atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o imóvel para determinação do seu valor real de mercado conforme NBR 14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial;

3. Referências Normativas:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – está definido como "Parecer Técnico" conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para essa Avaliação buscamos informações junto a D.U. (Departamento de Urbanismo) para a identificação de potencial construtivo no terreno, foi considerado que o imóvel ainda tem seu Valor como residencial devido a sua localização em bairro residencial e alto fluxo de pessoas.

5. Análise Mercadológica:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana de Mangueirinha/PR, em um bairro novo constituído essencialmente por casa e comércio. Atualmente no bairro existe uma tendência de mercado imobiliário na construção de casas particulares, pois está bem

localizado, próximo a escolas, mercados. Contém um alto fluxo de pessoas. O que faz com que o mesmo se torne alvo para construção de casas e imóveis residenciais. O Bairro Loteamento Sorriso é um bairro novo que está situado próximo ao centro e vem se fortalecendo como bairro familiar e seguro.

6. Número de matrícula no cartório de registro imobiliário, Situação e localização
Consta do terreno urbano irregular sob n.º 10 (dez) da quadra 02 (dois) situado na Rua Reinaldo Giuratti, lado ímpar, n.º 67, Loteamento Sorriso nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 186,87 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados). Sob Matrícula 9.907 do livro 02 registro de imóveis de Mangueirinha.

Sua topografia é plana e está localizado ao meio da quadra

6.1 Áreas e dimensões do imóvel

Configuração geométrica: quadrilátero aproximadamente regular.

Topografia: plano e ao nível médio do logradouro.

Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do imóvel. (anexo pg 08)



7. Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

A Rua Reinaldo Giuratti, para a qual o imóvel apresenta sua única frente, possui traçado reto e nível suavemente inclinado, em pista única com pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, iluminação pública e arborização. Apresenta características típicas de uma via local, medindo aproximadamente 12 metros de largura entre seus alinhamentos confrontantes. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de

todos os melhoramentos públicos básicos, sendo servida, nas proximidades, por diversas linhas de transportes coletivos. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residenciais de padrão médio e alto.

8. Vistoria do imóvel:

A referida vistoria foi realizada na tarde do dia 05 de Agosto de 2025.

9. Pesquisa de imóveis comparados para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 e 03 de Agosto do decorrente ano, foi baseada em imóveis comercializados com as características semelhantes às do imóvel avaliado em regiões/bairros mais próximos possíveis. Foram analisadas 8 (oito) imóveis parecidos, porém sobram apenas 3 (três) para determinar seu valor. A pesquisa indicou 3 amostras (em anexo).

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	R\$/m ² (m ²)	(R\$)
01	Jardim Europa	446	185.000,00*	414,79	
02	Mambore	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada	365	151.000,00*	413,69	

9.2 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":

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	R\$/m ² (m ²)	(R\$)
01	Jardim Europa	446	185.000,00*	414,79	
02	Mambore	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada	365	151.000,00*	413,69	

9.3 Evolução dos Cálculos:

Cálculo da Média Aritmética:

> Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados

Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 441.000/1061

Média Aritmética = R\$ 415,65/m²

9.4 Homogeneização dos Itens da amostra

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 restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
homogeneização Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

[Nº] Bairro | Área Total | Valor | R\$/m² (m²) | (R\$)

01 | Jardim Europa I | 446 | 185.000,00* | 414,79

02 | Mambore I | 250 | 105.000,00* | 420,00

03 | Alvorada I | 365 | 151.000,00* | 413,69

Média Homogeneizada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização (Área)

Média Homogeneizada = R\$ 441.000/1061 = R\$ 415,65/m²

Média Homogeneizada = R\$ 415,65/m²

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 186,87 x 415,65/m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

**Portanto o valor de mercado do imóvel avaliando é de
R\$ R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e
dois reais e cinquenta e um centavo)**

11. Conclusão do PTAM.

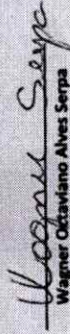
O imóvel localiza-se na parte residencial da Mangueirinha/PR, em uma região de bom padrão a poucos metros do Centro Municipal. Trata-se de imóvel de padrão médio com características adequadas ao local com vocação exclusivamente residencial ou comercial. O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho normal, com um número pequeno de imóveis em oferta para venda na região. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta, no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez. Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o VALOR DE MERCADO PARA A VENDA A VISTA do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado na Rua Reinaldo Giuratti, lado ímpar, n.º 67, Loteamento Sorriso, nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, CEP 85.540-000 com 186,87 (cento e oitenta e seis metros e oitenta e sete decímetros quadrados), m² de terreno, é de:

**R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois
reais e cinquenta e um centavo).**

Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como "campo de arbitrio", conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1

E para que produza os seus efeitos legais, eu Wagner Octaviano Alves Serpa, avaliador de imóveis, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, contendo 17 (dezessete) páginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Mangueirinha, 05 de Agosto de 2025


Wagner Octaviano Alves Serpa

CRECI/PR N.º 47.611 / ONAI N.º 52.844

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 1

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 9.907 do livro 02 registro de Imóveis de Mangueirinha

Áreas: - Área do Terreno: 186,87 m² - Área Real Total: 186,87 m²

Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características do terreno: Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do Imóvel.

Topografia: no nível do asfalto - Forma: regular.

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Identificação e caracterização do imóvel: 01

1.1 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Itália, n.º 20, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 446 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 185.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 02

1.2 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Euclides da Cunha Ribas, 220, Mambore, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 250,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 105.000,00



Data da vistoria: 05/08/2025

Identificação e caracterização do Imóvel: 03

1.3 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Governador Trota, lado Ímpar Alvorada, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 365,00 m²

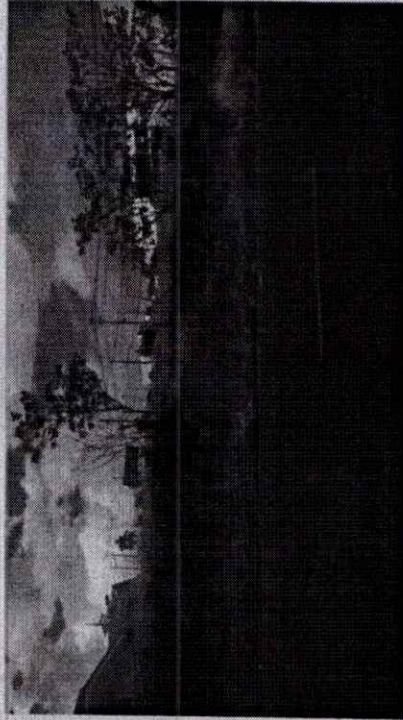
Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 151.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025

Fotografia da amostra:

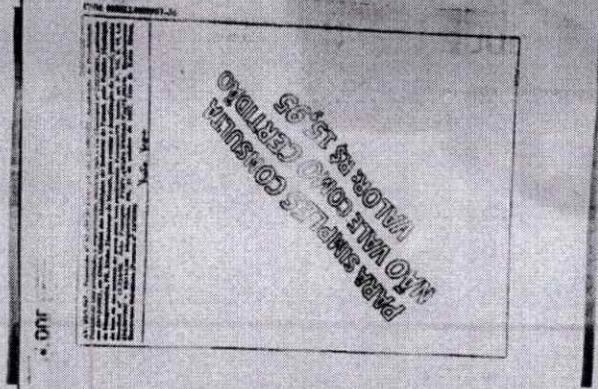
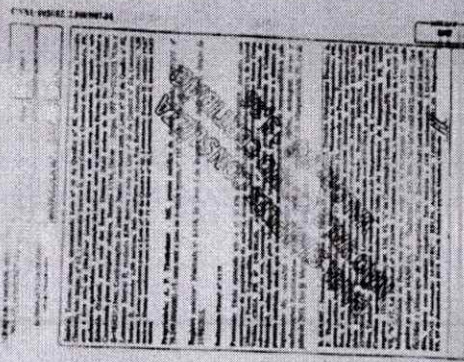
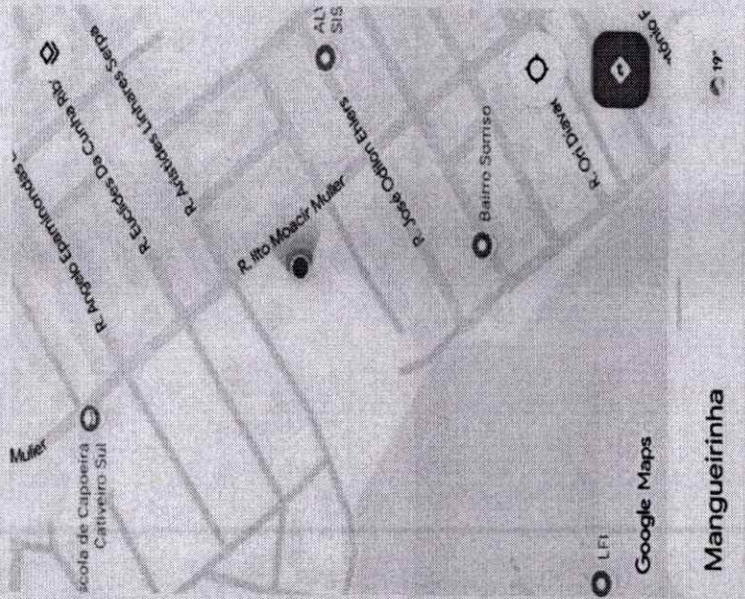


Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis:

9

9

Plantas de situação e localização, mapas.



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Wagner Octaviano Alves Serpa

Qualificação: Corretor de Imóveis CRECI: 47.611 - 2ª Região (Paraná)

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias 10/2022

Curso de Avaliador de Imóveis 03/2025

Experiência Profissional: Rua Visconde Guarapuava, 140 Imobbrasil Negócios Imobiliários, Mangueirinha/PR Telefone: (46) 999335476 E-mail: wagner_serpa@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS n.º 06

WAGNER SERPA – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR N.º 47.611

Wagner Octaviano Alves Serpa – Perito Avaliador Imobiliário – Cred-PR
47.611 CNAI n.º 52.844

Rua: João Virgílio Viganó, 204, Bairro Viganó – Mangueirinha – CEP
85.540-000

E-mail: wagner_serpa@hotmail.com Telefone (46) 9 9933-5476

1. Identificação do solicitante:

Atendendo a solicitação do Município de Manguelrinha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º 77.774.867/0001-29, com sede sito a Praça Francisco Assis Reisn.1060, centro, Manguelrinha estado do Paraná.

Este parecer de Avaliação atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o Imóvel para determinação do seu valor real de mercado conforme NBR14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial;

3. Referências Normativas:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – está definido como “Parecer Técnico” conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Para essa Avaliação buscamos informações junto a D.U. (Departamento de Urbanismo) para a identificação de potencial construtivo no terreno, foi considerado que o imóvel ainda tem seu Valor como residencial devido a sua localização em bairro residencial e alto fluxo de pessoas.

5. Análise Mercadológica:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana de Manguelrinha/PR, em um bairro novo constituído essencialmente por casa e comércio. Atualmente no bairro existe uma tendência de mercado imobiliário na construção de casas particulares, pois está bem

localizado, próximo a escolas, mercados. Contém um alto fluxo de pessoas. O que faz com que o mesmo se torne alvo para construção de casas e imóveis residenciais. O Bairro Loteamento Sorriso é um bairro novo que está situado próximo ao centro e vem se fortalecendo como bairro familiar e seguro.

6. Número de matrícula no cartório de registro imobiliário, Situação e localização
Consta do terreno urbano irregular sob n.º 11 (onze) da quadra 02 (dois) situado na Rua Renaldo Giurliatti, lado ímpar, n.º 65, Loteamento Sorriso nesta cidade de Manguelrinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 186,87 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados). Sob Matrícula 9.908 do livro 02 registro de imóveis de Manguelrinha.

Sua topografia é plana e está localizado ao meio da quadra

6.1 Áreas e dimensões do imóvel

Configuração geométrica: quadrilátero aproximadamente regular.

Topografia: plano e ao nível médio do logradouro.

Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do imóvel. (anexo pg 08)



7. Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

A Rua Renaldo Giurliatti, para a qual o imóvel apresenta sua única frente, possui traçado reto e nível suavemente inclinado, em pista única com pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, iluminação pública e arborização. Apresenta características típicas de uma via local, medindo aproximadamente 12 metros de largura entre seus alinhamentos confrontantes. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos, sendo servida, nas proximidades, por

diversas linhas de transportes coletivos. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residenciais de padrão médio e alto.

8. Vistoria do Imóvel:

A referida vistoria foi realizada na tarde do dia 05 de Agosto de 2025.

9. Pesquisa de imóveis comparados para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 e 03 de Agosto do decorrente ano, foi baseada em imóveis comercializados com as características semelhantes às do imóvel avaliado em regiões/bairros mais próximos possíveis. Foram analisadas 8 (oito) imóveis parecidos, porém sobraram apenas 3 (três) para determinar seu valor. A pesquisa indicou 3 amostras (em anexo):

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	R\$/m ² (m ²)	(R\$)
01	Jardim Europa I	446	185.000,00*	414,00	
02	Mambore I	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada I	365	151.000,00*	413,69	

9.2 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":

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	R\$/m ² (m ²)	(R\$)
01	Jardim Europa I	446	185.000,00*	414,79	
02	Mambore I	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada I	365	151.000,00*	413,69	

9.3 Evolução dos Cálculos:

Cálculo da Média Aritmética:

➤ Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados

Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 441.000/1061

Média Aritmética = R\$ 415,65/m²

9.4 Homogeneização dos Itens da amostra

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 restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Imóvel	Bairro	Área Total	Valor	R\$/m ² (m ²)	(R\$)
01	Jardim Europa I	446	185.000,00*	414,79	
02	Mambore I	250	105.000,00*	420,00	
03	Alvorada I	365	151.000,00*	413,69	

Média Homogeneizada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização (Área)

Média Homogeneizada = R\$ 441.000/1061 = R\$ 415,65/m²

Média Homogeneizada = R\$ 415,65 /m²

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 186,87 x 415,65 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

Portanto o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo)

11. Conclusão do PTAM.

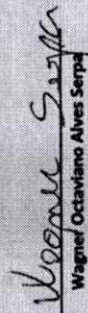
O imóvel localiza-se na parte residencial da Mangueirinha/PR, em uma região de bom padrão a poucos metros do Centro Municipal. Trata-se de imóvel de padrão médio com características adequadas ao local com vocação exclusivamente residencial ou comercial. O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho normal, com um número pequeno de imóveis em oferta para venda na região. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta, no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez. Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o VALOR DE MERCADO PARA A VENDA A VISTA do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Reinaldo Giuratti, lado ímpar, n.º 65, Loteamento Sorriso, nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, CEP 85.540-000 com 186,87 (cento e oitenta e seis metros e oitenta e sete decímetros quadrados), m² de terreno, é de:

R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como "campo de arbitrio", conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1

E para que produza os seus efeitos legais, eu Wagner Octaviano Alves Serpa, avaliador de imóveis, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, contendo 17 (dezessete) páginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Mangueirinha, 05 de Agosto de 2025


Wagner Octaviano Alves Serpa

CRECI/PR N.º 47.611 / CNAI N.º 52.844

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 1

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 9.908 do livro 02 registro de Imóveis de Mangueirinha

Áreas: - Área do Terreno: 186,87 m² - Área Real Total: 186,87 m²

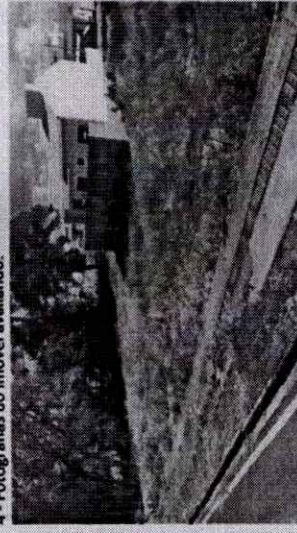
Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características do terreno: Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do imóvel.

Topografia: no nível do asfalto - Forma: regular.

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Identificação e caracterização do imóvel: 01

1.1 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Itália, n.º 20, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 446 m²

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 185.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 02

1.2 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Euclides da Cunha Ribas, 220, Mambore, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 250,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 105.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 03

1.3 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Governador Trota, lado Ímpar Alvorada, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 365,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 151.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025

Fotografia da amostra:



Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis:

CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Wagner Octaviano Alves Serpa

Qualificação: Corretor de Imóveis CRECI: 47.611 - 2ª Região (Paraná)

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias 10/2022

Curso de Avaliador de Imóveis 03/2025

Experiência Profissional: Rua Visconde Guarapuava, 140 Imobbrasil Negócios Imobiliários, Mangueirinha/PR Telefone: (46) 999335476 E-mail: wagner_serpa@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS n.º 05

WAGNER SERPA – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-PR N.º 47.611

Wagner Octaviano Alves Serpa – Perito Avaliador Imobiliário – Creci-PR
47.611 CNAI n.º 52.844

Rua: João Virgílio Viganó, 204, Bairro Viganó – Mangueirinha – CEP
85.540-000

E-mail: wagner_serpa@hotmail.com Telefone (46) 9 9933-5476

1. Identificação do solicitante:

Atendendo a solicitação do Município de Manguelrinha, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob n.º 77.774.867/0001-29, com sede sito a Praça Francisco Assis Reisn.1060, centro, Manguelrinha estado do Paraná.

Este parecer de Avaliação atende todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2- Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo:

O objetivo do presente Parecer é Avaliar o Imóvel para determinação do seu valor real de mercado conforme NBR14.653-1, item 3.44, para fins de venda comercial;

3. Referências Normativas:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – está definido como "Parecer Técnico" conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

4. Metodologia

Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Para essa Avaliação buscamos informações junto D.U. (Departamento de Urbanismo) para a identificação de potencial construtivo no terreno, foi considerado que o Imóvel ainda tem seu Valor como residencial devido a sua localização em bairro residencial e alto fluxo de pessoas.

5. Análise Mercadológica:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana de Manguelrinha/PR, em um bairro novo constituído essencialmente por casa e comércio. Atualmente no bairro existe uma tendência de mercado imobiliário na construção de casas particulares, pois está bem

localizado, próximo a escolas, mercados. Contém um alto fluxo de pessoas. O que faz com que o mesmo se torne alvo para construção de casas e imóveis residenciais. O Bairro Loteamento Sorriso é um bairro novo que está situado próximo ao centro e vem se fortalecendo como bairro familiar e seguro.

6. Número de matrícula no cartório de registro imobiliário, Situação e localização
Consta do terreno urbano irregular sob n.º 12 (doze) da quadra 02 (dois) situado na Rua Reinaldo Giurliatti, lado ímpar, n.º 63, Loteamento Sorriso nesta cidade de Manguelrinha, Estado do Paraná, contendo a área superficial de 186,87 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados). Sob Matrícula 9.909 do livro 02 registro de imóveis de Manguelrinha.

Sua topografia é plana e está localizado ao meio da quadra

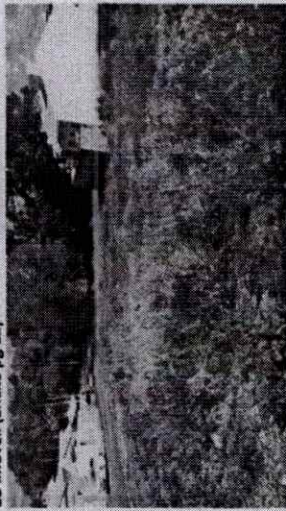
6.1 Áreas e dimensões do imóvel

Configuração geométrica: quadrilátero aproximadamente regular.

Topografia: plano e ao nível médio do logradouro.

Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do imóvel. (anexo pg 12)



7. Características e infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel

A Rua Reinaldo Giurliatti, para a qual o imóvel apresenta sua única frente, possui traçado reto e nível suavemente inclinado, em pista única com pavimentação asfáltica, dotada de calçadas laterais cimentadas, guias, iluminação pública e arborização. Apresenta características típicas de uma via local, medindo aproximadamente 12 metros de largura entre seus alinhamentos confrontantes. Trata-se de uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos, sendo servida, nas proximidades, por diversas linhas de transportes coletivos. A ocupação da circunvizinhança é homogênea, formada por imóveis residenciais de padrão médio e alto.

8. Vistoria do Imóvel:

A referida vistoria foi realizada na tarde do dia 05 de Agosto de 2025.

9. Pesquisa de Imóveis comparados para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

9.1. Identificação dos Imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 01 e 03 de Agosto do decorrente ano, foi baseada em imóveis comercializados com as características semelhantes às do imóvel avaliado em regiões/bairros mais próximos possíveis. Foram analisadas 8 (oito) imóveis parecidos, porém sobram apenas 3 (três) para determinar seu valor. A pesquisa indicou 3 amostras (em anexo).

[Nº] Bairro	Área Total	Valor	RS/m2 (m2)	(RS)
01 Jardim Europa	1 446	185.000,00*	414,79	
02 Mambore	1 250	105.000,00*	420,00	
03 Alvorada	1 365	151.000,00*	413,69	

9.2 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":

[Nº] Bairro	Área Total	Valor	RS/m2 (m2)	(RS)
01 Jardim Europa	1 446	185.000,00*	414,79	
02 Mambore	1 250	105.000,00*	420,00	
03 Alvorada	1 365	151.000,00*	413,69	

9.3 Evolução dos Cálculos:

Cálculo da Média Aritmética:

➤ Média Aritmética =

Somatório dos valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 441.000/1061

Média Aritmética = R\$ 415,65/m2

9.4 Homogeneização dos Itens da amostra

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 restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

[Nº] Bairro	Área Total	Valor	RS/m2 (m2)	(RS)
01 Jardim Europa	1 446	185.000,00*	414,79	
02 Mambore	1 250	105.000,00*	420,00	
03 Alvorada	1 365	151.000,00*	413,69	

Média Homogeneizada =

Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização (Área)

Média Homogeneizada = R\$ 441.000/1061 = R\$ 415,65/m2

Média Homogeneizada = R\$ 415,65 /m2

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALUANDO

Valor do Imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m2

Valor do Imóvel avaliando = 186,87 x 415,65 /m2

Valor do imóvel avaliando = R\$ 77.672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

Portanto o valor de mercado do imóvel avaliando é de
R\$ R\$ 77,672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e
dois reais e cinquenta e um centavo)

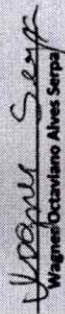
11. Conclusão do PTAM.

O imóvel localiza-se na parte residencial da Mangueirinha/PR, em uma região de bom padrão a poucos metros do Centro Municipal. Trata-se de imóvel de padrão médio com características adequadas ao local com vocação exclusivamente residencial ou comercial. O mercado imobiliário local, no momento, apresenta desempenho normal, com um número pequeno de imóveis em oferta para venda na região. A demanda para imóveis de características semelhantes às do avaliando pode ser considerada como média. Assim, caso o imóvel venha a ser colocado em oferta, no momento atual, poderá encontrar certa dificuldade de liquidez. Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o VALOR DE MERCADO PARA A VENDA À VISTA do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado na Rua Reinaldo Giuratti, lado ímpar, n.º 63, Loteamento Sorriso, nesta cidade de Mangueirinha, Estado do Paraná, CEP 85.540-000 com 186,87 (cento e oitenta e seis metros e oitenta e sete decímetros quadrados), m² de terreno, é de: R\$ 77,672,51 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavo).

Para o valor estipulado foi contemplada uma faixa de variação de 10% (dez por cento) como "campo de arbitrio", conforme previsto na definição do item 3.8 da NBR 14653-1

E para que produza os seus efeitos legais, eu Wagner Octaviano Alves Serpa, avaliador de imóveis, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, contendo 17 (dezesete) páginas rubricadas, elaborado de acordo com a legislação vigente. O resultado da avaliação deste Parecer Técnico tem validade de 90 (noventa) dias a partir da data de sua emissão.

Mangueirinha, 05 de Agosto de 2025


Wagner Octaviano Alves Serpa

CRECI/PR N.º 47.611 / CNAI N.º 52.844

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando 1

Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula: - Nº: 9.909 do livro 02 registro de imóveis de Mangueirinha

Áreas: - Área do Terreno: 186,87 m² - Área Real Total: 186,87 m²

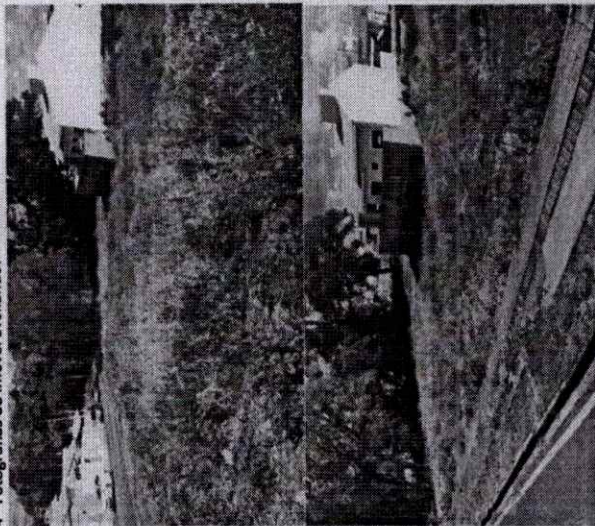
Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

3 - Características do terreno: Medidas perimetrais: 5,00 (cinco) metros ao norte, sul 9,50 (nove metros e cinquenta centímetros) metros, leste 19,67 (dezenove metros e sessenta e sete centímetros), oeste 9,84 (nove metros e oitenta e quatro centímetros) e 9,83 (nove metros e oitenta e três centímetros)

Nota: as medidas perimetrais e a área do terreno foram extraídas da cópia da Matrícula do Imóvel.

Topografia: no nível do asfalto - Forma: regular.

4 - Fotografias do imóvel avaliando:



Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Identificação e caracterização do imóvel: 01

1.1 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Itália, n.º 20, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

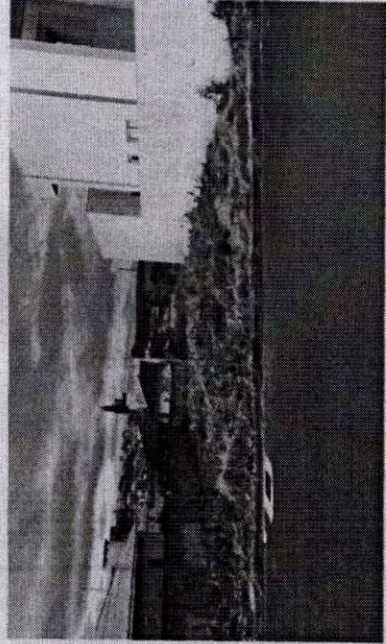
Áreas: - Área Real Total: 446 m²

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 185.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 02

1.2 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Euclides da Cunha Ribas, 220, Mambore, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: Não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 250,00 m2

Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 105.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025



Identificação e caracterização do imóvel: 03

1.3 - Situação e localização: imóvel a venda

Tipo: Lote

Endereço: Rua Governador Trota, lado ímpar, Alvorada, Mangueirinha-PR

Estado da Edificação: não possui edificação;

Áreas: - Área Real Total: 365,00 m2

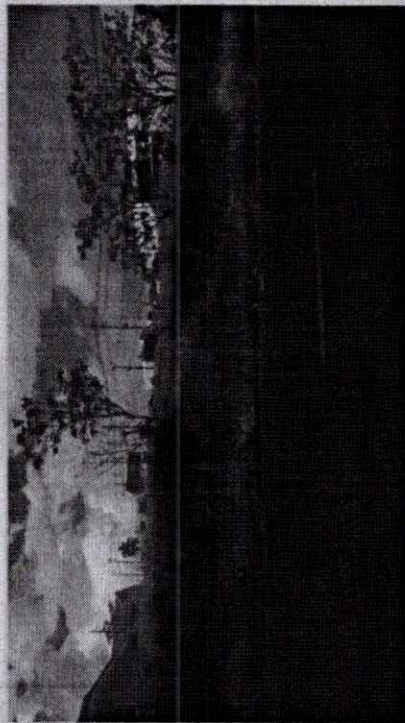
Características da edificação: não

Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: não consideradas.

Preço (oferta): R\$ 151.000,00

Data da vistoria: 05/08/2025

Fotografia da amostra:

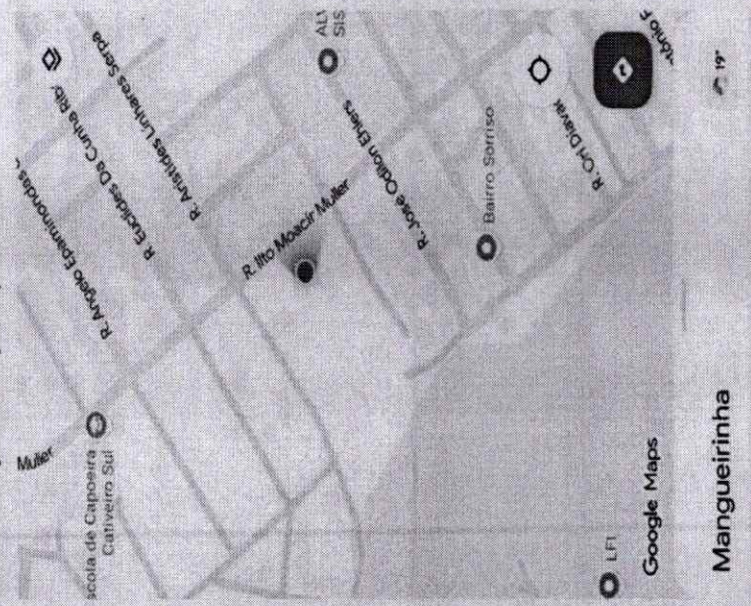


Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis:

**PARA SAMPLES CONSULTAR
MAO WALE COMO CERTIDAO
VALORES R\$ 15,95**

[illegible]

Plantas de situação e localização, mapas.



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Wagner Octaviano Alves Serpa

Qualificação: Corretor de Imóveis CRECI: 47.611 - 2ª Região (Paraná)

Formação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias 10/2022

Curso de Avaliador de Imóveis 03/2025

Experiência Profissional: Rua Visconde Guarapuava, 140 Imobbrasil Negócios Imobiliários,
Mangueirinha/PR Telefone: (46) 999335476 E-mail: wagner_serpa@hotmail.com

**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
(PTAM)**

CORRETOR: SÉRGIO DA FONSECA

CRECI:42453

CNAI:51930

**IMÓVEL: TERRENO URBANO, UMA ÁREA DE
TERRAS, CONTENDO 186,87 M²(CENTO E
OITENTA E SEIS METROS E OITENTA E SETE
CENTIMETROS QUADRADOS), SITUADO NO
MUNICIPIO DE MANGUEIRINHA, ESTADO DO
PARANÁ,MATRICULA 9.906.**

**SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930**

*IMÓVELS
PARA
COMO
LAV.*

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros mercadológicos de venda.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO: Matrícula 9.906

Terreno Urbano, denominado Lote nº09 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 71, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Mangueirinha, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Confrontações do Imóvel;

Norte; confronta com o lote nº 06 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 9,50 metros.

Sul; confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros.

Leste; confronta com o lote nº08 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Oeste; confronta com o lote nº10 da quadra nº02, LOteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA,PR** inscrita no CNPJ sob nº 77.774.867/0001-29, com sede na **PRAÇA FRANCISCO ASSIS REIS, Nº64- CENTRO, MANGUEIRINHA-PR.**

SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno Urbano, denominado Lote nº09 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 71, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Mangueirinha, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), contendo toda a infraestrutura necessária conforme as normas, água, luz, esgoto e asfalto.

Obs¹ - A área sem construção utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informações e sendo realizada visita in loco.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial com fácil acesso.

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2025, às 09:30 horas.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Comparativa, preço área de terra valor do metro quadrado praticado no loteamento, preparação do terreno e preços similares a região.

8- DOCUMENTOS AVALIADOS

- Matrícula do imóvel

9 – AVALIAÇÃO:

9.1 – AVALIAÇÃO PARA VENDA IMEDIATA.

74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).

10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de venda para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO POR METROS QUADRADOS:

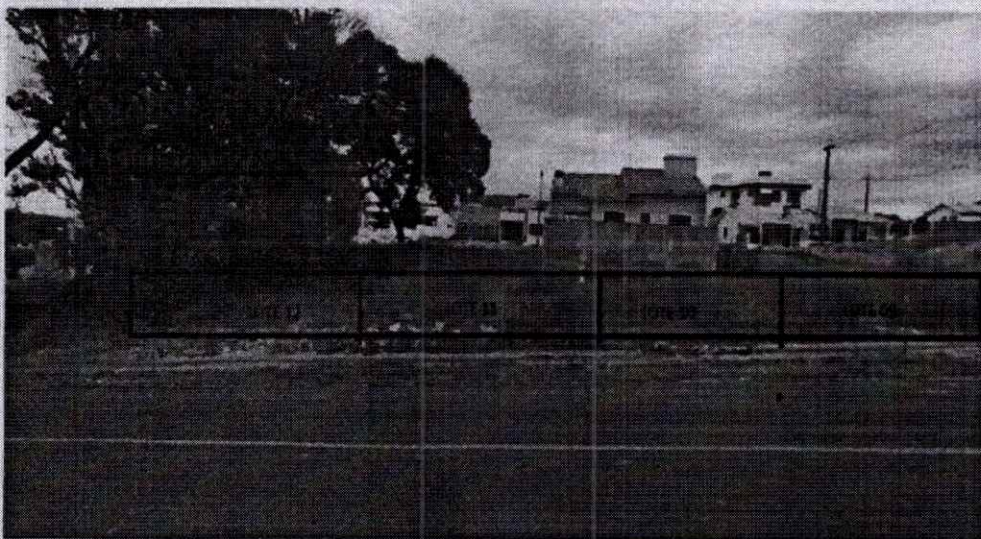
R\$:415,00(quatrocentos e quinze reais) o m².

TOTAL DO VALOR MÉDIO: 186,87m² X 415,00= 74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).

SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

Imagem Ilustrativa;



Planta baixa11– REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:**
Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- EXITIUM, Centro de Educação Especial. **CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

12 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam.

É o que tinha a apresentar em Mangueirinha – PR, 05 de agosto de 2025.


SÉRGIO DA FONSECA

CRECI;42453

CNAI;51930

SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

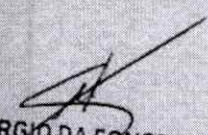
**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
(PTAM)**

CORRETOR: SÉRGIO DA FONSECA

CRECI:42453

CNAI:51930

**IMÓVEL: TERRENO URBANO, UMA ÁREA DE
TERRAS, CONTENDO 186,87 M²(CENTO E
OITENTA E SEIS METROS E OITENTA E SETE
DECIMETROS QUADRADOS), SITUADO NO
MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA, ESTADO DO
PARANÁ, MATRÍCULA 9.907.**


SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros mercadológicos de venda.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO: Matrícula 9.907

Terreno Urbano, denominado Lote nº010 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 67, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguoeirinha, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Confrontações do Imóvel;

Norte; confronta com o lote nº 05 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 8,00 metros e com o Lote nº 06 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 1,50 metros.

Sul; confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros.

Leste; confronta com o lote nº09 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Oeste; confronta com o lote nº11 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA,PR** inscrita no CNPJ sob nº 77.774.867/0001-29, com sede na **PRAÇA FRANCISCO ASSIS REIS, Nº64- CENTRO, MANGUEIRINHA-PR.**


SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAT 51930

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno Urbano, denominado Lote nº010 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 67, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Mangueirinha, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), contendo toda a infraestrutura necessária conforme as normas, água, luz, esgoto, asfalto e facilidade de acesso.

Obs¹ - A área sem construção utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informações precisas de mercado e sendo realizada visita in loco.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial com fácil acesso e ótima localização.

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2025, às 09:30 horas.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Comparativa, preço área de terra valor do metro quadrado praticado no loteamento, preparação do terreno e preços similares a região.

8- DOCUMENTOS AVALIADOS

- Matrícula do imóvel

9 – AVALIAÇÃO:

9.1 – AVALIAÇÃO PARA VENDA IMEDIATA.

74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).

10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de venda para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO POR METROS QUADRADOS:

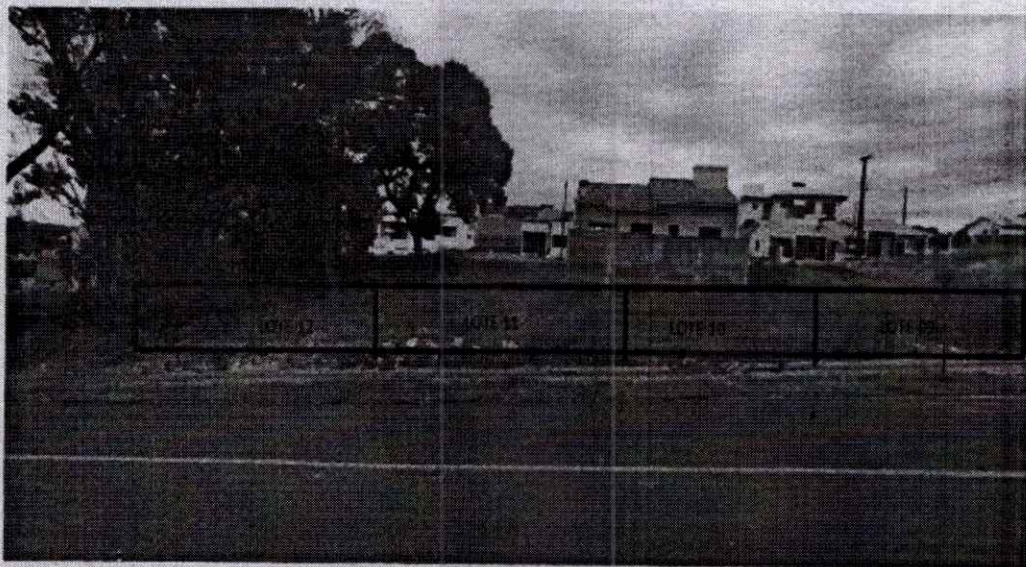
R\$;415,00(quatrocentos e quinze reais) o m².

TOTAL DO VALOR MÉDIO: 186,87m² X 415,00= 74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).


SERGIO DA FONSECA

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

Imagem Ilustrativa;



Planta baixa11– REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:** Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- EXITIUM, Centro de Educação Especial. **CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

12 – ENCERRAMENTO:

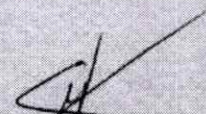
Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam.

É o que tinha a apresentar em Manguinhos – PR, 05 de agosto de 2025.

SÉRGIO DA FONSECA

CRECI;42453

CNAI;51930


SÉRGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

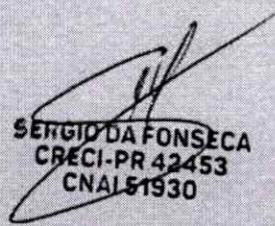
**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
(PTAM)**

CORRETOR: SÉRGIO DA FONSECA

CRECI:42453

CNAI:51930

**IMÓVEL: TERRENO URBANO, UMA ÁREA DE
TERRAS, CONTENDO 186,87 M²(CENTO E
OITENTA E SEIS METROS E OITENTA E SETE
DECIMETROS QUADRADOS), SITUADO NO
MUNICIPIO DE MANGUEIRINHA, ESTADO DO
PARANÁ, MATRICULA 9.908.**


SÉRGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros mercadológicos de venda.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO: Matrícula 9.908

Terreno Urbano, denominado Lote nº011 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado Ímpar, nº 65, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguinhos, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Confrontações do Imóvel;

Norte; confronta com o lote nº 04 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 6,50 metros e com o Lote nº 05 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 3,00 metros.

Sul; confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros.

Leste; confronta com o lote nº 10 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Oeste; confronta com o lote nº12 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA,PR inscrita no CNPJ sob nº 77.774.867/0001-29, com sede na PRAÇA FRANCISCO ASSIS REIS, Nº64- CENTRO, MANGUEIRINHA-PR.


SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51530

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno Urbano, denominado Lote nº011 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 65, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguinhos, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), contendo toda a infraestrutura necessária conforme as normas, água, luz, esgoto, asfalto e facilidade de acesso.

Obs¹ - A área sem construção utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informações precisas de mercado e sendo realizada visita in loco.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial com fácil acesso e ótima localização.

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2025, às 09:30 horas.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Comparativa, preço área de terra valor do metro quadrado praticado no loteamento, preparação do terreno e preços similares a região.

8- DOCUMENTOS AVALIADOS

- Matrícula do imóvel

9 – AVALIAÇÃO:

9.1 – AVALIAÇÃO PARA VENDA IMEDIATA.

74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).

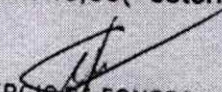
10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de venda para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO POR METROS QUADRADOS:

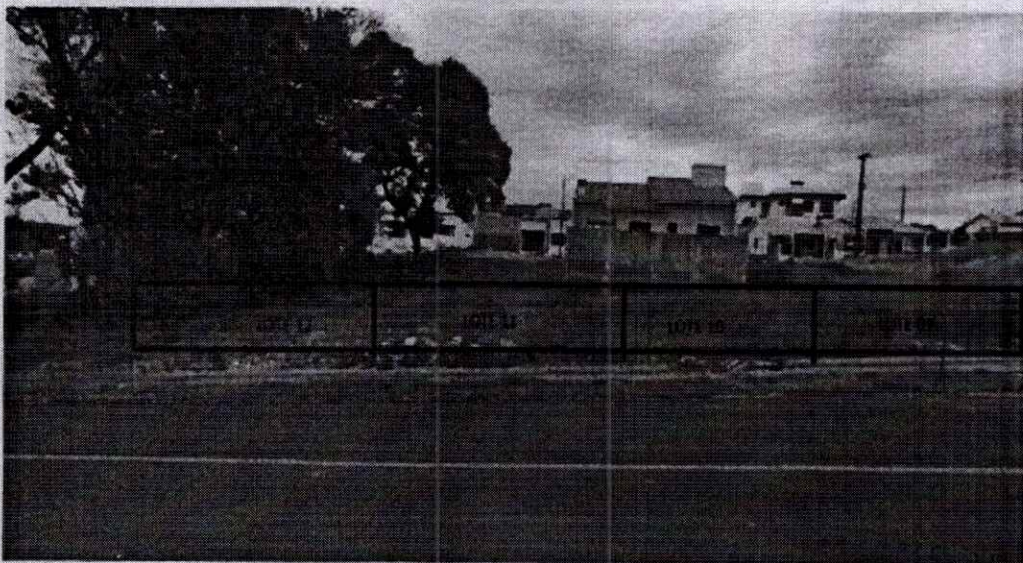
R\$;415,00(quatrocentos e quinze reais) o m².

TOTAL DO VALOR MÉDIO: 186,87m² X 415,00= 74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).


SERGIO DA FONSECA

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

Imagem Ilustrativa;



Planta baixa11– REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:**
Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- EXITIUM, Centro de Educação Especial. **CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

12 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam.

É o que tinha a apresentar em Mangueirinha – PR, 05 de agosto de 2025.

SÉRGIO DA FONSECA

CRECI;42453

CNAI;51930


SÉRGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

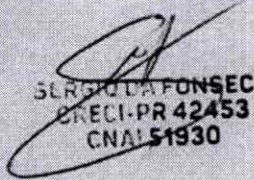
**PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
(PTAM)**

CORRETOR: SÉRGIO DA FONSECA

CRECI:42453

CNAI:51930

**IMÓVEL: TERRENO URBANO, UMA ÁREA DE
TERRAS, CONTENDO 186,87 M²(CENTO E
OITENTA E SEIS METROS E OITENTA E SETE
DECIMETROS QUADRADOS), SITUADO NO
MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA, ESTADO DO
PARANÁ, MATRÍCULA 9.909.**


SÉRGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

1 – INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA**. Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros mercadológicos de venda.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO: Matrícula 9.909

Terreno Urbano, denominado Lote nº012 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 63, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguaerinha, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados).

Confrontações do Imóvel:

Norte; confronta com o lote nº 03 da quadra nº02, Loteamento Sorriso II, medindo 5,00 metros e com o Lote nº 04 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 4,50 metros.

Sul; confronta com a Rua Reinaldo Giuriatti, medindo 9,50 metros.

Leste; confronta com o lote nº 11 da quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 19,67 metros.

Oeste; confronta com o lote nº13 da quadra nº02, LOteamento Sorriso II, medindo 9,84 metros e com o Lote nº 14 da Quadra nº 02, Loteamento Sorriso II, medindo 9,83 metros.

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE MANGUEIRINHA,PR** inscrita no CNPJ sob nº 77.774.867/0001-29, com sede na **PRAÇA FRANCISCO ASSIS REIS, Nº64- CENTRO, MANGUEIRINHA-PR.**


SERGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI-51930

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno Urbano, denominado Lote nº011 da Quadra nº 02, situado na Rua Reinaldo Giuriatti, lado ímpar, nº 65, Loteamento Sorriso II, nesta Cidade e Comarca de Manguaçu, PR, com área total de 186,87m²(cento e oitenta e seis metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), contendo toda a infraestrutura necessária conforme as normas, água, luz, esgoto, asfalto e facilidade de acesso.

Obs¹ - A área sem construção utilizada para fins de presente estudo foi obtida através informações precisas de mercado e sendo realizada visita in loco.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial com fácil acesso e ótima localização.

6- VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2025, às 09:30 horas.

7- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Comparativa, preço área de terra valor do metro quadrado praticado no loteamento, preparação do terreno e preços similares a região.

8- DOCUMENTOS AVALIADOS

- Matrícula do imóvel

9 – AVALIAÇÃO:

9.1 – AVALIAÇÃO PARA VENDA IMEDIATA.

74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).

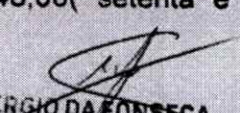
10 – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de venda para o imóvel avaliado é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO POR METROS QUADRADOS:

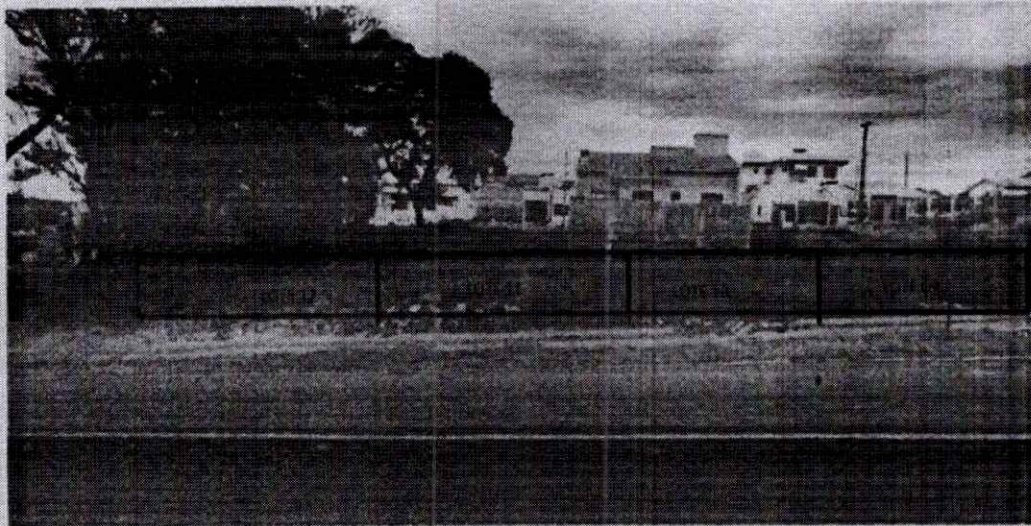
R\$415,00(quatrocentos e quinze reais) o m².

TOTAL DO VALOR MÉDIO: 186,87m² X 415,00= 74.748,00(setenta e quatro mil setecentos e quarenta e oito reais).


SERGIO DA FONSECA

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

Imagem Ilustrativa;



Planta baixa11– REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653:**
Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- EXITIUM, Centro de Educação Especial. **CURSO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

12 – ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam.

É o que tinha a apresentar em Mangueirinha – PR, 05 de agosto de 2025.

SÉRGIO DA FONSECA

CRECI;42453

CNAI;51930


SÉRGIO DA FONSECA
CRECI-PR 42453
CNAI 51930