



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

AIRC – SP-025438

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

MÊS DE REFERÊNCIA 23 DE SETEMBRO DE 2023

VALIDADE – 6 MESES – DA DATA DE TERMINO

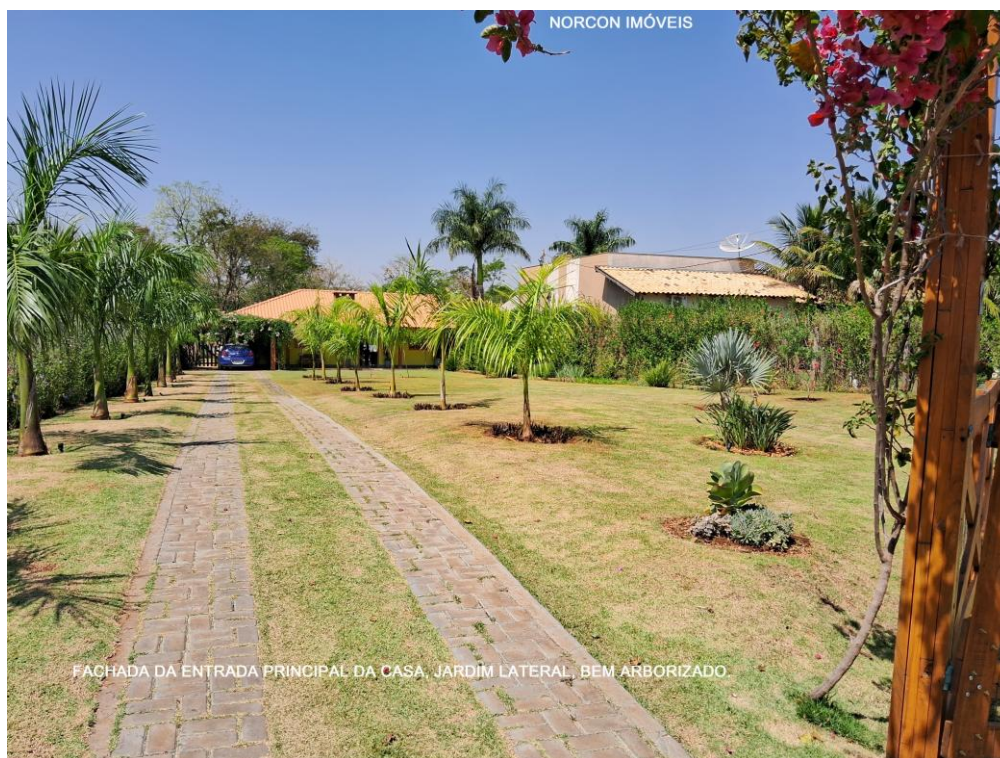


Foto 01 – FACHADA DA ENTRADA DO IA – JARDIM FRONTAL

ENDEREÇO DO I.A – IMÓVEL AVALIANDO

•:- Rua Projetada, nº 42 – Estância Soriani – Sertanópolis – Paraná

CEP:- 86.170-000 – Condomínio Residencial Fechado – SORIANI.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Sumário

Endereço do I.A.....	página 01
Sumário do I.A.	página 02
1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL –	6 á14
CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES -	14 á18
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	18 á 20
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	20 á22
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	23
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	23
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	24 á51
10. FONTES DE PESQUISA.....	51 á67
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	67á68
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	68 á71
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	72 á75
14. ENCERRAMENTO	75 á76
15. CONCLUSÃO	77 á80
16. ABREVIATURAS	80
17. CURRÍCULO	81
ANEXOS	82á94



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - **Solicitante:** BANKORP SECURITIZADORA DE CREDITO SA
CNPJ:20.382.5570001-41

1.2 - **Data da referência da pesquisa:** 20 DE SETEMBRO á 30 DE SETEMBRO DE 2023

1.3 - **Data da vistoria:** 22 DE SETEMBRO DE 2023 – Com visita pessoal no próprio local.

1.4 - **Finalidade:** AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL + INFRAESTRUTURA + PADRÃO DE CONSTRUÇÃO PARA FINS DE DETERMINAR O VALOR REAL DE MERCADO

1.5 - **Objetivo:** IDENTIFICAR E PRECIFICAR O VALOR REAL DE MERCADO PARA A VENDA DO IMÓVEL I.A.

1.6 - **Categoria do IA:** CASA + LOCALIZAÇÃO + TERRENO + A.C.

1.7 - **Do atual proprietário DECLARANTE do referido I.A. –** FRANCIELLI HABOWSKI DE ASSIS. CPF:- 030.029.589-80*

1.8 – **Inscrição Imobiliária – cadastro 104.04 – Distrito 03 - Zona 391 – Quadra Fiscal b. Inscrição Municipal – Não consta.****

1.9 - **Numero de Matricula do I.A. – N° 8.994 - OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS datado de 16/11/2010 – Comarca Sertanópolis - Paraná.*****

NOTA:-

* Os reais proprietários de fato não constam na Matricula do referido imóvel.

**Não tem a inscrição Municipal ainda definida. A CVV – Certidão do Valor Venal consta apenas a área do terreno. Não houve averbação da Área Construída.

*** - Á CM – Certidão de Matricula não está atualizada, Não consta os nomes dos Proprietários de Fato, não contem averbação da Á.C.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é devidamente inscrito no **CRECI** - Conselho Regional de Corretores de Imóvel devidamente inscrito sob o número **152079** e no **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do **COFECI** sob o número **017-348** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria como **Perito Judicial em Avaliação Técnica de Imóveis**.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o **PTAM** decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do **CONFEA** (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do **IBAPE** (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o **PTAM** está positivada na Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo **COFECI**. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no **CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no **CRECI-SP, sob nº 152-079**, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste **PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica consta como informado e como anexo presente de que os dados de registro da **Matrícula sob o nº. 8.994 – do Oficial de Registro** de Imóveis da Comarca de SERTANÓPOLIS – PARANÁ datado de 16 de Novembro de 2010 com a última prenotação de registro feita em 30 de Abril de 2013, após não havendo mais atualizações. Havendo necessidade de atualizações de todos os registros para o lastro real do referido imóvel.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA



Fachada principal do I.A. com testada frontal e com vista do acesso ao estacionamento .

4.1 – Pesquisas e estudos iniciados com a realização prévia já a partir de 20/09/2023 a 31/09/2023 onde pudemos proceder com a vistoria in loco a partir das 11:00 horas da manhã do dia 21 de Setembro de 2023, pessoalmente lá no endereço supra citado, acompanhado dos Declarantes Proprietários a Sra Franciele Habowski de Assis e seu Esposo o Sr. Emerson Teobaldo de Assis Habowski, onde constatamos que o referido imóvel encontra se em uma região de Zona Rural, da qual faz parte de um condomínio fechado, e urbanizado para ser transformado em um Condomínio Residencial de Chácaras. O mesmo fica localizado às margens do Rio Tibagi na ESTÂNCIA SORIANI em Sertanópolis Paraná. Terreno com excelente topografia e localização no Condomínio de Chácaras intitulado como Estância Soriani, tendo o mesmo a área total de 1.597,18 m². O condomínio fica localizado no próprio município de Sertanópolis – Paraná, estando a aproximadamente 5,6 km do centro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

da cidade, ou seja, aproximadamente 12 minutos de carro, porém com todas as vias públicas devidamente asfaltadas até o Portão Principal do I.A. Tendo o benefício municipal por ser Zona Rural de Não se pagar a conta da água, onde o proprietário foi o responsável por proceder com a instalação de toda a infraestrutura de serviços de Elétrica e Hidráulica no local. O terreno conta com 20 metros lineares de Testada e mais 79,85 m² de profundidade, depois desta metragem o mesmo continua até fazer face com o rio, porém já sendo de uso comum junto às margens do Rio Tibagi. No Condomínio, com sistema de câmeras, é todo monitorado por períodos de 24 horas. Proporcionando maior segurança e comodidade para os moradores acompanhando o padrão de outros condomínios feitos ao lado direito de quem entra no referido imóvel, destes podemos mencionar o Condomínio Santa Ruth. Também podemos citar o Condomínio de Chácaras conhecido como Recanto do Cedro, todos no mesmo município e na mesma regional do I.A. Essa área Rural também foi urbanizada em meio ao Rio Tibagi e urbanizada para a transformação de ZR – Zona Rural para Área de Chácaras Residenciais Urbanizadas passando de INCRA para IPTU. Desta forma utilizando assim o aproveitamento do Leito do Rio como Área de Preservação e Proteção Ambiental e entretenimento e lazer para os condôminos. Juntamente como o Condomínio Estância Soriani, ao Lado direito de quem olha de frente, o Condomínio Santa Ruth, está a exatos 400 metros linear de distância um do outro. Em características semelhantes.



Condomínio de Chácaras - Recanto do Cedro – Sertãoópolis – Paraná.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Fachada Frontal da Entrada e Portaria do Condomínio Estância Soriani.

4.2 Assim encontramos o imóvel construído em uma rua larga e bem arborizada, já dentro do **Condomínio Estância Soriani**. No I.A., temos uma entrada única para veículos e pedestres através da mesma Porteira. Entrando no I.A. Temos um belo jardim na frente com estrada de pedras que leva até a garagem para 2 veículos e a varanda principal com acesso para a casa. Esse acesso é cercado de plantas ornamentais que embelezam o local. Na frente da casa uma varanda coberta de um lado a outro, tendo a cobertura total da frente em aproximadamente uns 3 metros por 20 metros de área coberta, separando a casa e o jardim externo frontal.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Testada Frontal com 20 metros e entrada para a garagem do I.A.

4.3 Um corredor lateral a esquerda de quem vem da garagem para a casa. Ao lado direito a entrada principal da casa, com portas e janelas imponentes. Na casa, já na entrada principal temos acesso a uma sala de som e TV, sala de jantar e sala de estar todas abertas em um único espaço físico com ambientes diferentes. Teto com pé direito alto, estrutura elevada, acabamento todo em madeira acabada e envernizada, iluminação moderna rebaixada do teto até altura ambiente, Copa Cozinha americana, com bar e churrasqueira, adega climatizada portátil, área de serviço. De dentro da casa dividindo o acesso para o lado exterior, uma estrutura de paredes em acabamentos de madeira com vidros e portas de vidro com a visão do jardim de fora e de frente para a piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Entrada para a garagem com a varanda na frente da casa com acesso para a sala principal do I.A e a esquerda o corredor com acesso para o quintal.

4.4 Neste espaço externo tem outra varanda de fora a fora da casa, ou seja, de um lado a outro, bem ornamentada com flores e plantas, vasos e arranjos que embelezam a entrada da casa e do ambiente. Ao lado esquerdo de quem olha de dentro da casa para a piscina temos um Dormitório com ar condicionado, ao lado direito 1 banheiro social completo com Box e ducha, e após uma suíte casal com ar condicionado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Varanda depois de passar pelas salas, com acesso para a piscina e área de lazer do I.A.

4.5 Na área de lazer temos, um redario colocado na varanda de frente para a piscina e de frente com a suíte, uma piscina, um espaço infantil com brinquedos, um quiosque suspenso, uma área de lazer, uma varanda que dá visão para a fundo do terreno que o seguindo, nos leva até a beira do Rio Tibagi.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Varanda da suíte principal com acesso para o Redário do I.A.

4.6 Assim, considerando toda essa Áreas Cobertas, de acordo com a metragem fornecida em Planta Produzida pelo Declarante Proprietário, nas medidas apresentadas de 14,94 metros por 13,56 metros, da qual totaliza o valor de **202,58 m²***. Essa é a Área Total Construída hoje no referido imóvel avaliando.

*** NOTA:-** Vale Lembrar que esta metragem não está averbada e que esta planta não está aprovada pela prefeitura municipal local.

No quintal há uma variada plantação de plantas frutíferas e ornamentais que embelezam o ambiente levando em caminhos formados até a beira do Rio Tibagi.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Parte Final do Terreno com vista e acesso para o Rio Tibagi.

A Casa conta com iluminação tanto dentro da casa como em toda a parte externa e até a iluminação na piscina e no quintal.

Podemos destacar que se trata de uma bela casa, bem montada e bem construída. Porém com a documentação irregular.

Assim temos:-

A.T. - Área do Terreno – 1.597, 18 m^{2*}

A.C. – Área Construída – 202,58 m^{2}**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

* Na matrícula 8.994 consta a área de 1.597,18 m², porém a mesma não está registrada de forma definitiva em nome do Declarante Proprietário, havendo a necessidade de prover tal registro e regularização da matrícula.

** De que a A.T.C. Área Total Construída e existente atualmente no referido terreno não está averbada na Matrícula. Portanto estando irregular. Não tem Habite-se do Imóvel, portanto sem autorização para ser habitada. Havendo a necessidade de proceder com a aprovação da Planta, Habite-se, Averbação, registro em Cartório da escritura pública atualizada e posterior prenotação no Cartório de imóveis com a matrícula devidamente atualizada para posterior atualização de registros junto a prefeitura municipal de Sertanópolis – Paraná.

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:-

1. SOBRE O MUNICÍPIO DE SERTANÓPOLIS - PARANÁ :-

Podemos destacar:-

ORIGEM DO NOME

A denominação **SERTANÓPOLIS**, é a junção do termo "**Sertão**" e do sufixo grego "**PÓLIS**", que significa cidade. É referência a existência de enormes florestas e sertões, na região, ao tempo da colonização do município. **Cidade do Sertão.**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

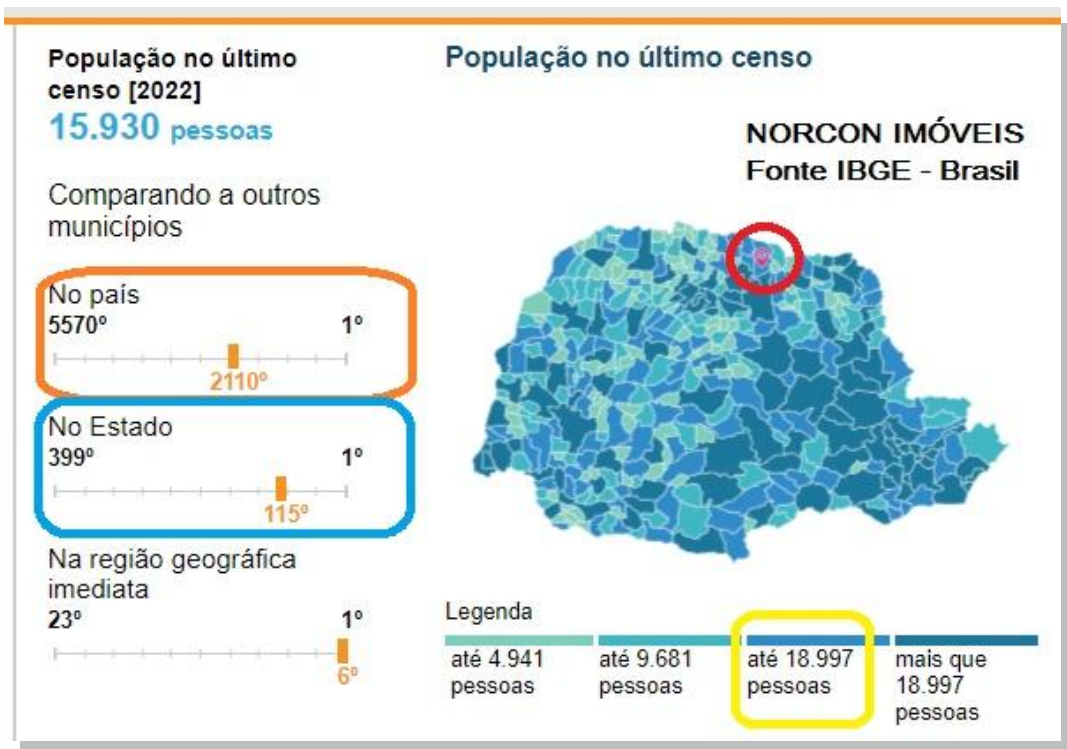
Desde o início o desenvolvimento econômico se deu pela agricultura, primeiro do café e depois culturas brancas, como a soja e o trigo. Após anos de sua formação o município já apresentava os primeiros sinais de diversificação econômica, nos ramos da indústria e de serviços, além da multiplicação no setor agropecuário.

Mesmo a crise enfrentada pela agricultura na década de 70, com a consequente decadência das lavouras de café, não abateu a pujança agrícola do município, e sua população, não sofreu uma diminuição significativa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Da Infraestrutura do Município de Sertãozinho

População: 15.638 habitantes.

· **Área:** 505,53 km².

GEOGRAFIA

- **Bioma:** Mata Atlântica.
- **Solo:** Terra roxa avermelhada, terra argilosa com derrames basálticos.
- **Hidrografia:**

Rios que cortam o município: Rio Tibagi e cerca de 15 ribeirões e córregos, com destaque para Água da Taboca o rio turístico da cidade, suas nascentes.

· **Rodovias:** Entroncamento Rodo-Ferrovário: PR-323 e PR-090.

·



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Divisas do Município:

Norte: 1º de Maio

Leste: Sertaneja, Rancho Alegre

Sul: Ibiporã, Londrina

Oeste: Bela Vista do Paraíso, Cambé

Localização Geográfica

Região Norte do Paraná

Latitude: 23º 03'21"Sul

Longitude: 51º02'10"WGR

ECONOMIA

- **Comércio:** 431
- **Prestadores de Serviços:** 219
- **Agências Bancárias:** 6
- **Cooperativas:** 1
- **Indústrias:** 108
- **Hotéis:** 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

TRABALHO E RENDIMENTO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2021]	2,1 salários mínimos
Pessoal ocupado [2021]	4.841 pessoas
População ocupada [2020]	27,8 %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	28,2 %

Projeção acima realizada via estudos pelo IBGE, apontando uma renda mensal no município de mais de R\$ 12.000.000,00 (Doze Milhões de Reais).

Tudo isso contribui com o I.A. para ter uma valorização considerada dentro do mercado imobiliário na regionalização da qual está construído. Tanto pelo polo turístico como hoteleiro da qual pertence e se estabelece. Fazendo do endereço do I.A. uma localização privilegiada.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Vista principal do local na circunvizinhança do I.A.

5.1 — Analisando a característica da vizinhança, percebemos que o I.A. está construído em um local prospero da região municipal de Sertanópolis. Há entre ele outros condomínios de Chácara com as mesmas características. Entrando pela via de acesso asfaltada e conduzindo o terreno do imóvel até a margem com o Rio Tibagi.

5.2 — Podemos destacar ainda a proximidade com os demais bairros da cidade, o centro da cidade e as dependências urbanísticas da cidade. Apesar de ser Chácara e estar em uma área de Zona Rural e proximidade com a cidade faz do condomínio uma excelente opção de moradia para quem procura bem estar e sossego.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

5.3 Ruas tranquilas, ruas largas, ruas arborizadas acompanhadas da forte infraestrutura da região via condomínio.

5.4 Bares, Restaurantes, escolas, praças e diversos outras opções de lazer e turismo como lagos, trilhas, fazendas, fazem o diferencial bem perto do endereço do I.A. sem contar o seu próprio que é o Rio Tibagi.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



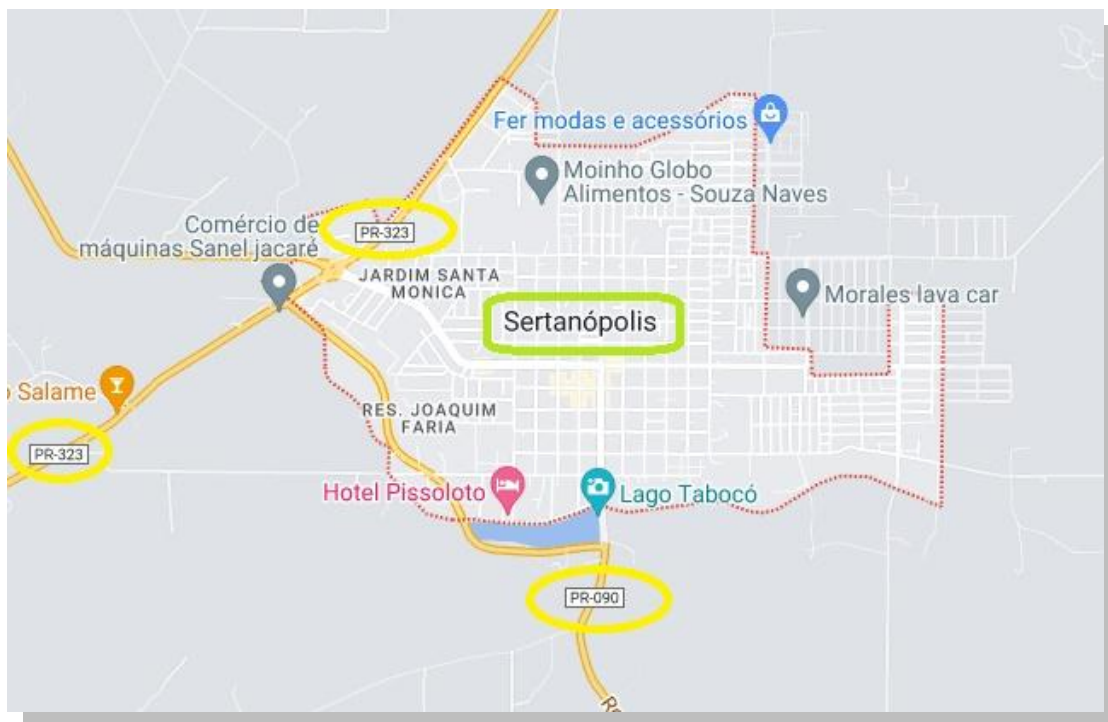
Malha Viária na encosta e entorno regional do I.A.

Ainda podemos apresentar outros Principais pontos fortes em relação ao I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Principais Rodovias de acesso e saída em Sertãoópolis – Paraná.

6.1 – Devido a sua proximidade com o centro da cidade, menos de 6 Km e estar na divisão central desta, conta até mesmo com um pequeno Aeroporto, dentro da cidade e que favorece muito o meio de transporte alternativo na cidade para que precisa deste em uso constante. Estando este a uma distância de aproximadamente 12 minutos deste até o endereço do I.A.

Analizando a consideração principal de fortalecimento da localização do I.A. pelo fato do desenvolvimento da sua atividade comercial e Rural, por estar construída em uma região próspera na agricultura e na produção de alimentos para o país, podemos afirmar com certeza absoluta de que é uma localização excelente. Próximo e fácil acesso para os principais pontos comerciais e empresariais da cidade. Próximo e com fácil acesso aos principais endereços da cidade. Da qual destes podemos destacar:-

- | | |
|--|--------|
| ○ Aeroporto Municipal de Sertãoópolis - | 3,4 km |
| ○ Lago Tabocó Sertãoópolis - | 5,3 km |
| ○ Sede da Prefeitura Municipal de Sertãoópolis - | 5,5 km |
| ○ Hotel Pissoloto Centro da Cidade - | 6 km |



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

- Moinho Globo Alimentos - 6,4 km
- Hospital São Lucas - 5,7 km

Estes pontos têm como objetivo apenas de referencia para destacar a facilidade de mobilidade a partir do endereço fixo do I.A. Apenas para mencionar alguns.

6.2 – Podemos destacar ainda a estrutura comercial e empresarial do município de Sertanópolis tanto do seu Comércio local, escolas, hotéis, lojas, supermercados, hospitais, e o mais importante para a região, em relação ao endereço do I.A. é valorizado por sua característica pitoresca de estar de em uma pequena cidadezinha do interior do Paraná em condições favoráveis com toda a infraestrutura necessária para se viver e morar bem. Podendo contar ainda com a proximidade com a Cidade de Londrina – Paraná.

6.3 - Londrina está praticamente a 50 Km de Sertanópolis, da qual o munícipe pode contar com sua infraestrutura educacional, de lazer, cultural, educacional, de saúde e de trabalho. Assim pode se morar em Sertanópolis e trabalhar em Londrina devido a proximidade. Londrina já conta com mais Hospitais, Aeroporto Internacional, Shoppings, Restaurantes e uma farta estrutura industrial, empresarial e comercial que favorece indiretamente o I.A.

6.4 - Tudo isso faz do I.A. um imóvel especial. Pelo seu padrão de construção, pela sua localização privilegiada e pelo seu estado de conservação e a regularidade de sua manutenção periódica. Fazendo parte de um conjunto de itens e de características técnicas que valorizam o imóvel. Entrada e saída do condomínio onde encontra se construído o I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Identificação com a localização do I.A. dentro do condomínio e dos condomínios vizinhos.

Nota-se como ponto central de sua localização o verde ambiental exuberante, porém em uma localização totalmente declinada para a Zona Rural, tendo assim os inconvenientes de Rios, Insetos, roedores e outros animais.

Porém é vantajoso estar em meio a área de Proteção e de Preservação Ambiental, com a segurança de um condomínio e da infraestrutura da urbanização nas proximidades.

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro Municipal sob nº - 10404 – 03 397 000B 0012 001

8.4 - Valor Venal da A.T. - R\$ 20.651,54

8.5 - Valor Venal da A.C.P. - R\$ Não Informado

VALOR VENAL TOTAL DO I.A. – R\$ 198.114,27 – (Estimativa)

Valor do IPTU anual perfazendo o montante de 0,015%



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 – Fundo do Quintal do I.A. vindo do Rio sentido casa.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 03 – Cercania lateral esquerda do fundo da casa sentido para o Rio.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 04 – Foto com vista do quintal sentido piscina para a casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 05 – Vista da Piscina com a divisa lateral do muro com o vizinho.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

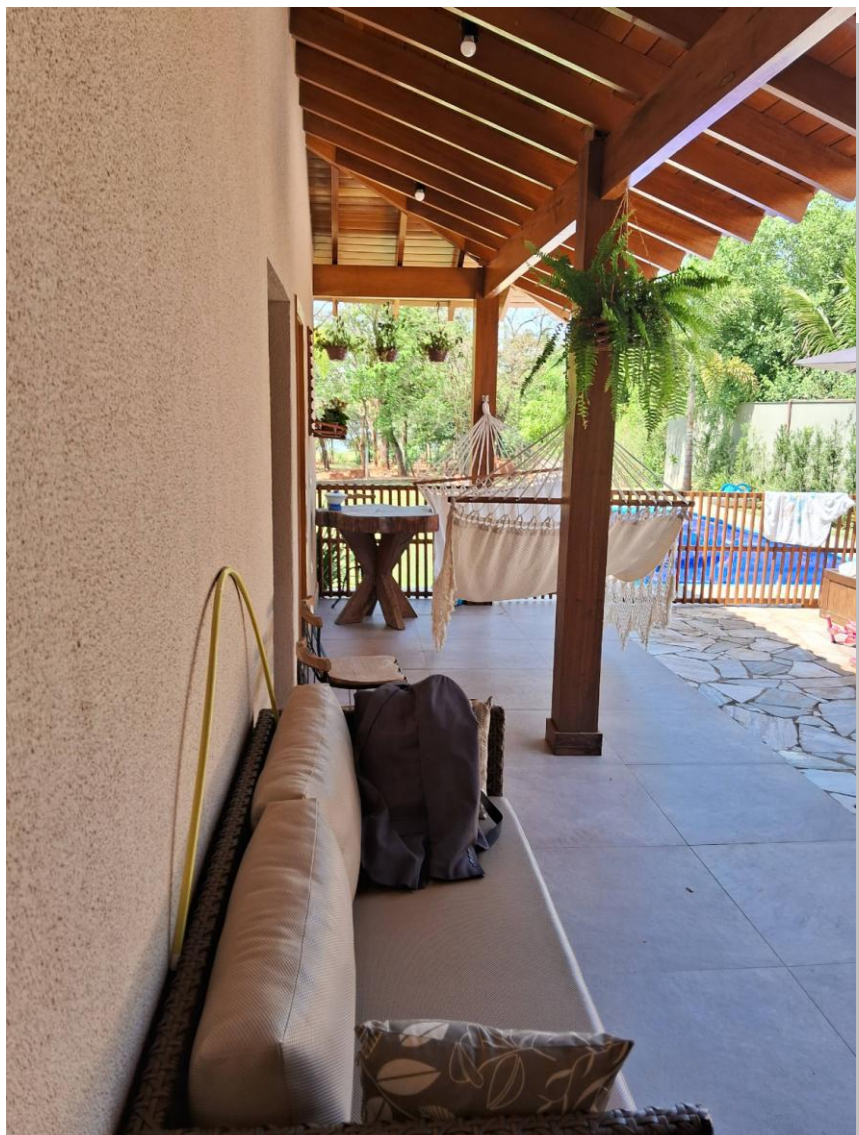


Foto 06 – Vista da Estrutura de Madeira da Varanda de frente dos quartos com acesso para a piscina..



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 07 – Foto da Varanda vindo da Sala de estar para a piscina..



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 08 – Foto da área de Depósito e Mantimentos



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 09 – Foto do Bar e Adega Climatizada.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 10 – Foto da Copa e Cozinha Americana com Ventilação, Iluminação e estrutura de madeira no teto.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 11 – Foto pé direito alto, iluminação rebaixada, piso frio, estrutura teto em madeira acabada.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 12 – Vista detalhes do teto elevado em madeira maciça.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 13 – Foto com Vista do Teto em madeira maciça e iluminação rebaixada.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto 14 – Foto com vista frontal da churrasqueira, copa e cozinha.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 15 – Foto com Vista da Churrasqueira, Cozinha e Ventilação natural.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

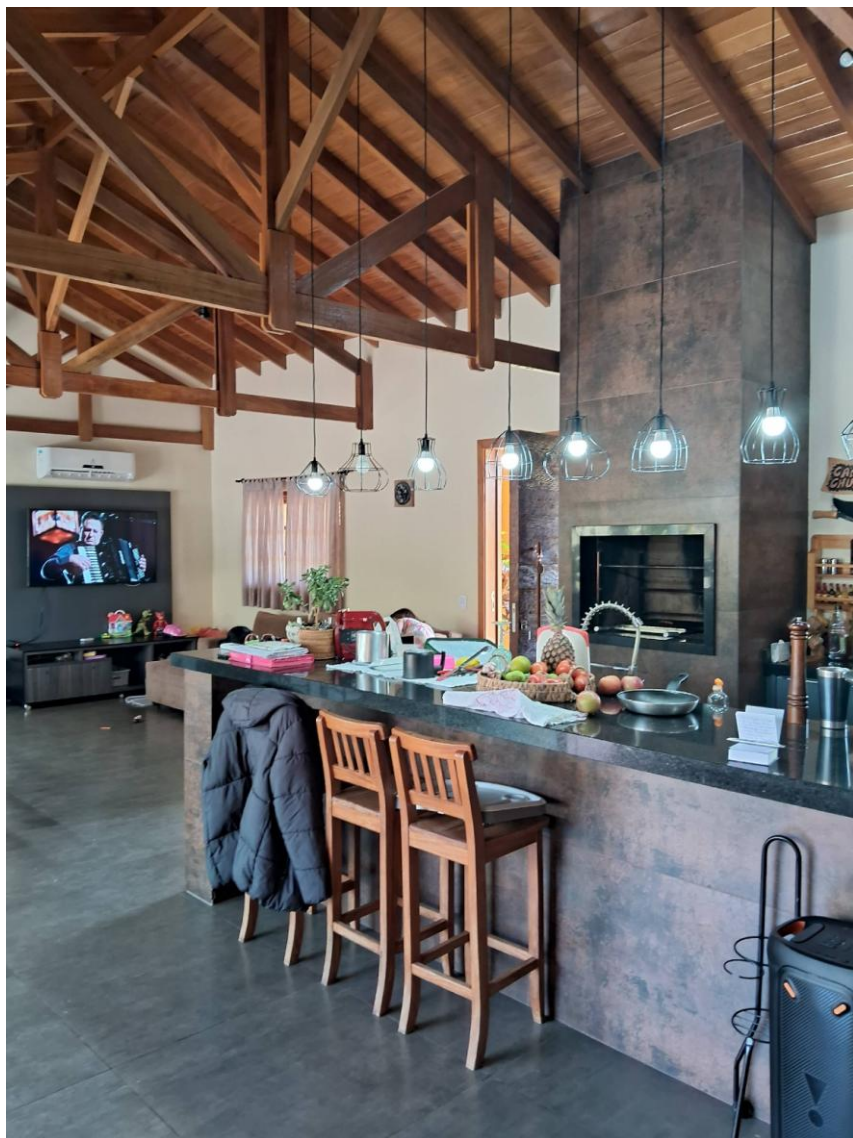


Foto 16 – Vista da Sala de estar, sala de TV e som e Balcão com a Churrasqueira.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 17 – Vista da Sala de Estar, Som e Tv com a porta de entrada principal.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 18 – Vista da Sala de Jantar frente para a Área de Lazer e Piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

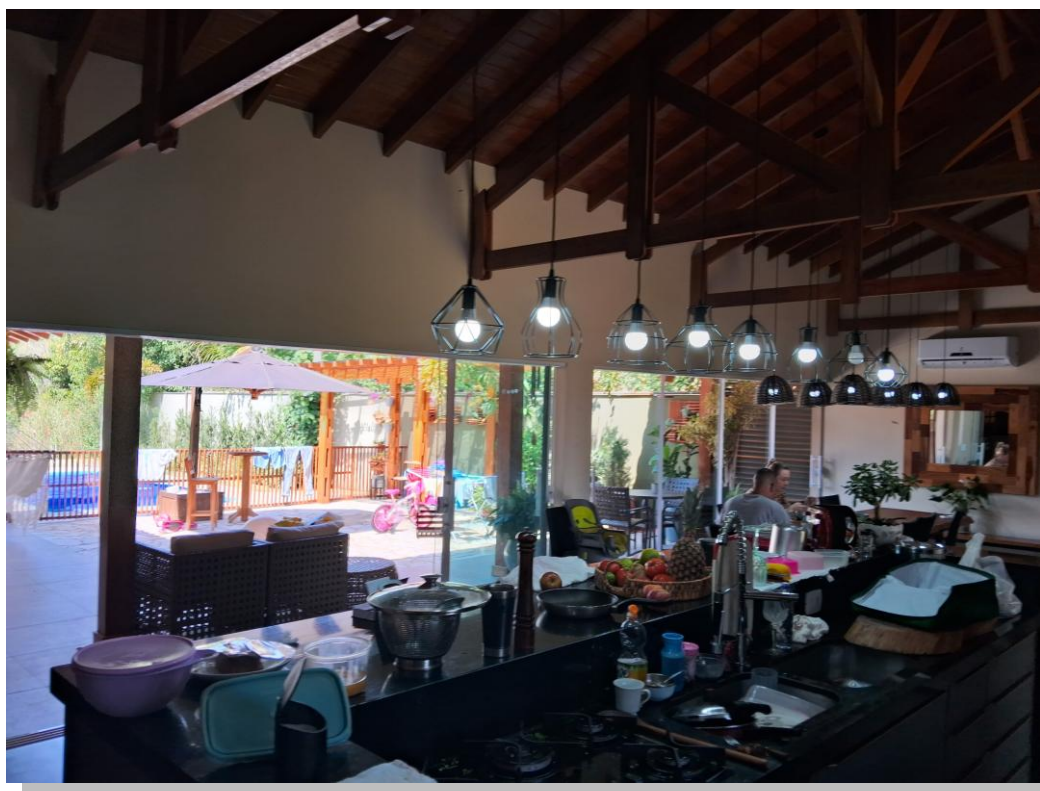


Foto 19 – Vista copa, cozinha, sala de jantar de frente para varanda de lazer e piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 20 – Foto vista Copa Churrasqueira, sala de som e TV, sala de jantar de frente para a varanda da piscina, a direita da foto a entrada principal da casa pela garagem. Tudo aberto em um único espaço físico subdividido em seus ambientes.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 21 – Vista de dentro da cozinha para a varanda e a piscina.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 22 – Foto da Varanda principal na entrada da casa, com a garagem com estacionamento para 2 vagas, podendo colocar mais carros atrás. Jardim na frente toda da casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

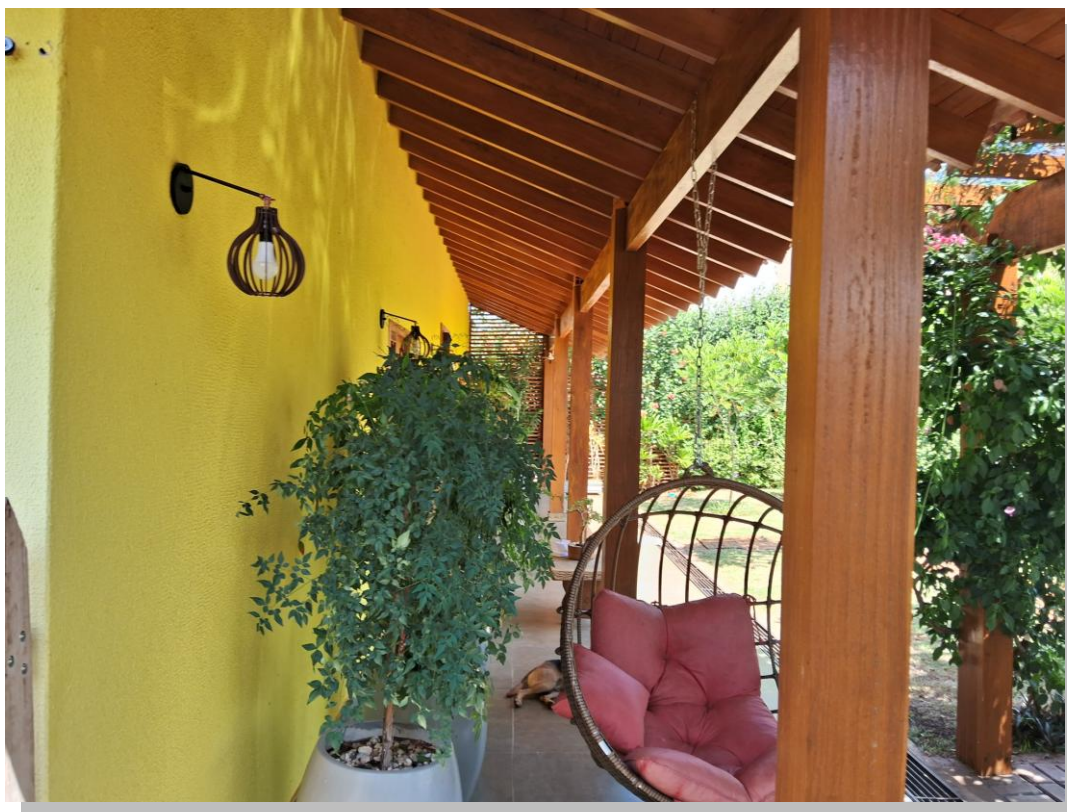


Foto 23 – Varanda na entrada principal da casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 24 – Vista do Jardim na frente da casa, da entrada principal até o portão principal de entrada com acesso para a rua.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 25 – Vista da entrada do portão principal para o belo jardim bem ornamental e a casa principal ao fundo.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 26 – Vista da Rua onde está construído o I.A.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 27 – Foto com Vista da Porteira de Acesso a casa.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Foto 28 Foto com vista da Fachada frontal da casa com testada de 20 metros.

Importante ressaltar que o I.A. está construído dentro de um condomínio fechado para Chácaras e que é dotado em todos os quartos e dependências com acesso Wi-Fi, ar condicionado, áreas de lazer e muito bem ornamentado com seus jardins e natureza.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Os moradores podem desfrutar dos vários espaços de lazer, convívio social e espaço gourmet com a copa, cozinha e churrasqueira, porém dentro da casa fica risco de cheiros, apesar de ser bem aberto e ventilado. Os ambientes interligados oferecem clara visão de todos os espaços e ambientes.

A casa conta com apenas 2 Dormitórios, sendo uma suíte e outro não. Apesar de cada um conter ar condicionado. Estar ambos de frente para a piscina facilita o acesso porém tira a privacidade dos quartos e a segurança dos mesmos por ficarem expostos ao acesso pelo quintal.

A estrutura da casa é moderna com design arrojado, dando ampla visão de todos os lados. O quiosque suspenso e o pergolado de madeira com a jardinagem local dão um charme especial ao quintal e a área da piscina.

Todas essas características técnicas somam valor ao I.A. Desta forma temos:-

10. FONTES DE PESQUISA

10.1 FONTE DE PESQUISA: INTERNET

PESQUISA DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SERTANÓPOLIS - PARANÁ

Referências:- R1, R2, R3, R4, R5, R6. R7. Como seguem na ordem:-

Mercado Local – Sertanópolis – Paraná



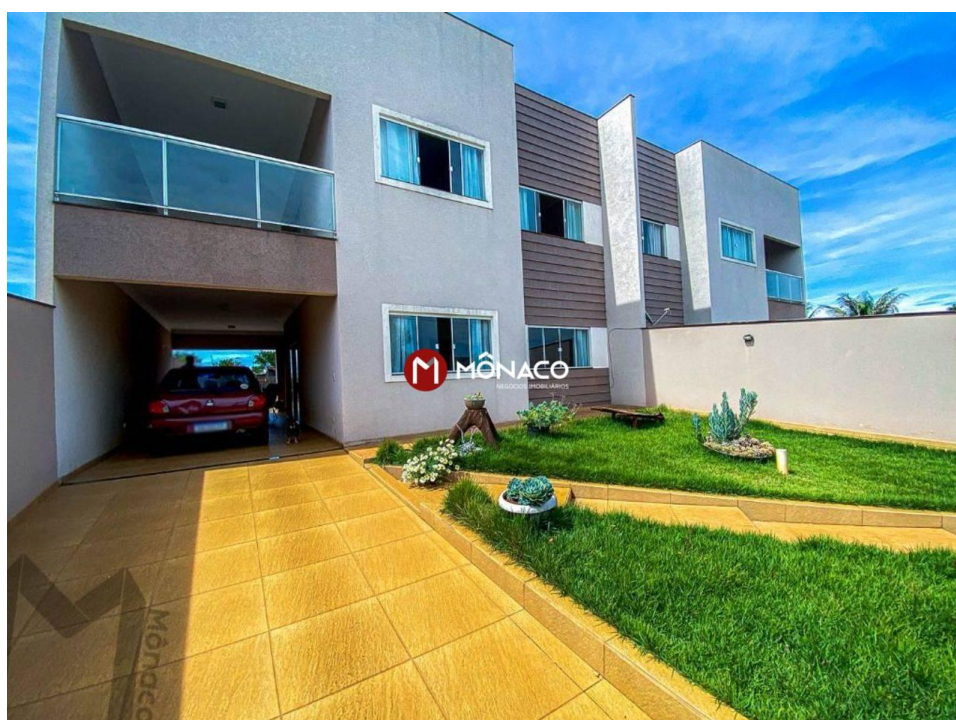
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

R1 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

<https://www.imobiliariamonaco.com.br/imoveis/sertanopolis/estancia-soriani>

R1 – 215 m² - Valor R\$ 650.000,00 – 3 Quartos – 3 WC - 2 vagas –



R\$ 650.000 **Condomínio R\$ 137**

R1 - NORCON IMÓVEIS - PESQUISA

Estância Soriani
Sobrado em Sertanópolis
Estância Soriani

A Imobiliária Mônaco oferece uma oportunidade para você que procura um imóvel: Sobrado no condomínio estância..



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Descrição:-

**Sobrado com 3 dormitórios à venda, 215 m² por R\$ 650.000,00 -
Estância Soriani - Sertãoópolis/PR. 3 quartos - 1 suíte -
3 banheiros - 4 vagas - 215 m² de área construída - 500 m²
área do terreno 10x50 dimensão do terreno.**

Características

Água - Armário banheiro - Armário cozinha – Churrasqueira - Em
condomínio fechado - Energia elétrica – Lavabo – Pavimentação – Piscina
- Piso cerâmico - Portão eletrônico – Quintal – Sacada – Varanda -

Sobre o imóvel

Sobrado no condomínio estância Soriani, para quem quer morar bem e
gozar de paz e sossego, terreno de 500 m², 215 m² de área construída, 3
quartos, sendo 1 suíte com ar condicionado e demais quartos com
infraestrutura para instalação, ampla sala de estar/jantar, cozinha
planejada, 3 banheiros com nicho e box, 1 lavabo, sacada em L, área
coberta para 2 carros e depósito de 4 m² Área de lazer: com
churrasqueira, pia e forno elétrico, piscina 4x8x1,40 metros e pomar de
10x16 metros.

Foto do Imóvel de Referência R1 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R1.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

R2 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-sertanopolis-estancia-soriani-500m2-RS655000/id-5950820/?gal=1>

R2 – 215m² - Valor R\$ 655.000,00 – 3 Quartos – 3 WC – 5vaagas

Endereço não disponível
Estância Soriani, Sertãoópolis

R\$ 655.000
Cond: R\$ 250

Chácara com 3 dormitórios à venda, 500 m² por R\$ 655.000,00 - estância soriani - sertãoópolis/pr

215m² 3 Quartos 2 Banheiros 5 Garagens

R2 NORCON IMOVEIS PESQUISA



Descrição :-

R\$ 655.000 Condomínio R\$ 250 215m² de Área 3 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 5 Garagens, Chácara com 3 dormitórios à venda, 500 m² por R\$ 655.000,00 - Estância Soriani - Sertãoópolis/PR



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Chácara no Condomínio ESTÂNCIA SORIANI em Sertanópolis PR. Com de 500m² Área total, Sendo 215 m² de construção: Piscina de 4 x 8 m, Despensa, sobrado sendo: Garagem coberta para 2 carros, Área gourmet com Churrasqueira, Lavanderia com Banheiro, Cozinha com Armários Planejados, Sala, Copa, Lavabo, Escada, No Andar superior com três quartos, sendo uma suíte, Sacada, 1 Banheiro, pomar 10 x 16m² com várias frutas , O acesso para chácara é todo asfaltado, com distância de Aprox. 3,5 km do centro de Sertanópolis Obs. uma chácara para lazer ou para morar em um local bem sossegado, Rampa de acesso a represa, portão eletrônico, chácara toda murada e cercada, Condomínio fechado com porteiro 24 Horas.

Foto do Imóvel de Referência R2 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R2.

R3 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

<https://www.louiscorretor.com.br/443-chacara-em-sertanopolis-bairro-estancia-soriane.html>





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

R3 – 299 m² - Valor R\$ 750.000,00 – 3 Quartos – 5 WC - 2 vagas –



Descrição

Chácara em Sertanópolis, Estância Soriani.

Localização: Rua Lambari

Londrina - Carro 48,2 km, 50 minutos

Ibiporã - Carro 33 km, 36 minutos

Cornélio Procópio - Carro 71 km, 1h e 13 minutos

Assaí - Carro 59,2 km, 57 minutos

Dimensão:

- Área do Terreno: 1.734,49m² + Área de Preservação Permanente

- Área de construção: 299m²



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Características

- Casa em alvenaria, laje e piso porcelanato;
- 03 quartos suítes com ventilador de teto (01 possuindo ar-condicionado);
- Sala de estar e Sala de jantar;
- Cozinha com armários planejados com pia e balcão de mármore;
- Área de lazer com telhado madeira a vista;
- Churrasqueira, forno a lenha e forno de pizza, fogão a lenha, pia e amplo balcão de mármore;
- 02 banheiros sociais + 01 banheiro com chuveiro;
- Piscina grande de fibra medindo 11x4m;
- Lindo Jardim e Gramado e pomar;
- Sala de Motor de Piscina;
- Monitoramento e Portaria;
- Deck pergolado;
- Área de Preservação Permanente com Fundo e Acesso para Represa Capivara (braço do Rio Tibagi).

Foto do Imóvel de Referência R3 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R3.

R4 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

<https://www.pradoimoveisibipora.com.br/imoveis/sertanopolis/estancia-soriani>

R4 – 299 m² - Valor R\$ 790.000,00 – 3 Suítes – 6 wc - 7 vagas





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



CH0026-PRBS

Chácara

Estância Soriani - Sertãozinho - PR

1734.93 m² • 3 Quartos • 3 Suítes
• 5 Banheiros • 7 Vagas

Venda
R\$ 790.000

**R4 - PESQUISA
NORCON IMOVEIS**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Descrição

Chácara de 1.735 m² Estância Soriani - Sertãoópolis, à venda por R\$ 790.000 - 3 Quartos - 3 Suítes - 5 Banheiros - 7 Vagas - Área útil 299 m² - Chácara molhada, localizada a beira da Represa Capivara na Estância Soriani em Sertãoópolis-PR. São 1734,49 m² de chácara + Área de Preservação Permanente, Área de Construção com 226 m².

A chácara conta com:

- Casa de alvenaria, laje, piso porcelanato; - 03 quartos, sendo os 3 suítes com ventilador de teto; - Sala de estar e Sala de Jantar;
- Cozinha com armários planejados com pia e balcão de mármore;
- Área de lazer com telhado madeira a vista, com luminárias, 05 portas de blindex, luminárias, churrasqueira, forno a lenha, forno de pizza, fogão a lenha, pia e amplo balcão de mármore; - 02 BWC sociais + 01 BWC de banho; - Piscina grande de fibra medindo 11x4 metros; - Lindo Jardim e Gramado por praticamente toda a chácara; - Pomar; - Sala de Motor de Piscina; - Câmeras de Monitoramento; - Deck Pergolado;
- Área de Preservação Permanente com Fundo e Acesso para a Represa Capivara, (Braço do Rio Tibagi).

Foto do Imóvel de Referência R4 à venda.

. IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R4.

R5 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

<https://www.ebercordeiro.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-1-suite-4-vagas-1700m-centro-sertanopolis-pr-estancia-soriane/CH0005> MAGDA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

R5 – 275 m² - Valor R\$ 1.500.000,00 – 3 Suítes - 5wc – 4 vagas





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Descrição:-

**Chácara à venda 3 Quartos, 1 Suite, 4 Vagas, 1700M², Centro,
Sertanópolis - PR | Estancia Soriane**

1700 m² total - 3 quartos(1 suíte) - 3 banheiros - 275 m² útil

- Esta linda chácara está localizada a no Condomínio Soriane, em Sertanópolis, 4 km do centro de Sertanópolis, asfalto em todo percurso. Possui um terreno amplo de 1700m² com 265m² de área construída. A casa é espaçosa e tem tudo que você precisa para desfrutar de um estilo de vida tranquilo e confortável. A casa tem três dormitórios, sendo uma suíte, todos com bastante espaço e iluminação natural. A sala de estar possui uma decoração moderna e aconchegante, com janelas amplas que permitem a entrada de bastante luz natural. Os banheiros são elegantes e espaçosos, com acabamentos de qualidade e ótima iluminação. A cozinha é bem equipada e possui bastante espaço para cozinhar e armazenar alimentos. O local possui um lindo espaço gourmet, equipado com churrasqueira e área para refeições ao ar livre. A piscina é perfeita para os dias mais quentes e é rodeada por um belo jardim. Este é o lugar perfeito para se divertir e relaxar com a família e



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

amigos. Chácara para Venda em região valorizada do bairro Centro, em Sertãoópolis.

- Cozinha – Garagem – Lavabo – Piscina - Sala de Jantar - Sala de TV - Sala de estar - Vista Para Lago

Foto do Imóvel de Referência R5 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R5.

R6 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacarar_prop-rurais-2986449149.html?labs=4,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20230926044223,40357eb8-f8da-4a0b-a548-f67c083ccacc&userid=0&itemid=2961839711&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

R6 – 300 m² - Valor R\$ 1.300.000,00 – 3 Quartos – 5 WC - 4 vagas





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Descrição:-

Rural · 3.455m² · 3 Quartos · 4 Vagas

Venda R\$ 1.300.000

ANGELO DANCINI S. N, Sertanópolis, Paraná

- 3.455 m² tot.
- 300 m² útil
- 2 Banheiros
- 4 vaga
- 3 quarto

Descubra a tranquilidade da vida no campo com esta maravilhosa chácara localizada em Sertanópolis, no coração do Paraná. Esta é a oportunidade perfeita para quem busca um refúgio tranquilo, cercado pela beleza da natureza e com todas as comodidades necessárias para o seu conforto.

A chácara conta com uma área de lazer com piscina, churrasqueira, espaço de academia e 2 wcs.

Também possui uma casa com dois pavimentos:

Parte inferior: 2 quartos, sala em 2 ambientes, cozinha planejada, wc social, área de serviço e 4 vagas de garagem.

Parte superior: 1 suíte com closet e sacada com vista para o Rio Tibagi.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Foto do Terreno de Referência R6 á venda Barra – Salvador - Bahia

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R6.

R7 - FONTE DE PESQUISA: INTERNET

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-centro-sertanopolis-2969410075.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_REST





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

R7 – 450 m² - Valor R\$ 900.000,00 – 3 Suítes – 5 w - 6 vagas





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Descrição:-

Rural · 5.000m² · 3 Quartos

Venda R\$ 900.000

Conheça a vizinhança do imóvel

- 5.000 m² total de Terreno.
 - 5 Banheiros
 - 3 quarto
 - 3 Suítes

Chácara A Venda - Centro Sertanópolis

Linda Chácara Molhada, **03 suítes, armários, eletrodomésticos, ar condicionado, piscina**, trapiche, pomar. Não aceita Permuta.
Agende uma visita.

Foto do Imóvel de Referência R7 á venda.

IMÓVEL ACIMA É DA REFERENCIA R7.

11.METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 – Neste documento oficial adotou-se o “**Método Comparativo por mera semelhança e proximidades de características de imóveis e de localização, Direto de Dados no Mercado Imobiliário da regional do I.A.**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução **COFECI** 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da **ABNT NBR** 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

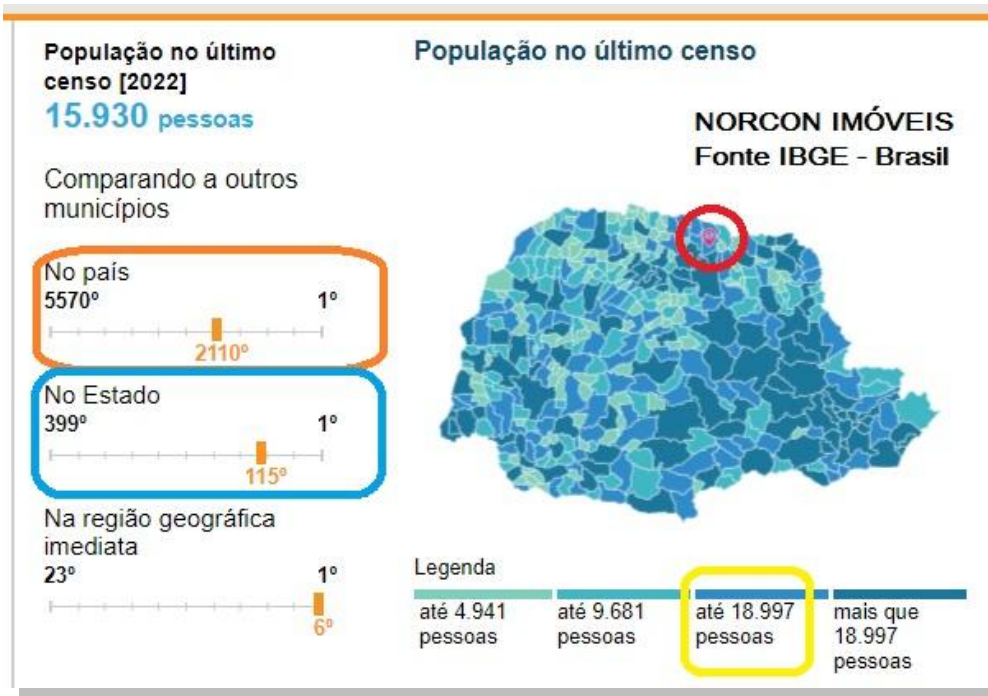
Segundo a normativa **ABNT – NBR 12721:2006** o padrão deste I.A. está classificado entre R1A e R2A – Alto Padrão – apensar de não estar entre 2 e 3 pavimentos construídos.

Desta forma para este tipo de I.A. temos a seguinte pesquisa e estudo de mercado a ser apresentado para a perfeita homogeneização dos dados. Preço médio mercado geral de imóveis no município de Sertãoópolis - Paraná:-

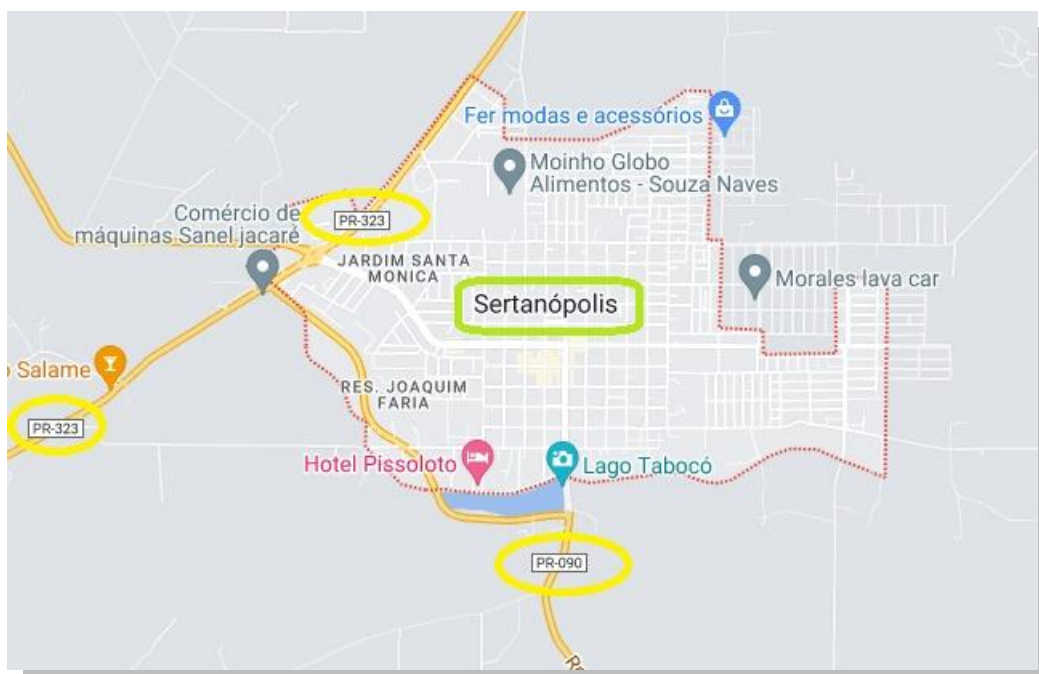


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Mapa projeção econômico e Financeiro do Município de Sertãozinho.



Demarcação geográfica com as principais rodovias de acesso a Sertãozinho.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

TRABALHO E RENDIMENTO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2021]	2,1 salários mínimos
Pessoal ocupado [2021]	4.841 pessoas
População ocupada [2020]	27,8 %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010]	28,2 %

Potencial financeiro do município de Sertanópolis – Fonte IBGE.

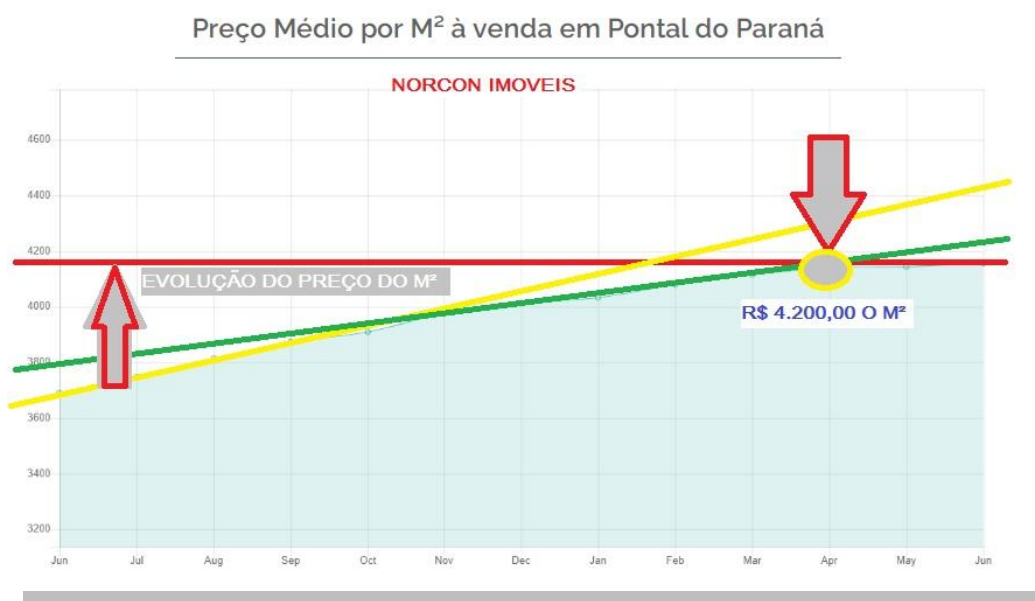


Gráfico 2 com a projeção da evolução de valores por m² em Sertanópolis – Paraná.

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência positiva em Pontal do Paraná no mês 06/2023, caracterizada por um aumento de preço de R\$ 13 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 1048 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Pontal do Paraná de R\$ 4.157. Utilizando uma propriedade NORCON IMÓVEIS L. de 100m², a evolução resulta em um aumento de preço de R\$ 7895.

FONTE DE REFERÊNCIAS CRUZADAS - NORCON IMOVEIS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Lembrando que o estudo envolveu mais de 1.000 casas padrão residencial dentro dos limites da regional do endereço do I.A.

Observação:- Em toda conjuntura de Preços e de Valores referenciais para imóveis, o padrão de mercado observado é de que:- “ Imóveis maiores o valor do m² cai proporcionalmente por m²” tanto para o valor de Terreno como para a Área Construída.

Valores por N° de dormitórios - imóveis **NORCON IMOVEIS - PESQUISAS**

N° quartos	N° de imóveis	Jun'2023	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
2	380	R\$ 4.156	+10.42%	R\$ 4.173	R\$ 4.145	R\$ 3.764
3	422	R\$ 4.167	+10.70%	R\$ 4.155	R\$ 4.143	R\$ 3.764
Total	1.048	R\$ 4.157	+12.63%	R\$ 4.144	R\$ 4.116	R\$ 3.691

O Bairro em específico tem a maior valorização do mercado em m² para venda.

Assim com forte embasamento em todas as pesquisas realizadas, padrão de construção, localização da construção do I.A. temos que:-

VALOR DO M ²	REFERÊNCIA
R\$ 650.000 – 215 m ²	R1AM
R\$ 800.000 – 280 m ²	R2AM
R\$ 630.000 – 261 m ²	R3AM
R\$ 1.250.000,00 – 355 m ²	R4AM
R\$ 655.000,00 – 215 m ²	R5AM
R\$ 3.985.000,00 – 1.326 m ²	MÉDIA NA AVALIAÇÃO DE MERCADO
R\$ 797.000,00 – 265,20 m ²	R\$ 3.005,27 o valor do m ²



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

De acordo com os estudos e pesquisas realizadas no mercado local, especificamente no Bairro onde se encontra o I.A. objeto deste estudo, onde se encontra construído tanto o I.A. bem como através das referências acima apresentadas, contendo a metragem quadrada de construção, padrão de construção, semelhanças e características iguais de constituição do imóvel, apresentamos o seguinte quadro de **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:-**

REF.	VALOR	M ²	VALOR/M ²
R1	R\$ 650.000,00	215 m ²	R\$ 3.023,25
R2	R\$ 655.000,00	215 m ²	R\$ 3.046,51
R3	R\$ 750.000,00	299 m ²	R\$ 2.508,36
R4	R\$ 790.000,00	299 m ²	R\$ 2.642,14
R5	R\$ 1.500.000,00	275 m ²	R\$ 5.454,54
R6	R\$ 1.300.000,00	300 m ²	R\$ 4.333,33
R7	R\$ 900.000,00	450 m ²	R\$ 2.000,00
SOMA	R\$ 6.545.000,00	2.053 m²	Soma Coluna R\$ 3.286,87/ Média m²/ R\$ 3.188,01
MÉDIA PESQUISA	R\$ 935.000,00	293,28 m²	R\$ 3.188,07
APURAÇÃO MERCADO	R\$ 3.985.000,00	1.326 m²	R\$ 3.005,27
MÉDIA MERCADO	R\$ 797.000,00	265,20 M²	R\$ 3.005,27



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

MÉDIA RESULTADO FINAL	R\$ 866.000,00 Valor médio mercado pesquisado	279,24 m² Metragem média apurada	R\$ 3.101,27 Valor médio do m² apurado em estudo.
--------------------------------------	--	---	--

Assim temos que para o I.A. o resultado apresentado:-

Metragem total de A.P. do I.A.	202,58 m²***
Valor total médio do m² apurado	R\$ 3.101,27**
Valor Total de Vendas do I.A.	R\$ 628.255,27*

* Valor do final do I.A. com o preço médio praticado no mercado local para o referido imóvel de acordo com unidades à venda pesquisadas dentro do mesmo bairro, condomínio, vizinhança e do mesmo município, onde se seguiu o mesmo padrão em todas as simulações de estudo. O que difere é o tamanho total da metragem quadrada de área construída fornecida e a área do terreno, bem como a sua localização e o seu padrão de construção e estado físico do imóvel avaliando.

** Por se tratar de I.R.L.C. – Imóvel Residencial Lazer Chácara, ou seja, uma Chácara construída dentro de um condomínio fechado, o preço final é sempre mais valorizado do que o imóvel residencial convencional.

*** O valor final do imóvel sempre leva em consideração a regularidade de sua documentação. O Imóvel com a documentação totalmente regularizada junto a Comarca de Registro de Imóveis de Sertãozinho e junto a Prefeitura Municipal do mesmo município, estando totalmente regularizada já em nome do Proprietário em definitivo com o registro de Matrícula devidamente atualizado tem o seu valor contemplado de valorização superior em até 30%. Em virtude de que com a documentação totalmente regularizada o proprietário tem melhores condições de vendas e de negociação financeira em virtude de possibilitar ao comprador formas de financiamento bancário.

Por exemplo, este mesmo imóvel poderia valer atualmente no mercado até R\$ 816.713,85 com a documentação 100% regularizada. O que não é o caso.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

NOTA:- Vale apenas mencionar que:-

Existe uma Planta de um Projeto futuro para ser construído neste Terreno do I.A. mais 78,02 m² com a construção de um espaço gourmet, mais 2 suítes, mais área de lazer. Isso integraria ao imóvel essa metragem a ser construída chegando o I.A. futuramente, sendo concretizada a Construção de Fato, 280,60 m² de Área Construída em um Terreno de 1.597,18 m² de área. Isso resultaria em o I.A. ter no futuro o seu valor final determinado adicionado ao preço final em mais R\$ 241.961,08 – Chegando assim o I.A. em valor Final Futuro de R\$ 870.216,35. Agora estando o mesmo com a documentação 100% regularizada o mesmo poderia passar para R\$ 1.131,281,26 – Lembrando que estas informações são conjunturais relevantes para avaliação do Declarante Proprietário mostrando a importância da documentação regular e do padrão de m² construído em sua valorização.

Porém:- Como esta nova construção não existe, o projeto nem aprovado esta, e a documentação é irregular o valor final finalizado fica determinado em **R\$ 628.255,27** como demonstrado nos estudos e pesquisas acima e demonstrado a seguir:-

O valor médio por imóvel de amostras como Referências de Estudo no Mercado local apurado em:-

VM da RF = R\$ 866.000,00

O valor médio do m² de Residenciais para a venda em Sertanópolis - Paraná foi de:-

VM do m² = R\$ 3.101,27

E o valor médio de Venda do próprio I.A. foi de:-

VM do IA = R\$628.255,27



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

1ª) - NOTA:- O valor de m² apurado aqui é para imóveis com a documentação 100% regularizada. É mercado. E o I.A. apresentado pelo Declarante Proprietário em sua Documentação fornecida não condiz com a realidade física construída. Havendo a necessidade de Atualização de registros da referida documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto a Prefeitura Municipal de Sertãoópolis - Paraná.

a) Levamos em consideração a metragem quadrada total **A.C.T. Área Construída Total no valor de 202,58 m²** como apresentado na Planta de Projeto não aprovado. A documentação fornecida é precária mesmo junto ao IPTU municipal de Sertãoópolis – Paraná. Documentação precária fornecida em anexo.

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

(Soma V.G.V/L ÷ número de referências = R1 – Resultado 1) x (Soma de m² ÷ número de referências = R2 – Resultado 2) = VM – Valor Médio do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela Área do IA que foi apresentado em IPTU com o fechamento da somatória total construída no valor de **202,58* m²** = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

* Lembrando conforme nota já citada acima que seguimos a metragem contida no Documento apresentado. Metragem aproximada.

Assim temos como valor real do imóvel que:-

IA	VALOR MÉDIO M ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
IMÓVEL	R\$ 3.101,27	202,58 m ²	R\$ 628.255,27*

* Lembrando que Preço de Mercado final de Venda, não é o custo CUB BRASIL, ou mesmo Custos Orçamentários de Construção. Mas sim a precificação exata do valor real de mercado para o referido imóvel avaliando.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

14.3 - Concluíram-se assim que, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário local, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda hoje do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Projetada, nº 42 – Estância Soriane – Sertanópolis – Paraná é de R\$ 628.255,27 – (Seiscentos e Vinte e Oito Mil , Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais e Vinte e Sete Centavos). Este é determinado como valor real Médio de mercado para venda do referido imóvel.

Informamos que foi levado em consideração nesta avaliação técnica de imóveis:

- A localização do Referido I.A. – Condomínios Fechados de Chácaras e na circunvizinhança outros imóveis de padrão semelhante.
- O endereço Atualizado do Referido Imóvel.
- A precificação de valores para imóveis com características semelhantes e ou próximas do I.A. (ou seja, hotéis construídos na praia e m² construído). Isso feito em virtude de no mesmo possuir várias outras unidades a venda em características semelhantes ao do I.A., onde o levantamento feito e então por aproximação junto ao padrão médio dos imóveis pesquisados e analisados.
- Estado de Conservação do mesmo.
- Padrão da Região – (Bairro).
- Dados e Valores apurados em Pesquisa.
- Avaliação e Pesquisa de Campo
- Estudo e cruzamento das informações de mercado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

15. CONCLUSÃO

Visto se tratar de uma Chácara em Condomínio Fechado, em vias públicas totalmente asfaltadas, porém o imóvel só possui hoje 2 dormitórios e 2 vagas com 2 banheiros e apenas 1 suíte, apesar da área imensa do terreno. Estando assim bem abaixo do padrão de Sobrados, com 3 ou 4 suítes, área gourmet e com opções de 6 vagas ou mais. Padrão este estabelecido pelas normas da ABNT já citadas nas iniciais deste parecer. Sendo que foi levada em consideração que se trata de um imóvel respectivamente novo, sendo estes acoplados de estrutura de mobília e decoração a contento, estando toda a sua parte elétrica, hidráulica e de saneamento pronto e acabada, sendo fortemente deficiente em toda a sua parte documental e de registros, mesmo estando o mesmo em pleno funcionamento, que o valor real de venda para o referido imóvel é com certeza absoluta de **R\$ 628.255,27** – (Seiscentos e Vinte e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais e Vinte e Sete Centavos):-

Apresentado aqui como Valor **Mínimo** de Mercado:-

Como apresentado na tabela abaixo:-

Médio Mínimo Mercado M²	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.101,27	202,58 m²	R\$ 628.255,27

Agora, levando em consideração as necessidades de Reforma, acabamento, pintura, manutenção, decoração, iluminação, depreciação do referido imóvel e as referidas custas necessárias para a regularização do mesmo dentro da legislação vigente, para que toda a sua parte documental fique em ordem e até que o mesmo seja feito e totalmente concluído, fica aqui a apresentação do Valor **Máximo** de Mercado para efeito de negociação de venda entre promitentes compradores e vendedores:-



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Da qual temos, conforme os estudos acima apresentados:-

MÉDIA GERAL M²	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 4.200,00	202,58 m²	R\$ 850.836,00

Valor **MÁXIMO** REAL de Mercado - **R\$ 850.836,00**

Desta forma a título de sugestão de valores MÉDIO a ser praticado a qual temos apurações conclusas, conforme os estudos acima apresentados:-

MÉDIA GERAL M²	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 3.650,63	202,58 m²	R\$ 739.545,63

Valor **MÉDIO** REAL de Mercado - **R\$ 739.545,63**

15.1 – Lembrando que o I.A. (Imóvel Avaliando) não é o único imóvel com as características em sua Localização. Apesar de estar conservado, mas não é um vislumbre de imóvel. Tem a sua valorização em decorrência de SER UMA CONSTRUÇÃO NOVA. A manutenção básica é feita, mas necessita de alguns reparos. Seus diferenciais de Construção, como Suíte, Box nos banheiros, ar condicionado, Varandas com vistas exuberantes da natureza, piscina e cozinha personalizada, mas falta uma área gourmet, uma área de lazer mais proativa que poderiam ser bem mais valorizadas se tudo isso estivesse devidamente numa roupagem arquitetônica personalizada com proporcionalidade de segurança maior, em virtude de os quartos e cômodos serem com portas de frente para áreas livres da casa. Como a consideração na avaliação da documentação e regularização da mesma é sempre levada em conta isso afeta em muito a avaliação do mesmo. Contabilizados tudo isso na balança o resultado da valorização final e da avaliação final aqui é determinado como o preço médio real e ideal final dentro da expectativa de valores reais de mercado e é definida sempre pelo m² de A.C. área



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

construída, localização e demais características alistadas. Assim o valor apurado nos estudos e pesquisas realizadas neste objeto atesta a veracidade dos fatos. Como em outros imóveis de amostragem que contem a metragem até maior do que o próprio I.A. E outros IMÓVEIS ofertados ali dentro do seu mesmo bairro com a mesma infraestrutura porém com características mais nova e opcionais de conceito mais acentuado proporcionando valores de vendas até maior que o próprio I.A. Porém vale lembrar também que o I.A. está com a sua documentação ainda em **irregularidade total** necessitando de regularização imediata e conta com o fator super positivo da sua excelente metragem de terreno com mais de 1.500 m² de área e localizado em uma rua estritamente tranquila, larga e arborizada e com facilidades de acesso e de manobra. Apesar de ter fácil acesso para as vias públicas principais. Tendo em sua cercania uma forte estrutura turística, gourmet, comercial e empresarial. Ainda conta com alguns imóveis residenciais vizinhos de porte superior e de bom á excelente que estão a venda, com metragem bem maior que o I.A e assobradados. As facilidades de locomoção do endereço do I.A. o tornam vantajoso apensar de sua metragem final não estar regularizado totalmente com a área construída e os encargos que isso advém. Mas o mesmo conta com a sua forte vantagem em sua cercania e vizinhança.

Desta maneira damos por **CONCLUSO** de que o valor real de mercado para o referido I.A. com a determinação de seu **IDEAL** valor de mercado para venda é aqui apresentado em valor mínimo de **R\$ 628.255,27** – **(Seiscentos e Vinte e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Cinco Reais e Vinte e Sete Centavos)**.

Assim apresentamos os valores referenciais de mercado atual para o referido I.A. :-

- Valor **MÁXIMO** REAL de Mercado - **R\$ 850.836,00**
- Valor **MÉDIO** REAL de Mercado - **R\$ 739.545,63**
- Valor **MÍNIMO** REAL de Mercado - **R\$ 628.255,27**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Certo do exposto

Guarulhos, 27 de Setembro de 2023

PERITO AVALIADOR: NERVAL ROCHA

CRECI 152.079 nº CNAI 017-348

16. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V. L – Valor de venda/Locação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

17. CURRÍCULO

18.1 - NERVAL DE OLIVEIRA ROCHA

CRECISP 152079

CNAI 17348

Dados Pessoais

CPF: 112.896.808-84

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima

Bairro: Cocaia Cidade: Guarulhos Estado: SP

Telefone 1: (11) 99502-1790 Telefone 2: (11) 2447-0301 E-mail:

nervalrocha@gmail.com / cnpm.nervalrocha@hotmail.com

Formação:

Técnico em Transação Imobiliária

Avaliador Profissional de Imóveis

Graduado em Marketing

Perito Judicial em Avaliação Técnica de Imóveis

Especialista em Incorporação e Gestão Imobiliária

Experiência:

Perito em Regularização e Avaliação de Documentação Imobiliária.

Perito em Avaliação de Documentação Pessoal de Proprietários, Certidões Negativas.

Perito em Avaliação Técnica de Imóveis.

Diretor Técnico do PATI - Perito em Avaliação Técnica de Imóveis.



ANEXOS:-





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

15/03/2023, 08:54

about:blank

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 49.925.861/0001-59 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 14/03/2023	
NOME EMPRESARIAL FORTE CABOS - ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) FORTE CABOS - ARTEFATOS DE MADEIRA			FORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 47.44-0-02 - Comércio varejista de madeira e artefatos			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 16.29-3-01 - Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis 47.44-0-99 - Comércio varejista de materiais de construção em geral 49.39-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
ENDEREÇO R HUNGRIA		NÚMERO 1938	COMPLEMENTO LOTE 818
CEP 86.601-770	REGISTRADOR MANDEL MÜLLER	MUNICÍPIO ROLANDIA	UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO FORTECABOSPARRAFERRAMENTAS@GMAIL.COM		TELEFONE (45) 9111-4016 (0999) 9666-9999	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) 00000			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 14/03/2023	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL 00000000			
SITUAÇÃO ESPECIAL 00000000		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL 00000000	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 15/03/2023 às 08:54:15 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Página 1 de 5

FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA
NIRE 41211418637
CNPJ/MF 49.925.061/0001-59
PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

FRANCIELI HABOWSKI DE ASSIS, brasileira, divorciada, empresária, natural de Marechal Cândido Rondon Estado do Paraná, nascido em 05/02/1982, residente e domiciliada na Cidade de Cambé-PR, Rua Antonio Alexandrino, nº 08, Jardim Planalto Verde, CEP: 86192-300, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 66006158 SESP-PR e inscrita no CPF sob nº 030.029.589-80, **EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI**, brasileiro, divorciado, natural de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, nascido em 26/01/1979, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Cambé-PR, Rua Antonio Alexandrino, nº 08, Jardim Planalto Verde, CEP: 86192-300, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 14676952-7 - SSP-PR e inscrito no CPF sob nº 889.759.321-68, únicos sócios da empresa **“FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA”**, com sede na cidade de Rolândia Estado do Paraná, a Rua Hungria, nº 1930, Lote B1B, Manoel Muller, CEP: nº 86601-770, com registro na Junta comercial do Estado do Paraná NIRE nº 41211418637, inscrita no CNPJ nº 49.925.061/0001-59, RESOLVEM efetuar a **PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**, mediante as seguinte cláusulas:

Cláusula Primeira:

A Sócia **FRANCIELI HABOWSKI DE ASSIS**, já qualificado no preâmbulo acima, que possui na sociedade R\$ 1.000,00 (Um mil reais), divididos em 1.000 (Um mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sai da sociedade, vendendo e transferindo a totalidade de suas quotas já qualificado, em moeda corrente do país para **EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI**, já qualificado.

Cláusula Segunda:

A sócia retirante, **FRANCIELI HABOWSKI DE ASSIS** declara sanado os seus direitos e haveres perante a sociedade, nada mais tendo a reclamar, seja a que título for, nem dos sócios, nem da sociedade, dando-lhes plena, geral e irrevogável quitação.

Cláusula Terceira:

O capital social de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), divididos em 100.000 (cem mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, subscritas e integralizadas em moeda corrente do País, pelo sócio, a saber:

NOME	QUOTAS	(%)	VALOR
EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI	100.000	100%	R\$ 100.000,00
TOTAL	100.000	100%	R\$ 100.000,00

Cláusula Quarta:

A sociedade iniciou suas atividades em 10 de março de 2023 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Página 2 de 5

FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA
NIRE 41211418637
CNPJ/MF 49.925.061/0001-59
PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Cláusula Quinta:

A administração da sociedade caberá ao sócio **EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSK**, com poderes e atribuições individuais, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos sócios ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio. (Arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1064, CC/2002).

Cláusula Sexta:

O administrador declara, sob pena da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula Sétima:

As cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

Cláusula Oitava:

Para tanto, **CONSOLIDA** e passa a transcrever, na íntegra, o **CONTRATO SOCIAL** da referida empresa, com o seguinte teor:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA
NIRE 41211418637
CNPJ/MF 49.925.061/0001-59

EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI, brasileiro, divorciado, natural de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, nascido em 26/01/1979, empresário, residente e domiciliado na Cidade de Cambé-PR, Rua Antonio Alexandrino, nº 08, Jardim Planalto Verde, CEP: 86192-300, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 14676952-7 - SSP-PR e inscrito no CPF sob nº 889.759.321-68, único sócio da empresa **“FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA”**, com sede na cidade de Rolândia Estado do Paraná, a Rua Hungria, nº 1930, Lote B1B, Manoel Muller, CEP: nº 86601-770, com registro na Junta comercial do Estado do Paraná NIRE nº 41211418637, inscrita no CNPJ nº 49.925.061/0001-59, consolida o presente contrato social:

Cláusula Primeira: A sociedade gira sob o nome empresarial: **FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA**.

Cláusula Segunda: Sede e foro – Rua Hungria, nº 1930, Lote B1B, Manoel Muller, Rolândia – Pr, CEP: nº 86601-770.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Página 3 de 5

FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA
NIRE 41211418637
CNPJ/MF 49.925.061/0001-59
PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Cláusula Terceira:

Atividade Econômica – Comércio varejista de cabos de madeiras e artefatos, Comércio atacadista de cabos de madeiras e artefatos, Fabricação de artefatos diversos de madeiras, Serviço de acabamento em cabos de madeira, Transporte rodoviário de carga e Comércio varejista de materiais de construção em geral.

Cláusula Quarta:

O capital social de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), divididos em 100.000 (cem mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, subscritas e integralizadas em moeda corrente do País, pelo sócio, a saber:

NOME	QUOTAS	(%)	VALOR
EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI	100.000	100%	R\$ 100.000,00
TOTAL	100.000	100%	R\$ 100.000,00

Cláusula Quinta:

A sociedade iniciou suas atividades em 10 de março de 2023 e seu prazo de duração é por tempo indeterminado.

Cláusula Sexta:

A administração da sociedade caberá ao sócio **EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI**, com poderes e atribuições individuais, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos sócios ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio. (Arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1064, CC/2002).

Cláusula sétima:

O administrador declara, sob pena da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula Oitava:

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados. (Art. 1.065, CC/2002).

Parágrafo único – A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

Página 4 de 5

FORTE CABOS – ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA
NIRE 41211418637
CNPJ/MF 49.925.061/0001-59
PRIMEIRA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Cláusula Nona:

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, o sócio deliberará sobre as contas e designará administrador(es) quando for o caso. (Arts. 1.071 e 1.072, § 2º e Art. 1.078, CC/2002).

Cláusula Décima:

A sociedade poderá a qualquer tempo abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada.

Cláusula Décima Primeira:

Os sócios poderão fixar uma retirada mensal, a título de "pro labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Cláusula Décima Segunda: Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. (Art. 1.028 e Art. 1.031, CC/2002).

Cláusula Décima Terceira:

Os sócios declaram que a sociedade se enquadra como **Microempresa - ME**, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei. (art. 3º, I, LC nº 123, de 2006).

Cláusula Décima Quarta:

Fica eleito o foro de Rolândia-PR para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento, elaborado em via única, de igual teor e forma, para que valha na melhor forma do direito, obrigando-se fielmente por si e seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

Rolândia - PR, 18 de maio de 2023.

EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI

FRANCIELI HABOWSKI DE ASSIS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Página 5 de 5

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FORTE CABOS - ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03002958980	FRANCIELI HABOWSKI DE ASSIS
88975932168	EMERSON TEOBALDO DE ASSIS HABOWSKI



CERTEFICO O REGISTRO EM 23/05/2023 13:53 SOB Nº 2623468975.
PROFICÓLO: 23348975 DE 18/05/2023.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 32307731159. CNPJ DA SEDE: 49025461008159.
NIRE: 41211418637. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 18/05/2023.
FORTE CABOS - ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA

LEONORO MARCOS RAYUEL BISCALIN
SECRETÁRIO-GERAL
www.especcarfeccil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade nos procedimentos legais.



Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

[illegible]



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

 **República Federativa do Brasil**
Comarca de Sertãozinho - Estado do Paraná
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dra. Pilar Alvares Gonzaga Vieira
OFICIAL REGISTRADORA
Henriqueta Alvares Mendes
Escritório Amarelo

FICHA 1
RUBRICA 4
LIVRO Nº

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 8.994

DATA: 16 de novembro de 2010. - **PRENOTADO SOB Nº 55.322 em 16/11/2010.**
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL: Um lote urbano de terras, sob nº 12 (doze), da quadra "B", com a área superficial de 1.597,18 metros quadrados, situado na Rua Projetada do Loteamento denominado "ESTÂNCIA SORIANI", nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: - FRENTE, com a Rua Projetada, no rumo NW19°27'35", numa distância de 8,16 metros, FRENTE, com a Rua Projetada, no rumo NW39°54'00", numa distância de 11,84 metros, LADO ESQUERDO, com o LOTE 11, no rumo NE86°26'46", numa distância de 96,60 metros, FUNDOS, margeando o LIMITE DE DESAPROPRIAÇÃO DA CESP (NÍVEL 338m) - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, desenvolvendo uma distância de 17,42 metros, LADO DIREITO, com o LOTE 13, no rumo SW86°09'09", numa distância de 91,49 metros. - **PROPRIETÁRIA:** **MARILENE RABELO SORIANI**, brasileira, viúva, servidora pública estadual aposentada, portadora da C.I.R.G nº 473.020-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 042.725.869-39, residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, 506, nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná. - **REGISTRO ANTERIOR:** Nº 408.450, Livro 02 de Registro Geral, deste Serviço Registral de Imóveis. - O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.

OFICIAL REGISTRADORA *M. Alvares*

REGISTRO Nº 18.994. - PRENOTADO SOB Nº 57.089 em 08/11/2011. - DOAÇÃO - IMÓVEL: O constante desta matrícula. - **DOADORA:** **MARILENE RABELO SORIANI**, brasileira, viúva, servidora pública estadual, portadora da C.I.R.G nº 473.020-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 042.725.869-39, residente e domiciliada na Rua Minas Gerais, 506, nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná. - **DONATÁRIA:** **ROSANGELA RABELO SORIANI MEDEIROS**, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens em 29/04/1987 com **FREDELVINO EVANGELISTA MEDEIROS JUNIOR**, conforme certidão de casamento nº 810 lavrada às fls. 299 do Livro B-34 do Registro Civil desta Comarca, ela psicóloga, portadora da C.I.R.G nº 3.031.682-7-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 826.986.839-20, ele brasileiro, securitário, portador da C.I.R.G nº 1.929.643-1-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 487.054.309-15, residentes e domiciliados na Rua João Huss, 199, na Cidade de Londrina, Estado do Paraná. - **INTERVENIENTES ANUENTES:** **REGINA HELENA SORIANI CIAPPINA** e seu marido, **LUIZ ANDRÉ CIAPPINA**, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens em 04/12/1992, conforme certidão de casamento nº 17.994 lavrada às fls. 087 do Livro B-91 do 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de Londrina-PR, ela assistente social, portadora da C.I.R.G nº 1.031.232-0-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 596.588.409-00, e ele comerciante, portador da C.I.R.G nº 3.435.511-8-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 559.857.189-72, residentes e domiciliados na Rua João Huss, 199, na Cidade de Londrina, Estado do Paraná; **RACHEL RABELO SORIANI** e seu marido, **EDI EDERALDO DE ALMEIDA**, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens em 26/12/1985, conforme certidão de casamento nº 674 lavrada às fls. 162 do Livro B-34 do Registro Civil desta Comarca, ela engenheira agrônoma, portadora da C.I.R.G nº 3.270.668-1-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 596.599.129-00, e ele funcionário público federal, portador da C.I.R.G

Assinatura no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/ticos/6K2V4-88ILLU-28A5Y-Q45AF>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Assinatura
Eletrônica Certificada

Matrícula
8.994



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6K2VN-B0LLU-26A-SY-Q45AF>

nº 1.3550.054-1-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 362.788.619-34, residentes e domiciliados na Rua Pedro Martins, 186, Caranda Bosque, na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, neste ato representados por seu bastante procurador, **ROBERTO RABELO SORIANI**, brasileiro, casado, agricultor, portador da C.I.R.G nº 4.310.627-9-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 982.083.729-00, residente e domiciliado na Rua Tibagi, 241, nesta Cidade e Comarca de Sertãoópolis, Estado do Paraná, nos termos do instrumento público procuratório lavrado na 7ª Serventia Notarial da Comarca de Campo Grande-MS, às fls. 199/200 do Livro 298-P, em 08/08/2011; **ROBERTO RABELO SORIANI**, e sua mulher, **ÂNGELA RENATA DE SOUZA LOREDO**, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens em 22/04/2005, conforme certidão de casamento nº 2.363 lavrada às fls. 051 do Livro B-40 do Registro Civil desta Comarca, ele já qualificado, e ela do comércio, portadora da C.I.R.G nº 5.919.127-5-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 831.775.749-87, residentes e domiciliados na Rua Tibagi, 241, nesta Cidade e Comarca de Sertãoópolis, Estado do Paraná; e, **RENATA RABELO SORIANI SANCHES**, e seu marido, **VICTOR DOUGLAS BUENO SANCHES**, brasileiros, casados no regime de separação total de bens em 13/10/2009, conforme certidão de casamento nº 42.124 lavrada às fls. 527 do Livro B-153 do 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de Londrina-PR, ela farmacêutica, portadora da C.I.R.G nº 7.412.578-6-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 025.355.449-70, e ele farmacêutico, portador da C.I.R.G nº 6.271.367-4-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 032.812.709-45, residentes e domiciliados na Rua Santos Dumont, 3.865, na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, neste ato representada por seu bastante procurador, **ROBERTO RABELO SORIANI**, já qualificado, nos termos do instrumento público procuratório lavrado na 2ª Serventia Notarial da Comarca de Toledo-PR, às fls. 064/065 do Livro 92-P, em 10/08/2011.- **TÍTULO**:- Escritura Pública de Doação lavrada nas Notas do Tabelionato desta Comarca, às fls. 082-083 do Livro 164-N, em 22 de agosto de 2011.- **VALOR**:- R\$5.382,50 (cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos).- **DOCUMENTOS APRESENTADOS**:- GR-PR - "Doação" - ITCMD, recolhido no valor de R\$1.274,39 - Base de Cálculo:- R\$31.859,85 - juntamente com outros imóveis, guia nº 201100017538-9, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda-PR, devidamente autenticada pelo Banco do Brasil S/A, em 31/05/2011; Certidão Negativa de Débitos nº 1863/2011 expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade em 31/10/2011; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 50B1 970B C81C FC24, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/10/2011; Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 8459343-15, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda-PR, em 27/10/2011; Certidão Negativa de Existência de Reclamações Trabalhistas nº 7507/2011 (0852 AD54 DF71 DCB1), expedida pela Vara do Trabalho de Cambé - Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região em 28/10/2011; Certidão Negativa de Distribuição de Ações Cíveis nº 1484/2011 expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca, em 31/10/2011; Isentões da apresentação da CND/INSS, Decreto-Lei nº 8.212/91 e Ordem de Serviço nº 207 e 211/99; FUNREJUS:- Guia nº 09001005500219472 recolhida no valor de R\$64,00, devidamente autenticada pelo Banco Itaú S/A, em 23/08/2011; FOI EMITIDA A DOL/SRF.- **CONDIÇÕES**:- As da Escritura.- **ANOTAÇÕES**:- Não há.- Custas:- VRC - 1.260,00 = R\$177,66 + R\$2,69 de Selo.- DOU FE em 25 de novembro de 2011.-

AGENTE DELEGADA,

REGISTRO Nº 2/8.994.- PRENOTADO SOB Nº 59.913 em 30/04/2013.- INCORPORAÇÃO:- Através de Requerimento firmado por parte interessada, com firma devidamente reconhecida; Contrato Social expedido em 01 de agosto de 2012, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob nº 41207436961 em 06/09/2012, assistido pelo Doutor Nilton Alves de Souza, advogado inscrito na OAB/PR sob nº 07315, o imóvel constante desta matrícula pertencente à **ROSANGELA**

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Assinaturas
Eletrônicas Compartilhadas

01/11/11



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Valor total a pagar: R\$ 62,15

República Federativa do Brasil

Comarca de Sertãozinho - Estado do Paraná

REGISTRO DE IMÓVEIS

Dra. Pilar Alvares Gonzaga Vieira

DELEGADA REGISTRADORA

Henriqueta Alvares Mendes

Escritório Juramentado

FIGURA
2

HUMILHA
[assinatura]

LIVRO Nº _____

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

Matrícula Nº 8.994

RABELO SORIANI MEDEIROS, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens em 29/04/1987 com **Fresdelvino Evangelista Medeiros Junior**, conforme certidão de casamento nº 810 lavrada às fls. 299 do Livro B-34 do Registro Civil desta Comarca, ela empresária, portadora da C.LRG nº 3.031.882-7-SSP-PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 625.966.839-20, e ele, neste ato dando a sua ANUÊNCIA, brasileiro, secretário, portador da C.LRG nº 1.929.643-1-SSP-PR, e inscrito no CPF/MF sob o nº 467.054.309-15, residentes e domiciliados na Rua João Wycliff, 405, Apto 803, na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, foi incorporado ao patrimônio da empresa **BELA MANHÃ LOTEADORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.952.135/0001-40, com sede e foro na Rua Tibagi, 241, Centro, nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná. - **VALOR:** - R\$5.382,50 (cinco mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos). - **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** - Isento do recolhimento do Imposto sobre Transmissão "Inter-vivos" - ITBI, conforme Artigo 156, §2º, inciso I da Constituição Federal/88; Certidão Negativa de Débitos nº 37/2013 expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade em 26/04/2013; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº D86B-3830-5EB3-3C9C, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional / Secretaria da Receita Federal do Brasil em 26/04/2013; Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 10347294-20 expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda-PR, em 26/04/2013; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 29206808/2013 expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho - TST, em 26/04/2013; Certidão Regional para Fins Judiciais - nº de controle: 4011-0c3a-4257-348f-6892-974f-e213-cb7b, expedida pela Justiça Federal da 4ª Região em 26/04/2013; Certidão Negativa de Distribuição de Ações Cíveis nº 439/2013 expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca, em 29/04/2013; Isentos do recolhimento do FUNREJUS, conforme Artigo 3º, inciso VII, 'b', item 17 da Lei nº 12.216 de 15/07/1998; FOI EMITIDA A DOVSUF (RI). - **CONDICÕES:** - Não há. - Custas: - VRC - 1.260,00 = R\$177,66 + R\$2,69 de Selo. - **DOU FÉ em 30 de abril de 2013.**

AGENTE DELEGADA, *[assinatura]*

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRI2.u5dlv.mdbZ
H-YQ9EX.1157q
https://777777.funarpem.com.br

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Sertãozinho, Estado do Paraná
CNS: 68.113-0

CERTIFICO a DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) que se referem, extraída(s) nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015 de 1973.

Sertãozinho, 28 de agosto de 2023

VRCs - 139,00
Emolumentos - R\$ 34,24
Buscas - R\$ 8,61
Funrejus - R\$ 8,56
Selo de Fiscalização - R\$ 8,00
ISS - R\$ 1,03
FUNDEP - R\$ 1,71
Total - R\$ 62,15

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

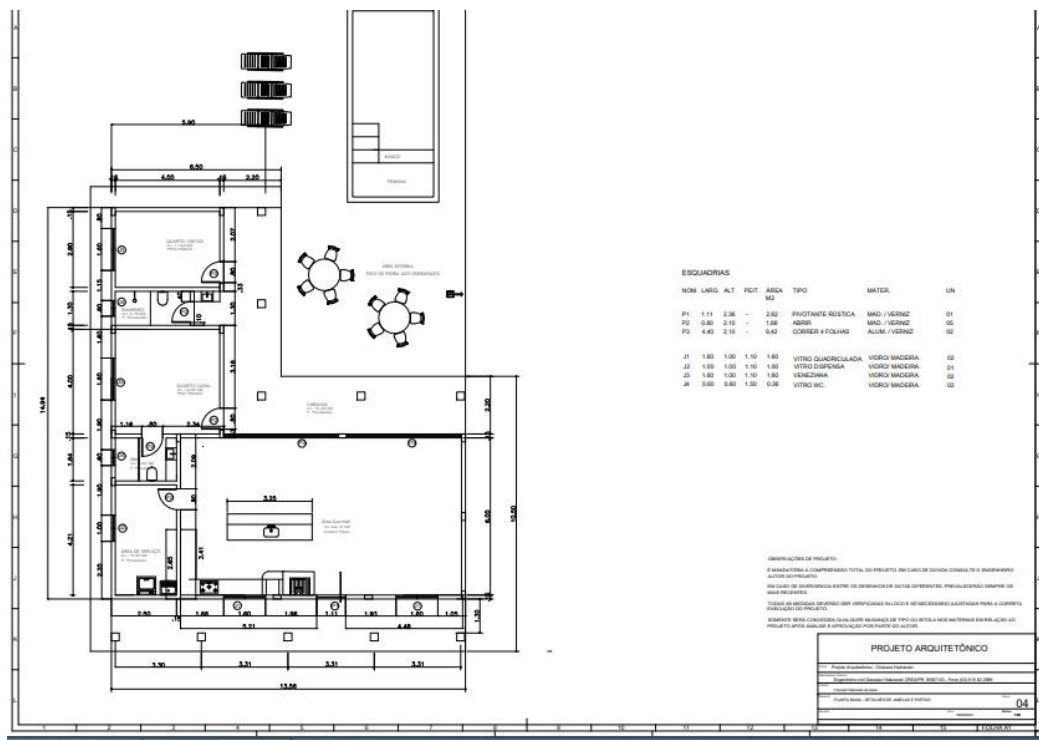
Matrícula
8.994

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

