



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL

Capital do Cimento

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1984-2025 - TONIA MARIA RAMOS



Figura 1 – Imagem da frente do imóvel avaliado

Endereço do imóvel: Estrada do Jacaré, S/N

Localização aproximada -24.932923165420263, -49.479039904564395

Localidade de Água Branca

Rio Branco do Sul, Paraná

CEP 83540-000

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 05/03/2025 17:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/p2b2068a77866c>.



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua Horacy Santos, 222 - Centro - Rio Branco do Sul - PR - CEP 83.540-001



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL

Capital do Cimento

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1984-2025 - TONIA MARIA RAMOS

FOLHA RESUMO

Endereço do imóvel: Estrada do Jacaré, S/N		
Cidade: Rio Branco do Sul	UF: PR	
Objetivo da avaliação: Determinar valor locação do imóvel		
Finalidade da avaliação: Locação para Secretaria Municipal de Obras Publicas (SEMOP).		
Solicitante e/ou interessado: Tonia Maria Ramos		
Proprietários: Tiago Scheneider e Siele Rutz de Araujo Scheneider.		
Tipo do imóvel: Terreno		
Área do imóvel: 240,13m ²		
Área do terreno: 240,13m ²	Área construída: Não utilizada a fim de cálculo	
Metodologia: Tratamento científico (inferência estatística). Método Comparativo direto de dados de mercado (NBR-14653-2).		
Especificação: Grau de fundamentação:1 Grau de precisão:1		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel R\$497,07	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel R\$763,61	
Valor adotado na avaliação R\$500,00		

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 05/03/2025 17:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/p2b2068a77666c>.



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua Horacy Santos, 222 - Centro - Rio Branco do Sul - PR - CEP 83.540-001



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

SUMÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO 1984-2025 - TONIA MARIA RAMOS.....	4
1. SOLICITANTE.....	4
2. OBJETIVO.....	4
3. FINALIDADE.....	4
4. PROPRIETÁRIOS.....	4
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.....	4
6.1. Localização.....	4
6.2. Acesso.....	5
6.3. Características da região.....	5
6.4. Descrição do imóvel.....	5
6.4.1. terreno.....	5
6.4.2. descrição das edificações e benfeitorias.....	5
8. METODOLOGIA.....	5
8.1. Tratamento científico (inferência estatística).....	5
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	6
9.1. Grau de Fundamentação - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2.....	6
9.1.1. grau de fundamentação adquirido.....	7
9.2. Grau de precisão.....	7
9.2.1. grau de precisão adquirido.....	7
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	7
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	8
12. CONCLUSÃO.....	9
13. ANEXOS.....	10
13.1. Anexo - memória de cálculo.....	10
13.2. Anexo - relatório fotográfico do imóvel avaliando.....	16
13.3. Anexo - documentação do imóvel.....	17
13.4. Anexo - localização do imóvel no googlemaps.....	19





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I
LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO 1984-2025 - TONIA MARIA RAMOS

Em atendimento à solicitação 1984/2025, delegou-se aos serviços da Comissão de Avaliação de Imóveis a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Estrada do Jacaré, S/N, Localidade de Água Branca, em Rio Branco do Sul– PR.

1. SOLICITANTE

Tonia Maria Ramos

2. OBJETIVO

Determinar valor locação do imóvel

3. FINALIDADE

Locação para Secretaria Municipal de Obras Públicas (SEMOP).

4. PROPRIETÁRIOS

Tiago Scheneider e Siele Rutz de Araujo Scheneider.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo tem como fundamento principal os quesitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2-2022) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2-2022), e Informações sobre características físicas foram retiradas da documentação fornecida, conferidas com instrumento de medição software específico (QGIS);

Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram consideradas as informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21 de fevereiro de 2025 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, áreas de APP, licenças ambientais, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico-legal.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

6.1. Localização

Imóvel localizado na Estrada do Jacaré, S/N, no Localidade de Água Branca em Rio Branco do Sul - PR, sob a inscrição do INCRA nº 701100034508.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

6.2. Acesso

O acesso ao imóvel é realizado pela Estrada do Jacaré.

6.3. Características da região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo não homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno não é dotada de infraestrutura urbana: com rede de energia elétrica, sistema viário com ruas não asfaltadas sem os principais serviços públicos e privados e com densidade ocupacional baixa: residencial e comercial.

6.4. Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel rural onde funciona um estabelecimento para maquinários da prefeitura. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 240,13m², conforme visualização conferida in loco.

6.4.1. terreno

Área de 240,13m², situada na região rural do município, não totalmente murada, possui formato irregular com ligeiro declive para os fundos do terreno.

6.4.2. descrição das edificações e benfeitorias

Terreno 01 - Área 240,13m²

Ocupação: Contém um galpão (não levado em consideração a fim de locação) e espaço para abastecimento de veículos, bem como para permanência dos veículos no período em que estão fora de uso.

Piso: Não se aplica.

Paredes: Não se aplica.

Forro: Não se aplica.

Instalação elétrica: Não se aplica.

Instalação Hidráulica: Não se aplica.

Padrão de acabamento: Não se aplica.

Estado de conservação: Limpo e organizado.

Idade aparente: Não se aplica.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A tomada de dados inclui diversos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios. O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações, Os dados que foram aproveitados são descritos no memorial de cálculo anexo a este documento, sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se incompatíveis e/ou inconsistentes (conforme análise efetuada por software específico).

8. METODOLOGIA

8.1. Tratamento científico (inferência estatística).

Método Comparativo direto de dados de mercado.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.1. Grau de Fundamentação - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3		
3	Identificação dos dados de mercado			1
4	Extrapolação	3		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS				16

Grau 3

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 16 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10 (X)	6 ()	4 ()
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua Horacy Santos, 222 - Centro - Rio Branco do Sul - PR - CEP 83.540-001





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

9.1.1. grau de fundamentação adquirido

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, foram alcançados 16 pontos e atendido às exigências da norma no grau III, porém nem todos os itens atendem à exigência da norma no grau III, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU I**.

9.2. Grau de precisão

TABELA 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$ ()	$\leq 40\%$ ()	$\leq 50\%$ (X)

9.2.1. grau de precisão adquirido

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau I**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliado.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de locação, para o mercado imobiliário da região, foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$/m²)	Valor Médio (R\$/m²)	Valor Máximo (R\$/m²)
Imóvel	240,13m²	2,07	2,68	3,18

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Imóvel	240,13m²	497,07	643,55	763,61

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel, para locação.

Os cálculos dos valores de locação do imóvel estão demonstrados no memorial de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	240,13m²	497,07	643,55	763,61
Edificações/ Benfeitorias	-----	-----	-----	-----
TOTAL	240,13m²	497,07	643,55	763,61





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I.

12. CONCLUSÃO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de locação mais representativo para o imóvel em questão é de R\$500,00 (quinhentos reais). Valor estipulado com depreciação, por se tratar de localidade rural e afastada.

O presente laudo foi elaborado constando 20 (vinte) folhas digitadas, numeradas e sendo a última datada, assinada de maneira digital por todos os integrantes da Comissão de Avaliação de Imóveis.

Rio Branco do Sul, 05 de março de 2025.

Glailson Orlando Santos
Engenheiro Agrônomo
CREA PR 24060/D
Presidente da C.A.I.

Marcos Paulo Galvão Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA 186942 / D
Membro da C.A.I.

Dieiny Ap. Faria da Silva
Eng. Cartógrafa e Agr.
CREA PR 205641/D
Membro da C.A.I.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 05/03/2025 17:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/p2b2068a77666c>.





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

13. ANEXOS

13.1. Anexo - memória de cálculo

Data de referência: 05/03/2025

Endereço: Estrada do Jacaré, S/N

Município: Rio Branco do Sul, Paraná

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Metragem	240,13	Área total do lote em m².	-19,96	300,00	118.352,00
Cidade	1,00	Escolhe entre as três cidades onde foram feitas tomadas de dados.		1,00	3,00
Frente	21,00	Frente para a via pública mais importante em metros.		10,00	682,00
Localização	9,00	Afastamento do imóvel em relação ao centro do município.		1,00	9,00
Unitário	2,68	Valor unitário do lote, em R\$/m².		0,29	5,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2,07	2,68	3,18	-22,76%	18,66%	41,50%
Predição (80%)	1,24	2,68	3,58	-53,73%	33,58%	87,38%
Campo de Arbítrio	2,28	2,68	3,08	-14,93%	14,93%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	497,07	643,55	763,61
Predição (80%)	297,76	643,55	859,67
Campo de Arbítrio	547,50	643,55	739,60

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2,68

Justificativa: Foram atingidos todos os parâmetros exigidos por norma para ser gerado o seguinte

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Rua Horacy Santos, 222 - Centro - Rio Branco do Sul - PR - CEP 83.540-001





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

laudo.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 643,55 (seiscentos e quarenta e três reais com cinquenta e cinco centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 497,07
Arbitrado 643,55
(R\$):
Máximo (R\$): 763,61

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 41,50 %
Classificação para a estimativa: Grau I de Precisão

MODELO: Terrenos para locação

Data: 05/03/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y^2

COEFICIENTES

Correlação	: 0,88368
Determinação	: 0,78089
Ajustado	: 0,70122

VARIAÇÃO

Total	: 633,00948
Residual	: 1138,46992
Desvio Padrão	: 3,55089

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 9,80090
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,98747
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	81
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

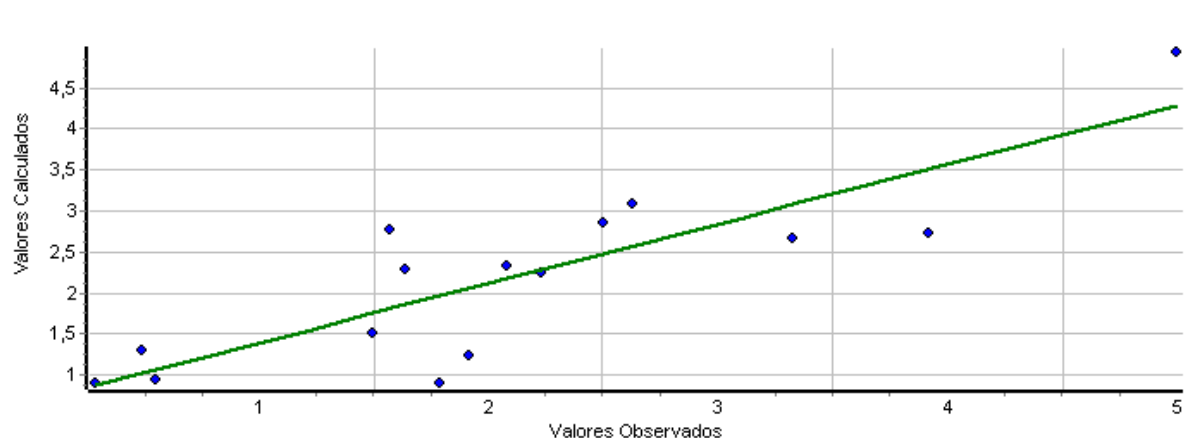
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = (2,023054 + 0,022109 * X_1^{1/2} + -6,711569 * \ln(X_2) + 2109,800410 * 1/X_3^2 + 3,344902 * 1/X_4^2)^{0,5}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 2,09	Coefic. Aderência : 0,71108
Variação Total : 22,95	Variação Residual : 6,63
Variância : 1,43	Variância : 0,60
Desvio Padrão : 1,20	Desvio Padrão : 0,78

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

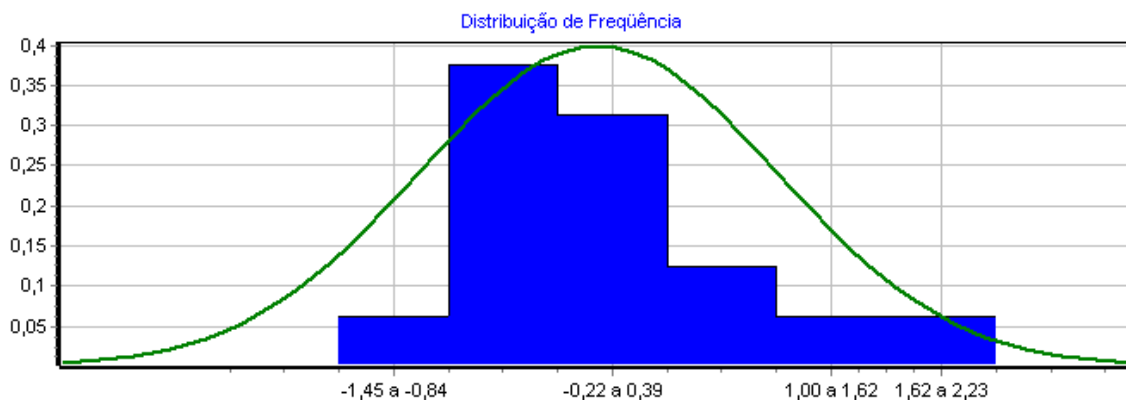


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

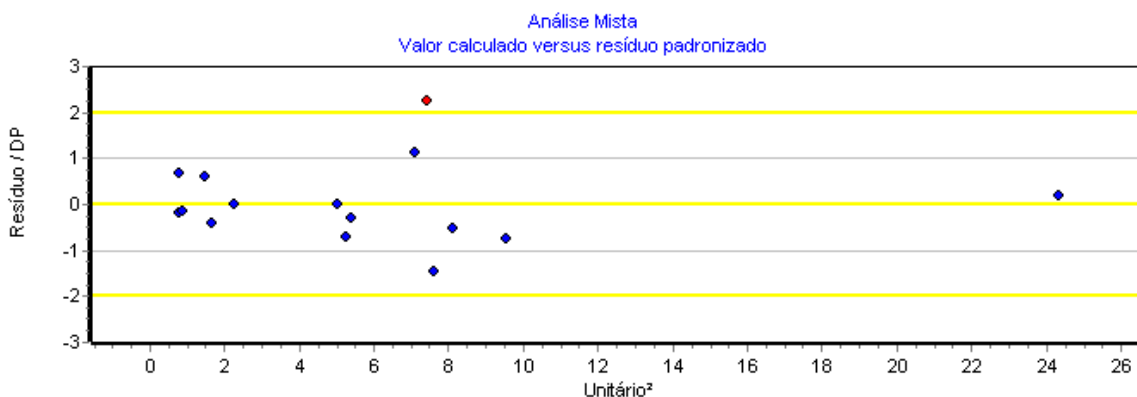




SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I



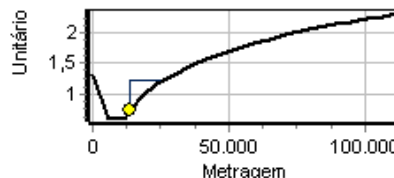
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Metragem

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 118352,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: 67,50 % na estimativa



X₂ Cidade

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Negativo



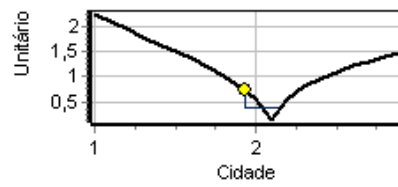


SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

10% da amplitude na média: -48,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* Topografia

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Micronumerosidade: atendida.

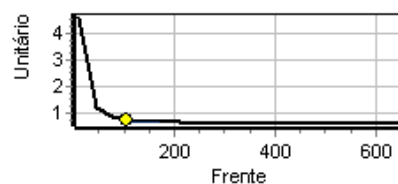
X₃ Frente

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 682,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -12,90 % na estimativa



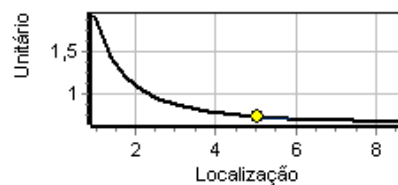
X₄ Localização

Tipo: Proxy

Amplitude: 1,00 a 9,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,25 % na estimativa



Y Unitário

Tipo: Dependente

Amplitude: 0,29 a 5,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,70122)
X ₁ Metragem	x ^{1/2}	1,70	11,77	0,65436
X ₂ Cidade	ln(x)	-2,79	1,77	0,53275
X ₃ Frente	1/x ²	4,74	0,06	0,16590
X ₄ Localização	1/x ²	1,11	29,21	0,69562

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Va riá vel	For ma Line ar	Me tra ge m	Cid ad e	Fre nte	Lo cali za ção	Uni tári o
X ₁	x ^{1/2}		28	68	44	46
X ₂	ln(x)	11		46	15	64
X ₃	1/x ²	-58	-18		38	82
X ₄	1/x ²	-28	-7	-1		32
Y	y ²	-27	-54	74	10	





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

13.2. Anexo - relatório fotográfico do imóvel avaliando





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

13.3. Anexo - documentação do imóvel

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

1. DAS PARTES

Contrato particular de Compra e Venda de bem imóvel, que entre si fazem: **ELIOR SCHNEIDER**, casado civilmente com **LIDIA GEFER SCHNEIDER**, ele, portador do CPF/MF nº 101.077.868-23, ela, brasileira, portadora do RG nº 13.898.006-7 e inscrita no CPF nº 03.889.719-43, residentes e domiciliados na Estrada Principal da Água Branca, Rio Branco do Sul, Estado do Paraná, daqui por diante denominados doravante simplesmente **PROMITENTES VENDEDORES**.

E o Sr. **TIAGO SCHNEIDER**, brasileiro, casado com a Sra. **SIELE RUTZ ARAUJO SCHNEIDER**, ele, lavrador, portador da CIRC nº 13.492.267-2-SESP/PR, e inscrito no CPF/MF nº 101.077.868-23, ela, brasileira, portadora do RG nº 13.898.006-7 e inscrita no CPF nº 03.889.719-43, residentes e domiciliados na Estrada Principal da Água Branca, Rio Branco do Sul, Estado do Paraná, daqui por diante denominados doravante simplesmente **PROMITENTES COMPRADORES**.

II. OBJETO DA COMPRA E VENDA

Clausula Primeira: Ajustam e contratam entre si e compra a venda do imóvel pertencente o promitente vendedor, a justo título e completamente livre e desembaraçado de ônus ou gravames e outras responsabilidades, judiciais ou extrajudiciais, encargos, taxas e impostos em atraso, inclusive hipotecas legais ou convencionais, é senhor e legítimo possuidor correspondente a área de terreno rural, de cultura, com área de 94.864,00m² = 3,92 alqueires, situado no lugar denominado **Água Branca, Município de Rio Branco do Sul, Estado do Paraná**, contendo 03 casas construídas em alvenaria, paiol, anoveiros frutíferos diversos, cercado com arame farpado e palanques de madeira, cujo terreno situa-se dentro das seguintes principais características e confrontações: confronta-se ao Norte com terras de propriedade de José Schneider, ao Sul confronta-se com o Rio Aranguí, ao Leste confronta-se com terra de Salveir Geffer, e ao Oeste confronta-se com terras de Antônio Streser e Nelson. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 071100034508. Distas essas segundo as partes, conhecidas e bem como respeitadas.

Parágrafo Único: Foi havido na forma de Escritura Pública de Casamento de Direitos Hereditários e Possessórios do Livro nº 98-FS às folhas 165/166 do Serviço Distrital de Itapenquá-PR.

III. PREÇO

Clausula Segunda: Os promitentes **VENDEDORES** acima referidos pelo presente instrumento particular de compromisso **VENDEM** aos compromissários **COMPRADORES** já designados o terreno descrito, pelo preço certo e previamente no valor de **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais), que o **COMPRADOR**, paga da seguinte forma: **pagamento efetuado a vista, razão pela qual dá plena e geral quitação, nada mais que possa onerar qualquer reivindicação futura.**

IV. OBRIGAÇÕES

Clausula Terceira: Os **COMPRADORES** obrigam-se a pagar todos os impostos federais e municipais, taxas, multas e outros ônus que incidem ou venham a incidir sobre o terreno, vendos ou benfeitorias e bens assim a cumprir as obrigações dos poderes públicos, sendo que na eventualidade de serem ditos ônus pagos pelos **VENDEDORES**, o seu importe será pago pelos **COMPRADORES**, antes da outorga da escritura definitiva.

Clausula Quarta: Os **COMPRADORES** entram desde já na posse do terreno ora comprometido, podendo fazer nele as benfeitorias e melhoramentos que entender necessário, e quaisquer construções que este venha a executar no terreno comprometido deverão obedecer às leis e posturas municipais.

Clausula Quinta: Os **VENDEDORES** assumem neste ato que são responsáveis por eventual evicção legal que venham a ocorrer sobre o referido imóvel ora vendido.

Clausula Sexta: As partes aqui contratadas se responsabilizam civil e criminalmente pelas informações prestadas.

V. ARREPENDIMENTO

Clausula Sétima: O presente instrumento particular de promessa ou compromisso de venda e compra é feito em caráter irrevogável e irretratável e as partes assinam-se aos herdeiros e sucessores das partes contratantes que, por si e por seus, se obrigam ao fiel e integral cumprimento do aqui pactuado, não sendo admitido arrependimento.

Página 1

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

VI. DESPESAS

Clausula Oitava: As despesas deste contrato legalização do imóvel, correção por conta dos **COMPRADORES**, a partir desta data, as despesas de luz, impostos, INCRA, ITR, etc, relativamente ao imóvel objeto deste Contrato de Compra e Venda, bem como as despesas futuras com a Escritura e Registro de Imóveis.

VII. BENFEITORIAS

Clausula Décima: As benfeitorias eventualmente realizadas pelos **COMPRADORES** até a efetiva quitação do imóvel serão incorporadas ao imóvel, não gerando qualquer direito de indenização ou retenção na hipótese de rescisão do presente contrato. A Compradora pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art 1.207), contanto que todas sejam continuas, pacíficas e, nos casos do art 1.242, com justos títulos e de boa fé.

VIII. FORO

Clausula Décima Primeira: Para solução de questão judicial derivada do presente contrato, as partes elegem, com renúncia de qualquer outro, o foro da Comarca do Imóvel.

E, por estarem plenamente acordes, mandaram digitar o presente instrumento que vai assinado pelas partes em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os seus efeitos legais.

Itapenquá, 31 de janeiro de 2025.

Elitor Schneider

Lidia Geffer Schneider

Tiago Schneider

Siele Rutz de Araújo Schneider

TESTEMUNHAS:

David Bunge da Santa Cruz

Nome: 087.440.369-30

Elaine Edinete Schneider Costa

Nome: 087.440.369-30

Página 2





SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I

CERTIDÃO

LIVRO Nº96/FS

FOLHA Nº165/166

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE ITAPERIÇU
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL
SERVIÇO DISTRIAL DE ITAPERIÇU TABELIONATO DE NOTAS
Avenida São Pedro, nº 15 - Centro - Itaperiçu - CEP 83560-000 - Fone (41) 3603-2371
Debora Fernanda Perito Bayer
Tabelião



Certifico a pedido verbal de parte interessada que revendo os livros deste Serviço Notarial, dentre eles o Livro nº 00069-FS, às Folhas 165/166, verifiquei constar a Escritura Pública do seguinte teor: ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS, QUE ENTRE SI FAZEM: MIGUEL STRESSER SCHNEIDER, SUA ESPOSA E OUTROS, DE UM LADO, E ELOIR SCHNEIDER, DE OUTRO LADO, NA FORMA ADIANTE EXPRESA.

SABAM os que esta Pública Escritura de Cessão de Direitos Hereditários e Possessórios vierem, ou dela conhecimento tiverem, que, aos quatro (04) dias do mês de maio (05) do ano dois mil e quatro (2004), neste Distrito Judiciário de Itaperiçu, Município de Itaperiçu, Comarca de Rio Branco do Sul, Estado do Paraná, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim, Escrevente, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, na qualidade de Outorgantes Cedentes, MIGUEL STRESSER SCHNEIDER, e sua esposa, Sra. JANETE APARECIDA RUTZ SCHNEIDER, brasileiros, casados entre si, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme consta da Certidão do assento de Casamento sob nº 716/84 fls. 044v do Livro B/06, deste Ofício Distrital, em data de 18/02/1984; ele, lavrador, portador da C/IRG nº 5.687.108-0 do I.I. do Paraná, e inscrito no CPF/MF nº 585.132.589-00, ela, professora, portadora da C/IRG nº 4.969.412-1 do I.I. do Paraná e inscrita no CPF/MF sob nº 718.805.219-49, residentes e domiciliados na localidade de Água Branca, Município de Rio Branco do Sul; JOSÉ STRESSER, e sua esposa Sra. ANGELINA SCHNEIDER STRESSER, brasileiros, casados entre si, sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, conforme consta da Certidão do assento de Casamento, sob nº 2.194, folhas 120 do Livro B/18, do CRC de Rio Branco do Sul, em data de 02/03/1974; lavrador, portador da C/IRG nº 7.003.251-8/PR, e CPF/MF sob nº 737.650.668-15, ela, lavradora, portadora da C/IRG nº 8.720.352-2/PR, residentes e domiciliados na Praça Castelo Branco, nº 57, Cidade de Rio Branco do Sul, E, de outro lado na qualidade de Outorgado Cessionário, ELOIR SCHNEIDER, brasileiro, casado civilmente com a Sra. LIDIA GEFER SCHNEIDER, sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, conforme consta da Certidão do assento de Casamento, sob nº 106, folhas 106v do Livro B/06, do Ex- cartório da Itaperiçu, Município de Rio Branco do Sul, em data de 17/07/1996; lavrador, portador da C/IRG nº 2.201.897/PR, e CPF/MF sob nº 990.171.219-04, residente e domiciliado na localidade de Água Branca, Município de Rio Branco do Sul. As partes identificadas e reconhecidas como as próprias pelos

documentos apresentados, do que dou fé. E, pelos Outorgantes Cedentes, me foi dito que são senhores e possuidores, por herança e sucessão dos "de cujus", Antonio Schneider e Maria Stresser Schneider, na qualidade de filhos, genro e nora, legítimos daqueles finados, e por posse mantida, de forma mansa, pacífica e de boa-fé, sem embargos ou oposição de quem quer que seja, por mais de 15 (quinze) anos, e que já era posse de seus antecessores, com todos os atributos que configuram o possesso de boa-fé, que nessa qualidade, por meio desta Escritura, e na melhor forma de direito, cedem e transferem, como realmente cedido e transferido têm, ao ora Outorgado Cessionário Sr. ELOIR SCHNEIDER, todos os direitos que exerciam sobre um terreno rural, de cultura, com a área de 94.864,00m² = 3,92 alqueires, situado no lugar denominado, ÁGUA BRANCA, Município de Rio Branco do Sul, Estado do Paraná, contendo 03 casas construídas em alvenaria, pau, amovíveis frutíferos diversos, cercado com arame farpado e palanques de madeira, cujo terreno, situa-se dentro das seguintes principais características e confrontações: Confronta-se ao Norte com terras de propriedade José Schneider, ao Sul confronta-se com o Rio Apurungui, ao Leste confronta-se com terras de Salveir Gelfer, e ao contra-se com terras de Antonio Stresser e Nelson. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 701100034508. Divisas essas, segundo as partes, conhecidas, bem como respeitadas. Que as delimitações e determinação do imóvel transferido, se fará por um topográfico credenciado e contratado, cujo memorial descritivo ficará fazendo parte integrante da presente escritura. Que a Cessão dos direitos de que trata esta escritura, está sendo feita em caráter irrevogável e irrevocável, e pelo preço certo e ajustado de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), de cujo valor dão plena e geral quitação, nada mais resstando que possa ensejar qualquer reivindicação, por parte deles Outorgantes Cedentes, e que faziam esta cessão, boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção legal ou dividas futuras. Que em razão do acima disposto, nesta oportunidade imitem na posse, uso, gozo e disposição dos imóveis e/ou aos direitos a eles inerentes, tudo objeto deste instrumento, ao Outorgado Cessionário, ELOIR SCHNEIDER, para que dele disponha como melhor lhe aprouver, podendo explorá-lo e nele edificar, ceder e transferir os direitos aqui recebidos ou regularizar sua documentação dominiária através da forma que entender viável, tudo independentemente de citação ou intimação deles Outorgantes Cedentes. Podendo o Outorgado Cessionário acrescer o período de posse dos Cedentes, à sua que doravante passa a ser, ficando, entretanto, dito Cessionário, responsável quanto à regularização do imóvel, junto aos órgãos competentes, pagando os impostos e taxas devidas, ficando assim investido nos direitos e podendo receber o título definitivo em seu próprio nome ou no de quem lhe convier. Pelos Outorgantes Cedentes, fôrme dito que não se acham vinculados como empregadores nem produtores rurais, junto a nenhuma instituição de

CERTIDÃO

LIVRO Nº96/FS

FOLHA Nº165/166

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE ITAPERIÇU
COMARCA DE RIO BRANCO DO SUL
SERVIÇO DISTRIAL DE ITAPERIÇU TABELIONATO DE NOTAS
Avenida São Pedro, nº 15 - Centro - Itaperiçu - CEP 83560-000 - Fone (41) 3603-2371
Debora Fernanda Perito Bayer
Tabelião





RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL

Capital do Cimento

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – C.A.I



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 05/03/2025 17:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/p2b2068a77666c>.

