



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

Vara da Fazenda Pública de Castro

Processo 0006141-50.2022.8.16.0064

Comarca: Castro
Data de 03/10/2022 **Situação:** Público
Classe 90 - Desapropriação
Assunto Principal: 10122 - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941
Data Distribuição: 04/10/2022 **Tipo Distribuição:** Distribuição Automática
Sequencial: 6654 **Juiz:** Leila Aparecida Montilha

Parte(s) do

Tipo: Promovente
Nome: Município de Castro/PR
Data de Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** 77.001.311/0001-08
Filiação: Não informada

Advogado(s) da Parte

30780N-PR PAULO MARTINS
43121N-PR HUMBERTO HARVELINO MARONEZE
55633N-PR JULIO ADRIANO TONATTO PHILBERT

Tipo: Promovido
Nome: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A
Data de Não cadastrada **RG:** Não cadastrado **CPF/CNPJ:** 76.106.327/0001-04
Filiação: Não informada

Advogado(s) da Parte

45526N-PR Wagner Sandrini Canesso

Data: 03/10/2022

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição Inicial
- Decreto de Desapropriação
- Decreto - Publicação
- Comprovante de Inscrição - CNPJ
- Laudo de Avaliação
- Mapa
- Planta e Memorial
- Matrícula de Imóvel
- Notificação
- Procuração
- Termo de Posse



Prefeitura Municipal de Castro

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO – ESTADO DO PARANÁ**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 77.001.311/0001-08, com sede na Praça Pedro Kaled nº 22, Centro, nesta cidade, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Sr. Álvaro Telles**, brasileiro, casado, portador da CI/RG nº 1.903.344 e CPF/MF nº 337.330.409-10, residente e domiciliado na Rua Padre Damaso nº 620, Centro, CEP 84165-210, Castro, PR, através deste Procurador, dentre outros indicados no instrumento de mandato anexo, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., ingressar com a presente

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO COM PEDIDO LIMINAR

em face de **CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.106.327/0001-04, com sede na Praça Pedro Kaled, 126, Centro, Castro, PR, CEP 84.165-540, pelo motivos que passa a expor:

DOS FATOS

Objetivando a ampliação do sistema viário municipal, o Município Autor, através do Decreto nº 809/2022, de 24 de junho de 2022, declarou de utilidade pública para fins de desapropriação o seguinte imóvel:





Prefeitura Municipal de Castro

Terreno Urbano denominado “Área B”, situado nesta cidade, com área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, matrícula nº 36.782 do Livro 2 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Castro, em nome da empresa Ré.

Sobre o imóvel declarado de utilidade pública o Município pretende realizar arruamentos para facilitar o acesso entre o centro urbano da sede, a Vila Rio Branco e os bairros da Zona Sul, ante o excesso de tráfego na Rua Coronel Olegário de Macedo e constantes congestionamentos em horários de pico.

Dessa forma, é de extrema necessidade a imediata imissão na posse, para que o Município Autor dê andamento às obras de arruamento, tudo de acordo com o artigo 15 do Decreto Lei nº 3.365/41, com o fim de proporcionar melhor mobilidade urbana para os cidadãos castrenses.

A Comissão Especial de Avaliação, no uso de suas atribuições, reuniu-se e avaliou em **R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais)**, conforme Laudo de Avaliação nº 299/2022, de 26 de maio de 2022, numerário que compreende o valor do terreno considerada sua área aproveitável, uma vez que o imóvel é composto em sua maior parte de área de preservação permanente.

DO DIREITO

O direito à desapropriação está previsto no artigo 5º, inciso XXIV da Constituição Federal, que dispõe: “*a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.*”

A desapropriação é o ato pelo qual o Poder Público, mediante prévio procedi-





Prefeitura Municipal de Castro

mento e indenização justa, em razão de uma necessidade ou **utilidade pública**, ou ainda diante do interesse social, despoja alguém de sua propriedade e a toma para si.

É portanto, nos dizeres de CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO¹:

“(...) desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente despoja alguém de um certo bem, normalmente adquirindo-o para si, em caráter originário, mediante indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, salvo no caso de certos imóveis urbanos ou rurais, em que, por estarem em desacordo com a função social legalmente caracterizada para eles, a indenização far-se-á em títulos da dívida pública, resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, preservado seu valor real.”

Ademais, no presente caso, verifica-se que estão presentes os pressupostos autorizadores da desapropriação, ou seja a declaração de utilidade pública (Decreto nº 809/2022) e a justa indenização nos termos da Lei.

Ainda, nos termos do art. 10-A do Decreto-Lei nº 3.365/194, comprova-se a notificação do expropriado, conforme documentos anexos. Como houve o decurso do prazo sem manifestação da parte, justifica-se a apresentação desta Ação, por força do disposto no § 3º do artigo citado.

DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE

Em razão das tratativas, inicialmente em comum acordo, o Município iniciou projetos e obras no local, ante a urgência da abertura da via já mencionada. Contudo, em

¹ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 13 ed. – página 711





Prefeitura Municipal de Castro

razão de posterior inviabilidade de desapropriação pela via administrativa, a imissão provisória na posse para a continuidade das obras se faz necessária.

A imissão provisória de posse é a transferência da posse do bem objeto da expropriação para o expropriante, já no início da lide, concedida pelo Juiz se o Poder Público declarar urgência e depositar em juízo, em favor do proprietário, importância fixada segundo critério previsto em lei.

O Decreto – Lei nº. 3.365/1941 prevê no seu artigo 15 que para a efetivação da imissão da posse é necessária a alegação de urgência, acompanhada do depósito de valor aferido conforme o parágrafo primeiro.

O requisito de urgência subsiste na necessária ampliação das vias urbanas, uma vez que a mobilidade urbana está comprometida, em razão de constantes congestionamentos no entorno da área que se pretende expropriar.

O requisito do depósito prévio também será cumprido, mediante o depósito judicial do valor da avaliação administrativa, conforme guia a ser vinculada a estes autos pelo sistema Projudi, logo após a distribuição.

No entanto, não sendo este o entendimento de V. Ex^a, requer que seja determinado a *Oficial de Justiça* que proceda a avaliação prévia do bem, a fim de que eventualmente seja complementado o referido depósito. Note-se que a avaliação, para fins de imissão provisória na posse, não se confunde com o laudo pericial a ser elaborado no decorrer da instrução processual, se impugnado o valor inicial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE NOMEOU PERITO PARA A REALIZAÇÃO DE LAUDO, NOS MOLDES DO ART. 464 E SEQUINTE, CPC. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA QUE CULMI-





Prefeitura Municipal de Castro

NARIA EM MOROSIDADE EXCESSIVA PARA A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AVALIAÇÃO PRÉVIA. PROCEDIMENTO SIMPLES QUE NÃO SE CONFUNDE COM A AVALIAÇÃO REGULADA PELO ARTIGO 14 DO DECRETO-LEI Nº 3.365/415. URGÊNCIA QUE JUSTIFICA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA, A FIM DE AFERIR O MONTANTE MÍNIMO DO VALOR JUSTO A SER INDENIZADO. AVALIAÇÃO DEFINITIVA QUE SERÁ REALIZADA POSTERIORMENTE EM INSTRUÇÃO PROCESSUAL. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 5ª C.Cível - 0039257-79.2021.8.16.0000 - Mandaguaçu - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ MATEUS DE LIMA - J. 13.10.2021)

Pelo exposto, restam cumpridos os requisitos para a concessão da imediata imissão na posse, o que requer desde já. Caso seja diverso o entendimento deste r. Juízo, requer que seja determinada a avaliação prévia, a fim de eventualmente complementar o depósito judicial e ao final seja deferida a medida pleiteada.

DO VALOR DA INDENIZAÇÃO

Na eventualidade de perícia judicial, a fim de verificar o valor do bem a ser expropriado, é preciso destacar que a área em questão não vem sendo utilizada pela parte contrária, consistindo em terreno adjacente ao Parque Lacustre – Fase II, em que já houve intervenção do Poder Público, com represamento e movimentação de terras para a implantação de lago urbano.

Sendo assim, considerando que não existe o aproveitamento da área por parte de seu proprietário, não incidirão juros compensatórios em eventual condenação. É o que se depreende do seguinte julgado:





Prefeitura Municipal de Castro

1) DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO E SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. **JUROS COMPENSATÓRIOS INDEVIDOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA EFETIVA PERDA DE RENDA SOFRIDA EM DECORRÊNCIA DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE.** EXEGESE DO DECRETO-LEI Nº 3.365/1941 (ART. 15-A, §1º). CONSTITUCIONALIDADE DECLARADA (ADIN Nº 2.332/DF). a) O Supremo Tribunal Federal, ao julgar a Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.332/DF, declarou constitucionais os parágrafos 1º e 2º, do artigo 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/1941, que dispõem sobre a não incidência dos juros compensatórios nas hipóteses em que não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse e nos casos em que o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero. b) Por outro lado, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar a Petição nº 12.344/DF, realizou a adequação da Tese nº 282, e, pois, a partir de 27/09/1999, data de publicação da Medida Provisória nº 1901-30/1999, exige-se a prova pelo Expropriado da efetiva perda de renda para incidência de juros compensatórios. c) Nessas condições, considerando o entendimento do Supremo Tribunal Federal (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.332/DF) e do Superior Tribunal de Justiça (Petição nº 12.344/DF), não são devidos os juros compensatórios, porquanto, no caso, os elementos dos autos dão conta que os Lotes não eram explorados, e, pois, ausente perda de renda. 2) APELAÇÃO CÍVEL A QUE SE DÁ PROVIMENTO, EM PARTE. SENTENÇA EM REMESSA NECESSÁRIA CONFIRMADA, EM PARTE. (TJPR - 5ª C.Cível - 0000973-94.2014.8.16.0081 - Faxinal - Rel.: DESEMBARGADOR LEONEL CUNHA - J. 21.03.2022)





Prefeitura Municipal de Castro

Pelo exposto, em caso de condenação do Município ao pagamento de valor complementar, a título de indenização, é indevida a fixação de juros compensatórios.

DO PEDIDO

Pelo exposto, requer:

a) Seja concedida a liminar para o fim de imitar o Expropriante imediatamente na posse, independentemente da citação da empresa Ré, nos termos do art. 15, do Decreto-Lei nº 3.365/41, ante o depósito do valor da avaliação e a existência de obras já iniciadas; ou, não sendo este o entendimento de V. Ex^a, que seja determinado ao Oficial de Justiça que proceda a avaliação prévia do bem e, eventualmente, seja complementado o referido depósito.

b) Seja determinada a citação da empresa Ré para, querendo, apresentar contestação à presente ação, sob pena de revelia e confissão; informa para tanto os seguintes endereços:

. Praça Pedro Kaled, 126, Centro, Castro, PR, CEP 84.165-540;

**. Rua Cel. Olegário de Macedo, s/nº, Lacustre,
Castro, PR, CEP 84.165-690;**

. Rua Dom Pedro II, 326, Centro, Castro, PR, CEP 84.165-020.

c) Seja dado vista ao d. Órgão do Ministério Público, para manifestação nos autos.





Prefeitura Municipal de Castro

d) A dispensa do recolhimento das custas iniciais, nos termos do art. 91 do CPC.

e) Requer que ao final seja julgado procedente o presente pedido de desapropriação, com a consequente adjudicação do bem.

Nos termos do art. 319, VII, do CPC, o Município expropriante manifesta interesse na realização de audiência de conciliação.

Provará o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito.

Atribui à presente causa o valor de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais).

Termos em que pede deferimento.

Castro, 3 de outubro de 2022.

Humberto H. Maroneze

Procurador do Município - OAB/PR 43.121





Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná
Procuradoria Geral do Município / PGM

DECRETO Nº 809/2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, considerando: as prerrogativas que lhe confere o Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41, bem como a Lei nº 2.786/56, que altera dispositivos do referido Decreto-Lei; os termos do Art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41; as disposições do Art. 3º e do Art. 51 – IX da Lei Orgânica Municipal; a prevalência do interesse público sobre o particular; a competência/obrigação do Poder Executivo em definir o ordenamento territorial; a necessidade de realizar arruamentos para facilitar o acesso entre o centro urbano da sede, a Vila Rio Branco e os bairros da Zona Sul, resolve:

Art. 1º Declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento no Art. 5º - alínea "i" - do Decreto-Lei nº 3.365/41, mediante justa indenização, a área de 11.816,66 m² (onze mil oitocentos e dezesseis vírgula sessenta e seis metros quadrados), conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.782 do Registro Geral de Imóveis, que será destinada à ampliação do sistema viário e foi avaliada conforme Laudo de Avaliação nº 299/2022 - Comissão Municipal de Valores.

Art. 2º A desapropriação é considerada de caráter urgente para efeitos de imediata imissão de posse.

Art. 3º As despesas referentes à desapropriação correrão por conta dos créditos orçamentários próprios.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro - PR, em 24 de junho de 2022.


ÁLVARO TELLES
PREFEITO



DECRETOS

DECRETO Nº 777/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, no uso de suas atribuições que lhe foram conferidas, com fundamento na Lei Orgânica Municipal, considerando ainda memorando nº 24/2022 da Secretaria Municipal de Família e Desenvolvimento Social, resolve:

Art. 1º. Criar e implantar no âmbito municipal o "Centro de Referência da Assistência Social – CRAS localizado no Bairro Jardim Alvorada.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 14 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES

DECRETO Nº 790/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições, tendo como embasamento legal o disposto no Art. 37, II da Constituição Federal, combinado com o Art. 59 e 60 da Lei Orgânica Municipal,

RESOLVE:

Art. 1º DESIGNAR os servidores abaixo nomeados para comporem a Comissão Especial, a fim de planejar, organizar e realizar Concurso Público, para ingresso no Quadro de Servidores Públicos do Município de Castro.

Presidente: Gislaïne Ayako Tanaka Gonçalves – Matrícula: 23108-0
Vice-Presidente: Daniele Mayer – Matrícula: 23043-0
Charlini Ferreira Regatiere – Matrícula: 721093-0
Membros: Ilsete Mara da Silva – Matrícula: 17108-2
Roberson Valenga – Matrícula: 26280-1

Parágrafo único. O Concurso Público de que trata o presente Decreto oferecerá vagas para os cargos de Cirurgião Dentista e Médico PSF.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 20 de junho de 2022

ÁLVARO TELLES

DECRETO Nº 798/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições e considerando a Lei nº 2.662/2013, Lei nº 3.928/2022 e o Memorando nº 118/2022 da Secretaria Municipal de Cultura, Indústria, Comércio e Turismo, resolve:

Art. 1º NOMEAR os representantes do Conselho Municipal de Turismo-COMTUR:

ENTIDADES PÚBLICAS:

1) Secretaria Municipal de Cultura, Indústria, Comércio e Turismo:
Titular: Daniel Schendroski
Suplente: Amélia O. Podolan Flugel

Titular: Maristela Ronconi Lopes de Oliveira
Suplente: Gisele Luísa Swiech

2) Secretaria Municipal de Infraestrutura e Meio Ambiente:
Titular: Vinicius Parizotto Gustman
Suplente: Otelio Amato

3) Secretaria Municipal de Esporte e Juventude:
Titular: Joana D'Arc Pinheiro de Mello
Suplente: Gustavo Garcia Zadra

4) Secretaria Municipal de Fazenda:
Titular: Lissa Shimada
Suplente: Fábio Henrique Martins Ribas

ENTIDADES PRIVADAS/ E OU SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA:

1) Hotelaria:
Titular: Sílvia Kugler
Suplente: Jeronymo Carneiro Fadel

2) Gastronomia:
Titular: Alessandro Schendroski
Suplente: Rudolph Risieri Garbrecht

3) Eventos:
Titular: Alessandro Dechke
Suplente: Eloy Ferreira

4) Artesanato e Guia de Turismo
Titular: Cristiane Bonna Bueno
Suplente: Rodinei Cruz

5) Turismo em Espaços Rurais:
Titular: Agnes Bosmuller
Suplente: Alfred Jonni Schuller

Art. 2º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 22 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

DECRETO Nº 802/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições, considerando aprovação em Concurso Público nº 04/2020 no cargo de TÉCNICO EM ENFERMAGEM – 40 horas, o disposto no Plano de Carreira, Cargos e Salários, resolve:

Art. 1º NOMEAR, para o cargo de Técnico em Enfermagem – 40 horas, com lotação na Secretaria Municipal de Saúde, conforme relacionadas abaixo:

SERVIDORA	LUGAR	CPF	RG
Juliana Borges	27º	017.***.***.***	12.6**.***.*/PR
Elisângela Ferreira Bueno	28º	035.***.***.***	8.18*.***.*/PR

Art. 2º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 23 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

DECRETO Nº 803/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições, considerando aprovação em Concurso Público nº 003/2020 no cargo de TÉCNICO EM HIGIENE DENTAL – 40 horas, o disposto no Plano de Carreira, Cargos e Salários, resolve:

Art. 1º NOMEAR, para o cargo de Técnico em Higiene Dental – 40 horas, com lotação na Secretaria Municipal de Saúde, conforme relacionada abaixo:

SERVIDORA	LUGAR	CPF	RG
Ana Caroline Ferreira da Silva	02º	079.***.***.***	12.6**.***.*/PR

Art. 2º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 23 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

DECRETO Nº 809/2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, considerando: as prerrogativas que lhe confere o Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41, bem como a Lei nº 2.786/56, que altera dispositivos do referido Decreto-Lei; os termos do Art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41; as disposições do Art. 3º e do Art. 51 – IX da Lei Orgânica Municipal; a prevalência do interesse público sobre o particular; a competência/obrigação do Poder Executivo em definir o ordenamento territorial; a necessidade de realizar arrematos para facilitar o acesso entre o centro urbano da sede, a Vila Rio Branco e os bairros da Zona Sul, resolve:

Art. 1º Declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento no Art. 5º - alínea "I" - do Decreto-Lei nº 3.365/41, mediante justa indenização, a área de 11.816,66 m² (onze mil oitocentos e dezesseis vírgula sessenta e seis metros quadrados), conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.782 do Registro Geral de Imóveis, que será destinada à ampliação do sistema viário e foi avaliada conforme Laudo de Avaliação nº 299/2022 - Comissão Municipal de Valores.

Art. 2º A desapropriação é considerada de caráter urgente para efeitos de imediata imissão de posse.

Art. 3º As despesas referentes à desapropriação correrão por conta dos créditos orçamentários próprios.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro - PR, em 24 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO

DECRETO Nº 810/2022

SUMULA: ABRE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$43.612,91 (QUARENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E CONFORME AUTORIZAÇÃO CONTIDA NA LEI Nº 3935/2022 de 23/06/2022,

DECRETA:

ART. 1º - FICA ABERTO AO ORÇAMENTO GERAL DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, PARA O EXERCÍCIO DE 2022, CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$43.612,91 (QUARENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E DOZE REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS), PARA REFORÇO NA SEGUINTE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FAMÍLIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
07.001 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FAMÍLIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
07.001.0004.0122.0002.2077 - MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
3390390000 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA
00000 - RECURSOS ORDINÁRIOS (LIVRES)
R\$ 43.612,91
TOTAL DA SUPLEMENTAÇÃO: R\$ 43.612,91

ART. 2º - PARA COBERTURA DO CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR, DE CONFORMIDADE COM O ART. 1º DESTA DECRETO, SERÁ UTILIZADO O SUPERAVIT FINANCEIRO – RECURSOS NÃO VINCULADOS DO EXERCÍCIO DE 2021, RELATIVO AO RECURSOS ORDINÁRIOS (LIVRES).

ART. 3º - ESTE DECRETO ENTRARÁ EM VIGOR NA DATA DE SUA PUBLICAÇÃO, REVOGADAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE Castro, 27 DE JUNHO DE 2022.

ÁLVARO TELLES
Prefeito Municipal

DECRETO Nº 811/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições, considerando Requerimento nº 15030/2022, resolve:

Art. 1º – EXONERAR, a pedido, CARLA CASSIANO CIAPPINA BOURGUIGNON, portadora do CPF/MF nº 016.***.***.**, e CI/REG nº 9.16.***.**, do cargo de BIOQUÍMICO, com lotação na Secretaria Municipal de Saúde, a partir de 26 de junho de 2022.

Art. 2º – Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 27 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

DECRETO Nº 812/2022

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições, considerando a nova estrutura organizacional e ainda os novos cargos comissionados previstos na Lei nº 3909/2022, resolve:

Art. 1º – NOMEAR FERNANDA GARCIA VIEIRA, portadora do CPF/MF nº 074.***.***.**, e CI/REG nº 9.85.***.**, para o cargo em Comissão de Chefe Do Departamento do CRAS Luiz King – Simbologia CC4, com lotação na Secretaria Municipal de Família e Desenvolvimento Social, a partir de 28 de junho de 2022.

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 27 de junho de 2022.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO

DECRETO Nº 813/2022

SUMULA: ABRE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$2.255,68 (DOIS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E CONFORME AUTORIZAÇÃO CONTIDA NA LEI Nº 3904/2021 de 22/12/2021,

DECRETA:

ART. 1º - FICA ABERTO AO ORÇAMENTO GERAL DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, PARA O EXERCÍCIO DE 2022, CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$2.255,68 (DOIS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS), PARA REFORÇO NA SEGUINTE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11 – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0302.0011.2026 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE
3371700000 - RATEIO PELA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO PÚBLICO
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 2.255,68
TOTAL DA SUPLEMENTAÇÃO: R\$ 2.255,68

ART. 2º - PARA COBERTURA DO CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR, DE CONFORMIDADE COM O ART. 1º DESTA DECRETO, SERÁ UTILIZADO O SUPERAVIT FINANCEIRO – RECURSOS VINCULADOS DO EXERCÍCIO DE 2021, RELATIVO AO SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%).

ART. 3º - ESTE DECRETO ENTRARÁ EM VIGOR NA DATA DE SUA PUBLICAÇÃO, REVOGADAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE Castro, 27 DE JUNHO DE 2022.

ÁLVARO TELLES
Prefeito Municipal

DECRETO Nº 817/2022

SUMULA: ABRE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$73.766,69 (SETENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E CONFORME AUTORIZAÇÃO CONTIDA NA LEI Nº 3904/2021 de 22/12/2021,

DECRETA:

ART. 1º - FICA ABERTO AO ORÇAMENTO GERAL DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, PARA O EXERCÍCIO DE 2022, CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$73.766,69 (SETENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS), PARA REFORÇO NA SEGUINTE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

07 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FAMÍLIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 76.106.327/0001-04 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 18/05/1979
NOME EMPRESARIAL CONSFAMA TERRAPLENAGEM SA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.19-3-00 - Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada		
LOGRADOURO PRCA PEDRO KALED	NÚMERO 126	COMPLEMENTO *****
CEP 84.165-540	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CASTRO
		UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 09/12/2020
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

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

Emitido no dia **11/08/2022** às **10:58:34** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1





Prefeitura Municipal de Castro

CMV – Comissão Municipal de Valores

LAUDO DE AVALIAÇÃO

299/2022

A Comissão Municipal de Valores, nomeada através do Decreto Municipal sob nº. 560/2022, e no uso de suas atribuições, avaliou em R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil e seiscentos e oitenta e cinco reais) o imóvel urbano descrito a seguir:


Processos nº 14441/2016 2702/2020	Requerente: JACK FADEL NETO
Cadastro Imobiliário	103225
Logradouro	Rua Coronel Olegário de Macedo, 297
Bairro	Lacustre
Imóvel	Urbano
Documentação	Matrícula nº 36.782 do RGI desta Comarca
Área do Terreno a ser Desapropriado	11.816,66 m ²
Área de Preservação Permanente	6.517,72 m ²
Valor Atribuído (R\$)	0,00
Área Aproveitável	5.298,94 m ²
Valor Atribuído (R\$)	R\$ 340.685,00

Este laudo de avaliação serve para efeitos de cálculo que será utilizado para fins de Desapropriação – Lago Lacustre Fase II.

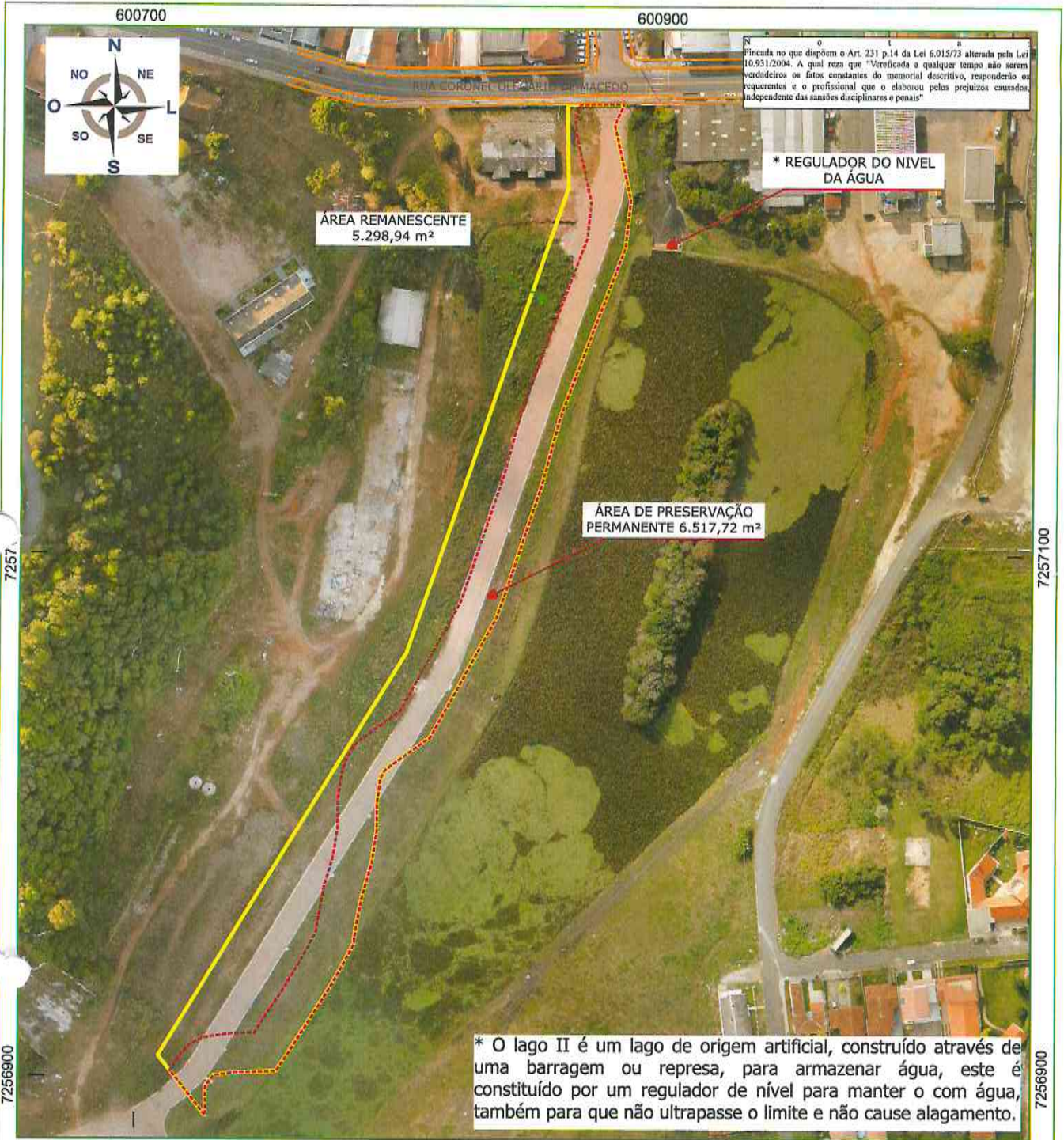
Obs: Atribuído valores conforme Valor Venal, referência exercício/2022.

CASTRO, 26 de maio de 2.022


Mário Sílvia Jakiemin Martins
Perito


Aurea Aparecida R. Lopes
Membro

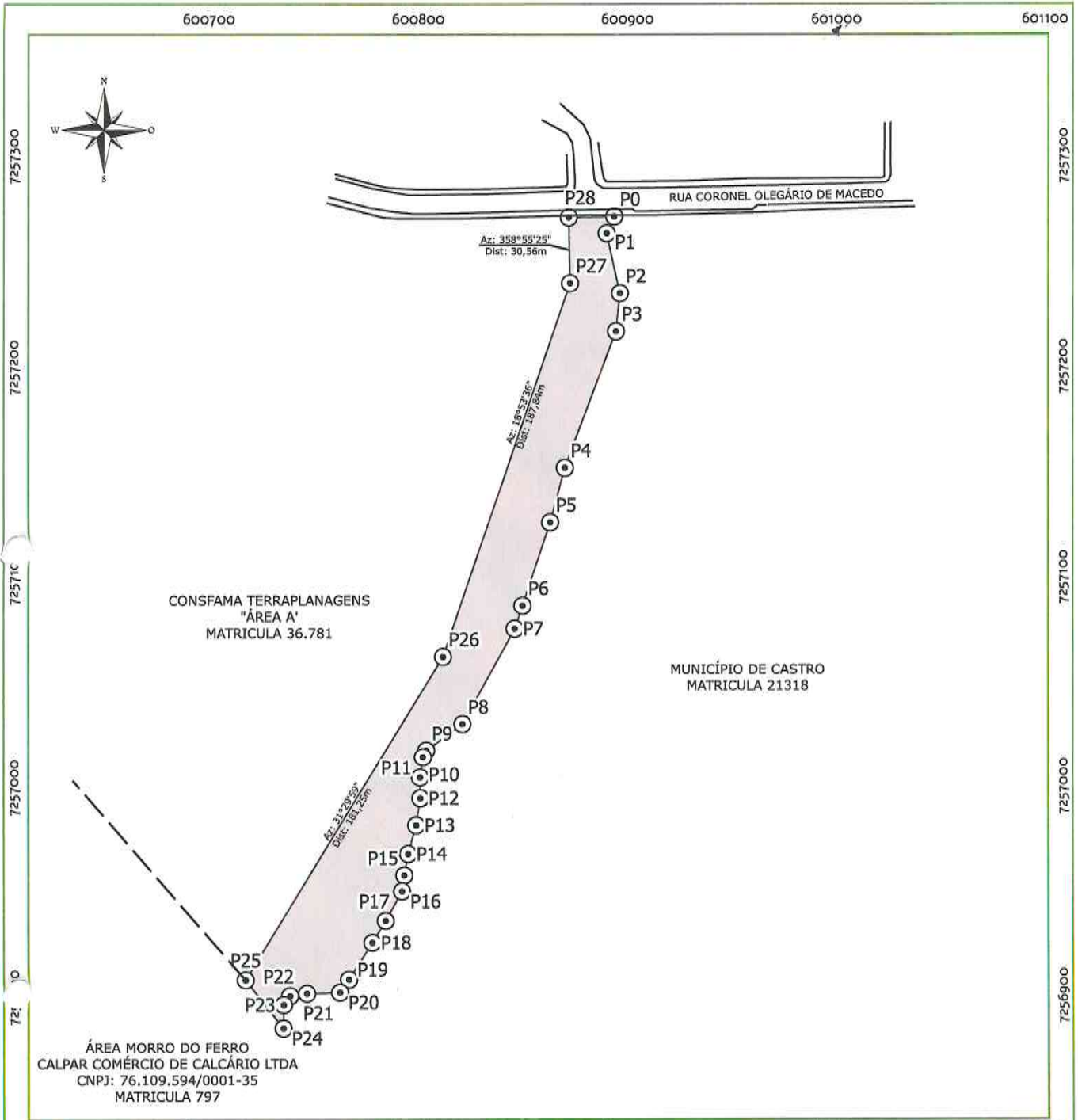

Leonel Augusto Ribas
Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO - SUPERINTENDÊNCIA DE GEOPROCESSAMENTO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JXK6 UCZN6 F98N8 ASRBB

OBJETO: PLANTA DE IMÓVEL URBANO		DETALHES: PLANTA PARA LOCALIZAÇÃO - ÁREA "B"					
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM zone 22S	SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA: DATUM SIRGAS 2000 MERIDIANO CENTRAL -51	ESCALA: 1:2.000	ÁREA TOTAL: 11.816,66 m²	PERÍMETRO: 895,63 m	DATA: 24/05/2022	FOLHA: 1/1	
TRT: CFT2201642934	LOCALIDADE: LACUSTRE	MATRICULA: 36.782	LOTE: 0	QUADRA: 0	ZONEAMENTO: ZUPA/ ZR 1/ ZR 3	APROVAÇÃO:	
LEGENDA PRESERVAÇÃO PERMANENTE RUA PERÍMETRO		PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO SUPERINTENDÊNCIA DE GEOPROCESSAMENTO PRAÇA PEDRO KALED, 22 - CENTRO - CASTRO - PARANÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU - FONE:2122-5058					
ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO:		RESP. TÉCNICO:					
PROP: CONFAMA TERRAPLANAGENS S.A		 CRISTIANO MOREIRA DO NASCIMENTO TÉCNICO EM AGRIMENSURA CRT04 - 05311529954					



600700 600800 600900 601000 601100	
OBJETO: PLANTA DE IMÓVEL URBANO	DETALHES: PLANTA E MEMORIAL DO TERRENO URBANO DENOMINADO "ÁREA B"
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM zone 22S	SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA: DATUM SIRGAS 2000 MERIDIANO CENTRAL -51
ESCALA: 1:2.500	ÁREA: 11.816,66 m²
PERÍMETRO: 895.63 m	DATA: 05/08/2021
FOLHA: 1/1	
PROPRIETÁRIO: CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO: _____
TRT: BR20211273778	PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO PRAÇA PEDRO KALÉD, 22 - CENTRO - CASTRO - PARANÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU - FONE: 2122-5058
MATRICULA: 36.782	RESPONSÁVEL TÉCNICO: _____
ZONEAMENTO: ZR 1	CRISTIANO MOREIRA DO NASCIMENTO TÉCNICO EM AGRIMENSURA CRT04 - 05311529954
DESENHO: LINDOLFO ALMEIDA	APROVAÇÃO: Lindolfo Carneiro Almeida Chefe do Dept.º de Projetos Decreto nº 360/2021

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JDPX 6TRTD LRRR9 TD7YD



**SUPERINTENDÊNCIA EM GEOPROCESSAMENTO
MUNICÍPIO DE CASTRO**

MEMORIAL DESCRITIVO

Projeção UTM

PROPRIETÁRIO: CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A

COMARCA: CASTRO

UF: PR

CRI: CASTRO

MATRÍCULA: 36.782

ÁREA (m²): 11.816,00

PERÍMETRO (m): 895,63m

ZONEAMENTO: ZR-1

LOCAL: LACUSTRE

Descrição do Perímetro: ÁREA TOTAL

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P0, de coordenadas N 7257271.503 m e E 600893.735 m, Datum SIRGAS 2000 com Meridiano Central -51, deste, segue confrontando com MUNICÍPIO DE CASTRO, MATRICULA 21318, com os seguintes azimute e distância: 204°14'8.45" e 8.76; até o vértice P1, de coordenadas N 7257263.514 m e E 600890.139 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 167°25'16.50" e 29.16; até o vértice P2, de coordenadas N 7257235.049 m e E 600896.490 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 185°54'31.21" e 18.21; até o vértice P3, de coordenadas N 7257216.932 m e E 600894.615 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 200°44'33.98" e 69.02; até o vértice P4, de coordenadas N 7257152.385 m e E 600870.170 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 195°09'47.19" e 26.88; até o vértice P5, de coordenadas N 7257126.439 m e E 600863.139 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 198°26'5.82" e 41.80; até o vértice P6, de coordenadas N 7257086.783 m e E 600849.920 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 199°01'32.18" e 11.50; até o vértice P7, de coordenadas N 7257075.908 m e E 600846.170 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 208°44'2.25" e 52.07; até o vértice P8, de coordenadas N 7257030.252 m e E 600821.139 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 233°52'50.37" e 21.47; até o vértice P9, de coordenadas N 7257017.596 m e E 600803.795 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 206°03'39.58" e 3.57; até o vértice P10, de coordenadas N 7257014.385 m e E 600802.225 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 188°14'46.75" e 9.80; até o vértice P11, de coordenadas N 7257004.682 m e E 600800.818 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 179°11'35.05" e 9.99; até o vértice P12, de coordenadas N 7256994.697 m e E 600800.959 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 188°41'0.70" e 13.04; até o vértice P13, de coordenadas N 7256981.807 m e E 600798.990 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 195°58'17.35" e 14.14; até o vértice P14, de coordenadas N 7256968.213 m e E 600795.100 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 190°26'39.10" e 10.34; até o vértice P15, de coordenadas N 7256958.041 m e E 600793.225 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 188°04'50.09" e 7.67; até o vértice P16, de coordenadas N 7256950.447 m e E 600792.146 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 209°06'11.62" e 16.09; até o vértice P17, de coordenadas N 7256936.385 m e E 600784.318 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 211°22'39.26" e 12.24; até o vértice P18, de coordenadas N 7256925.932 m e E 600777.943 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância: 212°30'38.59" e 20.84; até o vértice P19, de coordenadas N 7256908.354 m e E 600766.740 m; deste, segue com os seguintes azimute e

PRAÇA PEDRO KALED, Nº 22, CENTRO - Castro/PR PRÉDIO PÚBLICO, CEP: 84.165-540
Email: falecom@castro.pr.gov.br Tel/Fax: (42) 2122-5000

Lindolfo Carneiro Almeida
Lindolfo Carneiro Almeida
Chefe do Dept.º de Projetos
Decreto nº 360/2021

Página 1 de 2





**SUPERINTENDÊNCIA EM GEOPROCESSAMENTO
MUNICÍPIO DE CASTRO**

distância:214°55'34.67" e 7.53; até o vértice P20, de coordenadas N 7256902.178 m e E 600762.428 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:268°15'23.65" e 15.79; até o vértice P21, de coordenadas N 7256901.697 m e E 600746.643 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:261°32'33.95" e 8.13; até o vértice P22, de coordenadas N 7256900.502 m e E 600738.604 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:215°28'39.88" e 5.21; até o vértice P23, de coordenadas N 7256896.260 m e E 600735.580 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:180°42'47.48" e 11.30; até o vértice P24, de coordenadas N 7256884.963 m e E 600735.439 m; deste, segue confrontando com ÁREA MORRO DO FERRO,CALPAR COMÉRCIO DE CALCÁRIO LTDA, CNPJ: 76.109.594/0001-35, MATRICULA 797, com os seguintes azimute e distância:322°10'8.98" e 29.35; até o vértice P25, de coordenadas N 7256908.143 m e E 600717.439 m; deste, segue confrontando com CONSFAMA TERRAPLANAGENS,"ÁREA A',MATRICULA 36.781, com os seguintes azimute e distância:31°29'59" e 181.25; até o vértice P26, de coordenadas N 7257062.537 m e E 600811.881 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:18°53'36" e 187.84; até o vértice P27, de coordenadas N 7257239.818 m e E 600872.648 m; deste, segue com os seguintes azimute e distância:358°55'25" e 30,56; até o vértice P28, de coordenadas N 7257271.017 m e E 600872.001 m; deste, segue confrontando com RUA CORONEL OLEGARIO DE MACEDO, com os seguintes azimute e distância:88°43'7.15" e 21.74; até o vértice P0, de coordenadas N 7257271.503 m e E 600893.735 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -51, tendo como DATUM SIRGAS 2000 .Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no de projeção UTM.

CASTRO-PR, 05 de Agosto de 2021.



CRISTIANO MOREIRA DO NASCIMENTO
TÉCNICO EM AGRIMENSURA
 CRT04 – 05311529954
 TRT: BR20211273778


Lindolfo Carneiro Almeida
 Chefe do Dept.º de Projetos
 Decreto nº 360/2021



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Praça Pedro Kaled, nº 58 - Centro
Comarca de Castro - Estado do Paraná
Titular: Albino Schultz - Registrador
Telefone: (42) 3232-1521 / 3233-7477

REGISTRO GERAL

FICHA
-1-

MATRÍCULA N.º 36.782

RUBRICA
[Assinatura]

LIVRO N.º 2

Data:- 16.01.2020 - O terreno urbano denominado "Área B", situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminhamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03A, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32'56" com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comércio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26'21" com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 31°29'29" com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53'56" com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 358°55'25" com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03A, vértice inicial da descrição do perímetro.-

Proprietária:- Consfama Terraplanagens S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.106.327/0001-04, com sede na praça Pedro Kaled nº 126, nesta cidade,-

Registro anterior:- Matrícula nº 1.895, do livro nº 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.-

As plantas e memoriais descritivos foram elaborados pelo técnico em agrimensura José Luiz de Moraes, inscrito no CFT-BR sob nº 1704324068, que juntamente com o requerimento, a TRT., e a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Castro, ficam arquivados.-

Subdivisão:- Protocolo nº 133.790.- Dou fé.- C.30VRC=R\$ 5,79 - ISS R\$ 0,17 - FADEP R\$ 0,29.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:-

AV-1 36.782 - Consta da matrícula originária nº 1.895, o registro da servidão seguinte:- "R-3 - 1.895 - Prot. 97.150 - 01.08.2011 - SERVIENTE:- Consfama Terraplanagens S.A., acima qualificada.- DOMINANTE:- Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.848.013/0001.45, com sede na rua Engenheiros Rebouças nº 1.736, Capanema, na cidade de Curitiba-Pr.- SERVIDÃO - Publico de 22.07.2011, do Serviço Notarial desta cidade, folhas 219/222, do livro nº 350.- VALOR:- R\$ 4.343,43.- Objeto da Servidão:- Uma faixa de servidão perpétua de passagem para rede coletora de esgoto, no imóvel desta matrícula, numa largura de 2,00 metros e comprimento de 361,35 metros, com a área de 722,70 metros quadrados, com a seguinte descrição:- O ponto de partida foi estabelecido na estação A, situada no alinhamento da rua Olegário de Macedo, a uma distância de 18,70 metros, da ponte sobre o Ribeirão Taboão. Da estação A, AZ 179°40'16", mediu-se 100,00 metros até o PV-13. Do PV-13, AZ 197°11'16", mediu-se 88,70 até o PV-14. do PV-14, AZ 211°56'16", mediu-se 100,00m até o PV-15.- Do PV-15, AZ 211 /56'18', mediu-se 42,15m até a estação B, situada na divisa do imóvel com a matrícula nº 1.269. Os azimutes acima descritos referem-se ao norte e definem o eixo de uma faixa de 2,00 metros de largura.- Obrigam-se as partes pelo cumprimento das demais condições do contrato.- Isento de Funrejus de acordo com o nº 19, letra "B", inciso VII do artigo 19 da Lei Estadual nº 1.216/98 alterada pela Lei Estadual nº 12.604/99.- Dou fé.- R. 1.280,00 VRC = R\$ 177,66.- Castro, 01 de agosto de 2011.- O Oficial (a) Albino Schultz" - Dou fé.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:-

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca de Castro - Estado do Paraná
Albino Schultz - Oficial
CERTIDÃO
A presente certidão extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, estando de conformidade com o original constante da Matrícula nº 36.782 deste serviço. Registrado em 17 JAN 2020

Paulo Roberto Martins Schultz
Oficial Substituto

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Albino Schultz
Oficial Titular
COMARCA DE CASTRO - ESTADO DO PARANÁ

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada, que revendo neste Serviço Registral os livros registro e inscrições hipotecárias e de ônus, deles não consta estar gravado com ônus reais, legais ou convencionais, ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros ônus reais, além daqueles que se fazem constar.
Dou fé.
Castro, 17 JAN 2020

Paulo Roberto Martins Schultz
Oficial Substituto

SELO DIGITAL
4LwLz . tW68s . IvEyI
uEHoP . 9akYh
http://funarpen.coz.br

MATRÍCULA N.º
36.782

SEGUIE NO VERSO



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná

NOTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA nº 01/2022

Desapropriação

O **PREFEITO DE CASTRO** – Paraná, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no Art.73 e segs. da Lei Orgânica Municipal, em atendimento às determinações do Art. 10-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941, alterado pelo Art. 1º da Lei nº 13.867/ 2019, vem

NOTIFICAR a CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A,

pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 76.106.327/0001-04, que: através do Decreto nº 809/20222, devidamente publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, foi declarada de utilidade pública área de propriedade da Notificada, descrita na Matrícula nº 36.782 do Registro Geral de Imóveis desta Comarca, destinada à ampliação do sistema viário urbano, com juntada de documentos:

1.- Decreto nº 809/2022 – ato de declaração de utilidade pública da área indicada – zona urbana da sede deste Município, conforme acima descrito, no total de 11.816,66 m²; conforme Matrícula nº 36.782 – RGI;


2.- Laudo de Avaliação nº 299/2022 - Valor do imóvel R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil e seiscentos e oitenta e cinco reais) – valor para **desapropriação amigável**, com dotação orçamentária própria, pagamento conforme acordo a ser firmado entre as partes, com posterior escritura pública, a ser encaminhada ao Registro Geral de Imóveis para as devidas anotações da desapropriação efetivada.

Fica, ainda, notificado de que o prazo para aceitar ou rejeitar, documentalmente, a oferta constante no item 2 supra é de **15 (quinze) dias improrrogáveis**, e o silêncio será considerado rejeição ao proposto – Inciso IV – Art. 10 - A – Decreto-Lei nº 3.365/1941 – alterado pela Lei 13.867/2019.

Proceder-se à Notificação Administrativa nº 01/22, em 3 (três) vias de igual teor e forma, devendo uma via ser entregue à Notificada, para os devidos fins.

PAÇO MUNICIPAL SANT'ANA DO IAPÓ - Castro – PR, 30 de junho de 2022.


ÁLVARO TELLES
PREFEITO


RECEBIDO
04/07/2022.



Prefeitura Municipal de Castro

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MANDATO

OUTORGANTE: O MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 77.001.311/0001-08, com sede na Praça Pedro Kaled nº 22, Centro, CEP nº 84.165-540, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. **ÁLVARO TELLES**, brasileiro, casado, portador da CI/RG nº 1.903.344 e CPF/MF nº 337.330.409-10, residente e domiciliado na Rua Padre Damaso nº 620, Centro, CEP nº 84165-210, nesta cidade.

OUTORGADOS: JULIO ADRIANO TONATTO PHILBERT, brasileiro, divorciado, advogado, OAB/PR 55.633, portador da CI/RG nº. 5.795.893-6/PR e do CPF/MF nº 018.813.219-83; **PAULO MARTINS**, brasileiro, casado, advogado, OAB/PR 30.780, portador da CI/RG nº 5.678.238-9 PR e do CPF/MF 022.498.819-01; **HUMBERTO HARVELINO MARONEZE**, brasileiro, casado, advogado, OAB/PR 43.121, portador da CI/RG nº 5.798.820-7/PR e do CPF/MF 878.082.269-04; **ROSE AGLAIR NISGOSKI**, brasileira, divorciada, advogada, OAB/PR 13.773, portadora da CI/RG nº 1.947.932-3 e do CPF/MF nº 694.739.359-00; **BEATRIZ CAROLINA DE OLIVEIRA KLOSTER**, brasileira, solteira, advogada, OAB/PR 55.673, portadora da CI/RG nº 7.190.240-4 e do CPF/MF nº 052.661.059-09; **TRAJANO DORIA JORGE**, brasileiro, divorciado, advogado, OAB/PR 28.299, portador da CI/RG 5.195.055-0 e do CPF/MF 003.800.559-02; **BRUNA TAIZE DE MENDONÇA**, brasileira, solteira, advogada, OAB/PR 71.356, portadora da CI/RG nº 9.224.058-4 e CPF/MF nº 053.612.099-45.

PODERES: Aqueles contidos na cláusula "ad judicium" e os ressalvados pelo artigo 105 do Código, de Processo Civil, para promoverem, em conjunto ou separadamente, e independente da colocação de nomes, a defesa dos direitos e interesses do Outorgante no Foro em Geral ou fora dele, em qualquer Instância ou Tribunal, podendo, para tanto, requererem o que preciso for, produzirem provas, promovendo medidas cabíveis e interpor recursos, acompanhando o feito até final decisão, transigirem, acarearem, receberem e dar quitação, praticando, enfim, todos os demais atos necessários para o bom e fiel desempenho do presente mandato.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 6 de abril de 2022.


ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL





Câmara Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ

Ata da Sessão Solene de Tomada de Posse do Senhor Álvaro Telles como Prefeito Municipal, durante a Legislatura – 2021 a 2024.

Aos trinta e um (31) dia do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois (2022), às 19 (dezenove) horas e 49 (quarenta e nove) minutos, no Plenário deste Poder Legislativo, de acordo com o que determina o artigo 9º, inciso IV e artigo 47 da Lei Orgânica Municipal e artigo 18, inciso XXVI do Regimento Interno desta Casa, ante o pedido de desincompatibilização do Cargo de Chefe do Executivo Município de Castro apresentado pelo Senhor Prefeito Moacyr Elias Fadel Junior, por meio do Ofício nº. 085/2022, sob a presidência do Vereador Miguel Zahdi Neto, secretariado pelos Vereadores Jonathan Cesar Flores Barros e Joel Antônio de Souza, foi iniciada a cerimônia de posse do Senhor Álvaro Telles como Prefeito Municipal. O Senhor Presidente, convocou os 1º e 2º Secretários a auxiliarem nos trabalhos da Mesa. O Senhor Presidente, convidou o Prefeito e o Vice-Prefeito para comporem a Mesa. Em seguida solicitou ao 1º Secretário para que fizesse a leitura do Ofício nº. 085/2022 e da Carta de Renúncia. Na sequência convidou o Senhor Álvaro Telles para se dirigir até a tribuna para prestar seu compromisso legal e assinar o Termo de Posse como Prefeito Municipal. Em seguida empossou o Senhor Álvaro Telles como Prefeito Municipal e deixou livre a palavra para que fizesse seu pronunciamento. Então, o Presidente deixou a palavra livre para quem desejasse se manifestar, tendo feito uso da mesma, os vereadores José Otávio Nocera, Joel Elias Fadel, Gerson Sutil, Jovenil Rodrigues de Freitas, Augusto de Camargo Iucksch Beck, Jonathan Cesar Flores Barros, Jhonnathan de Sousa Flugel e Joel Antônio de Souza, Luiz Cezar Canha Ferreira. Não havendo mais ninguém querendo manifestar-se, convidou a todos para, em pé, entoarem o Hino a Castro e declarou encerrada a Sessão Solene de Posse. E, para constar, eu, Jonathan Cesar Flores Barros, primeiro (1º) Secretário, determinei que fosse lavrada a presente ata, que vai assinada pelo Senhor Prefeito Municipal, Senhor Presidente e Vereadores presentes, a qual será publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, bem como terá o seu inteiro teor disponibilizado no endereço eletrônico da Câmara Municipal de Castro, de acordo com o disposto no § 3º do artigo 5º, do Regimento Interno desta Casa.

Álvaro Telles

Jonathan Cesar Flores Barros

Moacyr Elias Fadel Junior

Miguel Zahdi Neto

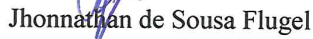


Câmara Municipal de Castro

ESTADO DO PARANÁ


 Joel Elias Fadel


 Augusto de Camargo Iucksch Beck


 Jhonnathan de Sousa Flugel


 Iovenil Rodrigues de Freitas


 Maurício Kusdra


 Rafael Casper Rabbers


 Joel Antonio de Souza


 Gerson Sutil


 José Otávio Nocera


 Luiz César Canha Ferreira


 Paulo Cesar de Farias





Câmara Municipal de Castro
Termo de Posse

Na presente data, toma posse no cargo de Prefeito Municipal, o Senhor Álvaro Telles, pelas razões apresentadas no Ofício nº. 085/2022-PGM, relativo ao pedido de desincompatibilização do Cargo de Chefe do Executivo do Município de Castro realizado pelo Senhor Moacyr Elias Fadel Junior, com fundamento no artigo 14, § 6º da Constituição Federal, artigo 9º, IV da Lei Orgânica Municipal de Castro e artigo 18, XXVI do Regimento Interno – Resolução nº. 02/2018.

Castro, 31 de março de 2.022.

Álvaro Telles
Prefeito



03/10/2022: AUTOS INCLUÍDOS NO JUÍZO 100% DIGITAL.

Data: 03/10/2022

Movimentação: AUTOS INCLUÍDOS NO JUÍZO 100% DIGITAL

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 03/10/2022

Movimentação: REMETIDOS OS AUTOS PARA DISTRIBUIDOR

Complemento: Distribuição Inicial

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 04/10/2022

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Vinculação de Guia de Recolhimento de Custas - Nº Documento: 52352971-7 -

Justiça Gratuita: Outros casos de não antecipação de custas - Valor da Guia: R\$ 70,34 - Unidade

Arrecadadora: CASTRO - SECRETARIA DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS - Tipo da Guia: 1º Grau

- Convênio: CEF 342290 (FUNJUS) - Ag:3162 Cc:120-0

Por: WILLIAN MARCONDES CARDOSO

Data: 04/10/2022

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Vinculação de Guia de Recolhimento de Custas - Nº Documento: 52352972-5 -

Justiça Gratuita: Outros casos de não antecipação de custas - Valor da Guia: R\$ 256,00 -

Unidade Arrecadadora: CASTRO - SECRETARIA DO DISTRIBUIDOR E ANEXOS - Tipo da Guia:

1º Grau - Convênio: CEF 342290 (FUNJUS) - Ag:3162 Cc:120-0

Por: WILLIAN MARCONDES CARDOSO

Data: 04/10/2022

Movimentação: DISTRIBUÍDO PARA COMPETÊNCIA EXCLUSIVA

Complemento: Vara da Fazenda Pública de Castro

Por: WILLIAN MARCONDES CARDOSO

Relação de arquivos da movimentação:

- Distribuição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Secretaria do Ofício Distribuidor e Anexos de Castro

CERTIDÃO DE CADASTRO

Certifico que procedi o cadastro dos presentes autos no sistema de distribuição processual do TJ/PR.

Castro, data de inserção no sistema.

JOSE FLORIANO B T M PEIXOTO

Distribuidor



Secretaria do Ofício Distribuidor e Anexos de Castro – PR

Rua Cel. Jorge Marcondes, S/N, Vila Rio Branco, CEP 84.172-020 – Fórum Estadual – Castro – PR.
Telefone (42) 3232-8520.

04/10/2022: RECEBIDOS OS AUTOS.

Data: 04/10/2022

Movimentação: RECEBIDOS OS AUTOS

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 04/10/2022

Movimentação: JUNTADA DE ANÁLISE DE PREVENÇÃO

Por: Carla Camila Resseti

Relação de arquivos da movimentação:

- Ato Ordinatório

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064**SUSPEITA DE PREVENÇÃO****CERTIDÃO****CERTIFICO** que o Sistema PROJUDI noticiou suspeita de prevenção com o(s) seguinte(s) processo(s):0004892-98.2021.8.16.0064 - Execução Fiscal - Vara da Fazenda Pública de Castro

Castro, 04 de outubro de 2022.

Cleuza Marlene Resseti Guiloski
Empregada Juramentada

04/10/2022: CONCLUSOS PARA DECISÃO - LIMINAR.

Data: 04/10/2022

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO - LIMINAR

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

Data: 05/10/2022

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Nº ID Depósito: 49038700012210050. Valor: R\$340.685,00 (Pendente). CEF Ag: 0387 Conta: 1523585-2. O pagamento será informado automaticamente através de prestação de contas em futura movimentação processual.

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 07/10/2022

Movimentação: OUTRAS DECISÕES

Complemento: . Veiculado no DJEN em 11/10/2022.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

Vistos.

1. Atendidos os requisitos constantes dos artigos 319 e 320, Código de Processo Civil, assim como no art. 13 do Decreto-Lei 3.365/41, RECEBO a petição inicial.

AFASTO a suspeita de prevenção (mov. 8.1).

2. Trata-se de Ação de Desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE CASTRO** em face de **CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A.**

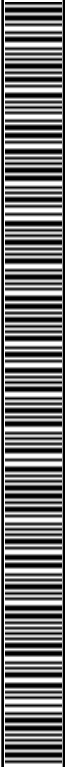
Narra a inicial, em síntese, que por meio do Decreto nº 809/2022, publicado em 24 de junho de 2022, o Município autor declarou de utilidade pública para fins de desapropriação a propriedade da parte ré (a área de 11.816,66 m², conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.782), aduzindo que tal área servirá para a realização de arruamentos, objetivando facilitar o acesso entre o centro urbano da cidade e os bairros da Zona Sul, considerando o excesso de tráfego na Rua Coronel Olegário de Macedo e constantes congestionamentos. Relata que não foi possível obter acordo extrajudicial, por isso ajuizou a presente demanda, requerendo, em sede de liminar, a imissão provisória na posse da área mencionada. Juntou documentos (movs. 1.2 a 1.11).

É o relato.

Decido.

Conforme mencionado anteriormente, a parte autora pretende a concessão da tutela provisória de urgência, para o fim de determinar a imissão provisória na posse da área mencionada acima.

Aqui, a análise do pedido deve ser feita sob a égide da legislação especial, senão vejamos.



De acordo com o art. 15, do Decreto-Lei 3.365/41: “*se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens*”.

Assim, a melhor interpretação conferida à redação do art. 15, do Decreto-Lei 3.365/41 é de que para a imissão provisória na posse do imóvel a ser desapropriado é necessária a realização de prévia avaliação judicial, devendo ser depositado em conta judicial vinculada ao processo ao menos o valor da avaliação.

Não é outro o entendimento do e. TJPR, que editou a Súmula nº 28, com a seguinte redação: “*nas desapropriações por utilidade pública, não obstante o contido no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, exige-se a avaliação judicial prévia ao deferimento na imissão provisória da posse do imóvel*”.

Dessa forma, DETERMINO a avaliação prévia judicial do imóvel.

Para tanto, considerando a inexistência de Avaliador Judicial na Comarca, nomeio como Perito o Sr. **Adriano Flavio Vanjura**, Engenheiro Civil cadastrado no Sistema CAJU, que deverá ser intimado da nomeação por meio dos contatos: Telefone (43) 99963-0048; adriano.vanjura@inss.gov.br, para que declare se aceita o encargo de Perito Judicial, bem como para que no prazo de 05 (cinco) dias apresente estimativa de honorários.

Após, INTIME-SE a parte autora em seguida para manifestação, no prazo de 10 (dez) dias.

Depositado o valor dos honorários, intime-se o *Expert* para que de início aos trabalhos, salientando que o laudo deverá ser entregue no prazo de 15 (quinze) dias.

Apresentado o laudo, INTIME-SE a parte autora para que se manifeste, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de concordância tácita.

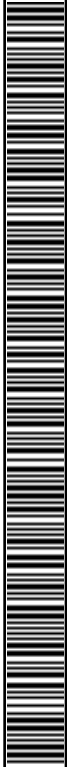
Na sequência, abra-se vista ao Ministério Público.

Após, retornem os autos conclusos para análise do pedido de imissão provisória do bem e processamento da demanda.

Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.

Leila Aparecida Montilha



Juíza de Direito



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZTL YXRKL DVF5R LRC9K

10/10/2022: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 10/10/2022

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 11) OUTRAS DECISÕES (07/10/2022).

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	15 dias úteis	Não	Não	Sim	20/10/2022 23:59	28/10/2022 09:01	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

10/10/2022: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO.

Data: 10/10/2022

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Habilitação Provisória - Perito Oficial: Adriano Flávio Vanjura habilitado até 18/01/2023 (100 dias)

Por: Karen Tomazoni Teixeira

10/10/2022: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 10/10/2022

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 5 dias úteis - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES (07/10/2022)

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Data: 21/10/2022

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 11) OUTRAS DECISÕES (07/10/2022) e ao evento de expedição seq. 12.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	15 dias úteis	Não	Não	Sim	20/10/2022 23:59	28/10/2022 09:01	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

Data: 21/10/2022

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura(Leitura automática em 20/10/2022 às 23:59))
em 20/10/2022 com prazo de 5 dias úteis *Referente ao evento (seq. 11) OUTRAS DECISÕES
(07/10/2022) e ao evento de expedição seq. 14.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 27/10/2022

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES
(07/10/2022)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Proposta de Honorários Periciais

**Adriano Flavio Vanjura****Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D**

EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO – COMARCA DE CASTRO - PR.

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, honrado com a nomeação para o processo supra, em atendimento a solicitação deste juízo, seq. **11.1**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que **aceita** o encargo de **perito**, e apresentar, para o trabalho relacionado nos autos, seus honorários periciais.

O objetivo do laudo pericial é a Avaliação de um imóvel urbano medindo 11.816,66 m², objeto da lide para fins de desapropriação e o devido cálculo do valor, para tanto a realização da vistoria do imóvel *in loco*, a busca de dados de mercado através de realização de pesquisa de mercado, tratamento estatístico dos dados amostrais, e a elaboração de laudo pormenorizado considerando as características da região, sua vocação e limitação existente, no município de Castro – Pr, tudo de acordo com a Norma Técnica ABNT/NBR: 14.653-1 e 14.653-2, que tratam de Avaliação de imóveis urbanos.

Ressalta-se que o valor de honorários é devidamente calculado conforme a previsão de alocação de horas técnicas necessárias para possibilitar a realização desta perícia, bem como engloba custos diretos e indiretos para execução dos trabalhos tais como deslocamentos, tributos e desgaste de equipamentos e veículos, prazo para entrega do trabalho.

Para realização dos trabalhos necessários à esta atividade pericial este profissional toma por base as tabela vigentes do IBAPE-PR e Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná e do CEAL – Clube de Engenharia e





Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Arquitetura de Londrina, devidamente homologada pelo CREA-PR, órgão no qual é cadastrado. Esta tabela, estabelece o valor mínimo da hora técnica para realização de trabalhos periciais e avaliações de imóveis com valor vigente no ano de 2022 em R\$504,00/h (Anexo II), desta forma, analisando-se previamente os autos, relevando sua complexidade e horas técnicas previstas, dentro da razoabilidade e proporcionalidade utilizando-se como referencial a tabela de honorários do IBAPE-PR/2022, sendo o valor referencial da hora técnica calculado por este Instituto através de minuciosos estudos e cálculos considerando os custos fixos e variáveis diretos e indiretos, bem como despesas que envolvem a atividade pericial.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DE HONORÁRIOS PERICIAIS		
PROCESSO: 0006141-50.2022.8.16.0064		
ITEM	DESCRIÇÃO	HORAS
1	Horas técnicas em deslocamento	3:00
2	Vistoria in loco	2:00
3	Pesquisa de dados de mercado	8:00
4	Pesquisas nas normas e bibliografias correlatas	1:00
5	Tratamento estatístico de dados colhidos	2:00
6	Análise de autos e documentos (projetos, memoriais)	1:00
7	<i>Elaboração de laudo Pericial</i>	8:00
Total de horas em Serviços Técnicos de Engenharia :		25:00
8	<i>Valor da Hora Técnica de Engenharia, conforme tabela IBAPE/PR-2022</i>	R\$ 504,00
Total em Serviços Técnico de Engenharia :		R\$ 12.600,00
9	<i>Deslocamento total (aproximado, Google Maps, em km)</i>	604
(Desconto de 20% no valor da hora técnica tabela Referencial IBAPE/PR)		(2.520,00)
Valor total dos honorários adotado:		R\$ 10.080,00

Conforme planilha de Demonstrativo de Cálculo de Honorários Periciais, considerando serem necessárias 25:00 horas técnicas, os honorário periciais, fundamentadamente, somam um valor de R\$12.600,00 (Doze Mil e seiscentos Reais), este *expert*, com intuito de contribuir com a justiça e atuar neste processo para realização do trabalho pericial, considera por bem conceder desconto de 20% no valor da hora técnica da tabela referencial do IBAPE/PR-2022, assim **apresenta os honorários no valor arredondada para R\$10.000,00** (Dez Mil Reais).





Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

Caso necessário, no decorrer da Perícia, este profissional poderá requerer outros documentos que considerar indispensáveis para fundamentar seu trabalho.

Isto posto requer:

- A homologação dos honorários perícias no valor de R\$10.000,00 (Dez Mil Reais), conforme a complexidade e extensão do trabalho, local da perícia e prazo para entrega, dentro dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.
- O depósito da totalidade dos honorários em conta judicial antes do início dos trabalhos.
- Adiantamento de 50% dos honorários periciais, nos termos do art. 465, §4º do CPC/2015, transferidos por meio de alvará eletrônico para conta corrente deste perito junto ao Banco Bradesco, Agência: 1498-2, Conta corrente 879-6, para custear o início dos trabalhos e os 50% restantes com a entrega do Laudo Pericial de Avaliação.

Honrado com a nomeação, este signatário aproveita a oportunidade para agradecer a confiança depositada por Vossa Excelência.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 27/10/2022.

Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA MG-247.844/D





Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

ANEXOS.

Anexo I

Regulamento de honorários de avaliações e perícias de Engenharia (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná).

IBAPE PARANÁ
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
Ano Base: 2022


 Acesse o QR Code ao lado e certifique-se que o profissional é realmente associado ao IBAPE-PR.

VALOR DA HORA TÉCNICA

O valor da hora técnica referencial a ser utilizada pelos

ASSOCIADOS DO IBAPE PR,

conforme valor aprovado na assembléia do dia 22/11/2021

Valor aprovado R\$/h 504,00

Curitiba, 01 de janeiro de 2022

DIRETORIA EXECUTIVA - IBAPE PR

A RELAÇÃO DE ASSOCIADOS ESTÁ DISPONÍVEL NO SITE:
www.ibapepr.org.br



Data: 27/10/2022

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 17) JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO
(27/10/2022).

Por: Carla Camila Resseti

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	28/10/2022 09:01	28/10/2022 09:01	-	-	CUMPRIDA	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 28/10/2022

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 17) JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (27/10/2022) e ao evento de expedição seq. 18.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	28/10/2022 09:01	28/10/2022 09:01	-	-	CUMPRIDA	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 28/10/2022

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO

Complemento: Cumprimento de intimações - Referente aos eventos OUTRAS DECISÕES
(07/10/2022), JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (27/10/2022)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação



Prefeitura Municipal de Castro

EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO – PARANÁ

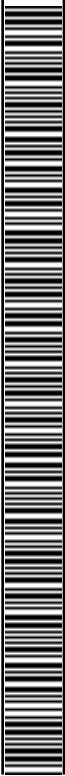
O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, por seu Procurador, em atenção à intimação *retro*, vem respeitosamente à presença de V. Exa. expor e requerer o que segue.

Cumprе apontar, de início, que a avaliação determinada por este r. Juízo, com fundamento na Súmula nº 28 do TJ-PR, não se confunde com o laudo pericial, a ser eventualmente elaborado caso haja a impugnação do valor pela parte expropriada. Transcreve-se a súmula:

“Nas desapropriações por utilidade pública, não obstante o contido no artigo 15, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, exige-se a avaliação judicial prévia ao deferimento na imissão provisória da posse do imóvel.”

No mesmo sentido, quanto à inexistência de “perícia” nesta fase processual, é a recente decisão do Tribunal, em ementa já transcrita na peça exordial:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE NOMEOU PERITO PARA A REALIZAÇÃO DE LAUDO, NOS MOLDES DO ART. 464 E SEQUINTEs, CPC. REALIZAÇÃO DE PERÍCIA QUE CULMINARIA EM MOROSIDADE EXCESSIVA PARA A IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. AVALIAÇÃO PRÉVIA. PROCEDIMENTO SIMPLES QUE NÃO SE CONFUNDE COM A AVALIAÇÃO REGULADA PELO ARTIGO 14 DO DECRETO-LEI Nº 3.365/415. URGÊNCIA QUE JUSTIFICA A REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO PRÉVIA, A FIM DE AFERIR O MONTANTE MÍNIMO DO VALOR JUSTO A SER INDENIZADO. AVALIAÇÃO DEFINITIVA QUE SERÁ REALIZADA POSTERIORMENTE EM INSTRUÇÃO PROCESSUAL. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CO-





Prefeitura Municipal de Castro

NHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 5ª C.Cível -
003925779.2021.8.16.0000 - Mandaguaçu - Rel.: DESEMBAR-
GADOR LUIZ MATEUS DE LIMA - J. 13.10.2021)

Portanto, não se discute, neste momento, a **perícia judicial**, com elaboração de laudo técnico, mas apenas a emissão de **avaliação prévia**, a partir de elementos iniciais, com o fim único de verificar o montante **mínimo** a ser previamente depositado, **sem vincular eventual e posterior análise mais criteriosa**, caso haja impugnação ao valor pela parte contrária.

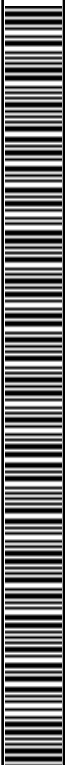
Feitas essas considerações, o valor de R\$ 10.080,00 (dez mil e oitenta reais), mostra-se **excessivamente elevado**, pois se trata de montante normalmente cobrado para as perícias conclusivas, com a participação das partes, elaboração de quesitos, apresentação de mapas, etc.

Pelo exposto, requer a intimação do *expert*, para que tome ciência destas considerações e se manifeste quanto à possibilidade de emissão de *avaliação prévia*, com a respectiva proposta de honorários.

Termos em que pede deferimento.

Castro, 28 de outubro de 2022.

Humberto H. Maroneze
Procurador do Município - OAB-PR 43.121



Data: 28/10/2022

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 10 dias úteis - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO (28/10/2022)

Por: Carla Camila Resseti

01/11/2022: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO - DEPÓSITO DE BENS/DINHEIRO.

Data: 01/11/2022

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO - DEPÓSITO DE BENS/DINHEIRO

Complemento: Informação de Pagamento de Depósito Eletrônico - Nº ID Depósito: 49038700012210050. Data do Depósito: 28/10/2022. Valor Depositado: R\$ 340.685,00.

Movimentação referente ao depósito eletrônico registrado no sequencial 10.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 08/11/2022

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura(Leitura automática em 07/11/2022 às 23:59))
em 07/11/2022 com prazo de 10 dias úteis *Referente ao evento (seq. 20) JUNTADA DE
PETIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO (28/10/2022) e ao evento de expedição seq. 21.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 16/11/2022

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO (28/10/2022)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação do Perito

**Adriano Flavio Vanjura****Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D**

EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO – COMARCA DE CASTRO - PR.

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064
Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR
Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, honrado com a nomeação para o processo supra, em atendimento a intimação deste juízo, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência, se manifestar.

Em atenção à impugnação do valor dos honorários apresentado pela autora na seq. 20.1, na qual requer que seja realizada a avaliação judicial prévia da área e não o laudo pericial pormenorizado e completo, sem a resposta a quesitos e sem serviço de terceiros, considerando o objetivo da perícia um imóvel urbano medindo 11.816,66 m², para fins de desapropriação, para tanto a realização da vistoria do imóvel *in loco necessária*, a busca de dados de mercado através de realização de pesquisa de mercado em campo, tratamento estatístico dos dados amostrais e o cálculo da avaliação no município de Castro – Pr, tudo de acordo com a Norma Técnica ABNT/NBR: 14.653-1 e 14.653-2, que tratam de Avaliação de imóveis urbanos elaborando-se o laudo simplificado.

Ressalta-se que o valor de honorários é devidamente calculado conforme a previsão de alocação de horas técnicas necessárias para possibilitar a realização desta perícia, bem como engloba custos diretos e indiretos para execução dos trabalhos tais como deslocamentos, tributos e desgaste de equipamentos e veículos, prazo para entrega do trabalho, local da vistoria, grau de zelo, e possível reformular a proposta anteriormente apresentada considerando nova estimativa de horas técnicas apresentada adiante.

Ressalva-se da possibilidade de apresentar proposta de honorários complementares caso haja aumento dos serviços aqui não previstos que demandem mais horas técnicas.



DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DE HONORÁRIOS PERICIAIS		
PROCESSO: 0006141-50.2022.8.16.0064		
ITEM	DESCRIÇÃO	HORAS
1	Horas técnicas em deslocamento	3:00
2	Vistoria in loco	2:00
3	Pesquisa de dados de mercado	6:00
4	Pesquisas nas normas e bibliografias correlatas	1:00
5	Tratamento estatístico de dados colhidos	2:00
6	Elaboração de laudo simplificado	3:00
Total de horas em Serviços Técnicos de Engenharia :		17:00
7	Valor da Hora Técnica de Engenharia, conforme tabela IBAPE/PR-2022	R\$ 504,00
Total em Serviços Técnico de Engenharia :		R\$8.568,00
8	Deslocamento total (aproximado, Google Maps, em km)	604
(Desconto de 20% no valor da hora técnica tabela Referencial IBAPE/PR)		(1.713,60)
Valor total dos honorários adotado:		R\$ 6.854,40

Conforme planilha de Demonstrativo de Cálculo de Honorários Periciais, considerando os serviços requeridos houve redução das horas técnicas estimadas em relação à primeira proposta apresentada na seq. 17.1, desta forma, os honorários calculados de acordo com a hora técnica referencial do IBAPE/PR é de R\$8.568,00 (Oito Mil quinhentos e sessenta e oito Reais). No entanto, este *expert*, com intuito de contribuir com a justiça e atuar neste processo para realização do serviço, considera por bem conceder desconto de 20% no valor da hora técnica, assim **apresenta os honorários no valor de R\$6.854,40** (Seis mil, oitocentos e cinquenta e quatro Reais e quarenta centavos).

Isto posto requer:

- A homologação dos honorários perícias no valor de R\$6.854,40 (Seis mil, oitocentos e cinquenta e quatro Reais e quarenta centavos).
- O depósito da totalidade dos honorários em conta judicial antes do início dos trabalhos.
- Adiantamento de 50% dos honorários periciais, nos termos do art. 465, §4º do CPC/2015, transferidos por meio de alvará eletrônico para conta corrente deste perito junto ao Banco Bradesco, Agência: 1498-2, Conta corrente 879-6, para custear o início dos trabalhos e os 50% restantes com a entrega do Laudo Pericial de Avaliação.

Honrado com a nomeação, este signatário aproveita a oportunidade para agradecer a confiança depositada por Vossa Excelência.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 16/11/2022.

Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA MG-247.844/D



17/11/2022: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 17/11/2022

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

Data: 23/11/2022

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CONTESTAÇÃO

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Laudo de Avaliação Maio de 2022
- Laudo de Avaliação Novembro de 2022
- Ata de Assembléia
- Ata de Assembléia
- Ata de Assembléia
- Comprovante de Residência
- Procuração
- Documentos Pessoais do Presidente
- Contestação

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



TERRENO URBANO

Bairro Lacustre

Castro/PR

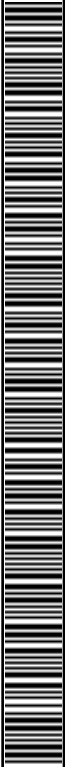
VISTA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIANDO:	Área B, limite com a Rua Cel. Olegário de Macedo – Centro – Castro/PR.
FINALIDADE DO PARECER:	Determinação do valor mercadológico de venda
INTERESSADO:	Consfama Terraplanagens S.A.
AVALIADOR:	Samir Elias Chuery CRECI/PR 33.545-F
DATA:	23/05/2022



SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
9.1. Registro fotográfico do imóvel avaliando	7
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
11. CONFRONTAÇÕES	11
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	11
13. VISTA AÉREA	12
14. METODOLOGIA UTILIZADA	13
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	13
15.1. R1 – Imóvel Referencial 1	13
15.2. R2 – Imóvel Referencial 2	14
15.3. R3 – Imóvel Referencial 3	14
15.4. R4 – Imóvel Referencial 4	15
15.5. R5 – Imóvel Referencial 5	15
15.6. R6 – Imóvel Referencial 6	16
15.7. R7 – Imóvel Referencial 7	16
15.8. R8 – Imóvel Referencial 8	17
16. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
16.1. Quanto aos preços do tipo oferta	17
16.2. Resultado Auferido	18
17. GRAFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	18
18. NOTAS	20
19. CONCLUSÃO	21
20. ANEXOS	22
20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	22
20.2. Tabela de vida útil de imóveis	23
20.3. Tabela de estados de conservação	24
20.4. Tabela de Ross-Heidecke	25
20.5. Matrícula do imóvel	26
20.6. Mapa da área	27



1. SOLICITANTE

Consfama Terraplanagens S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.106.327/0001-04, com sede na Praça Pedro Kaled, 126, Centro, Castro/PR – CEP 84.165-545.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do TERRENO URBANO situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo, no bairro Lacustre, na cidade de Castro/PR, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 36.762 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Castro, Estado do Paraná, de propriedade de CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.106.327/0001-04, conforme descrição da referida matrícula.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – SEC-0004/2022

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamente a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração**



de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

6. ABREVIATURAS

A.T.T. – Área Total do Terreno

A.T.C. – Área Total Construída

A.C. – Idade aparente da construção

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do terreno

C.m² – Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRESCI-PR – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação



IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.

m² – Metro quadrado

MG – Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F.D. – Resultado do fator de depreciação

S/N – Sem número

TG – Total Geral

V.G.V. ou V.G.L. – Valor global da venda ou locação

V.L. – Valor da locação

V.M. – Valor médio

V.V. – Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.106.327/0001-04, está localizado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo, no bairro Lacustre, na cidade de Castro/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 36.762 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Castro/PR, nos seguintes termos:

“O terreno urbano denominado “Área B”, situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03^a, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32’56” com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comercio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26’21” com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com Área A, no azimute 31°29’29” com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53’56” com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 358°55’25” com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03^a, vértice inicial da descrição do perímetro”.



8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor, com o acompanhamento do solicitante, no dia 10/05/2022, no período da tarde sendo conferida a metragem do terreno e estado de conservação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Tipo de implantação:	Rua
Área do Terreno/lote:	11.816,66 m²
Fração Ideal:	100,00 %
Nº de frentes:	2
Testada (Norte):	21,66 m
Testada (Sul):	29,46 m
Fundo (Leste):	441,00* m
Lateral (Oeste):	399,62 m
Topografia:	Plana
Posição/situação do terreno:	Entre duas ruas
Superfície:	Predominante seco, com pequena porção alagável e brejoso
Posição em relação à rua:	Mesmo nível
Ocupação:	Desocupado
Estado de conservação:	Parte da área possui rua, com base completa para asfaltamento, com meio fio integral em ambos os lados. Outra parte da área apresenta cobertura vegetal rasteira e de média altura até as margens com o ribeirão São Cristóvão.
Serviços públicos:	Rede de água, rede de esgoto, rede elétrica e rede telefonia
Solução sanitária:	Rede de esgoto
Cercamento:	Aberto
Elementos valorizantes:	Região central, próximo a hipermercado, escolas, igrejas, postos de combustíveis e comércio. É parte integrante do



	Parque Lacustre (área de lazer, prática de esportes e turismo)
Elementos desvalorizantes:	Margem de córrego, com pequenas áreas alagáveis e terreno brejoso.

*valor aproximado que compõe a margem do ribeirão São Cristóvão

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDU6 TD9WL H9ZTX L5KZB

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-004/2022



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDU6 TD9WL H9ZTX L5KZB

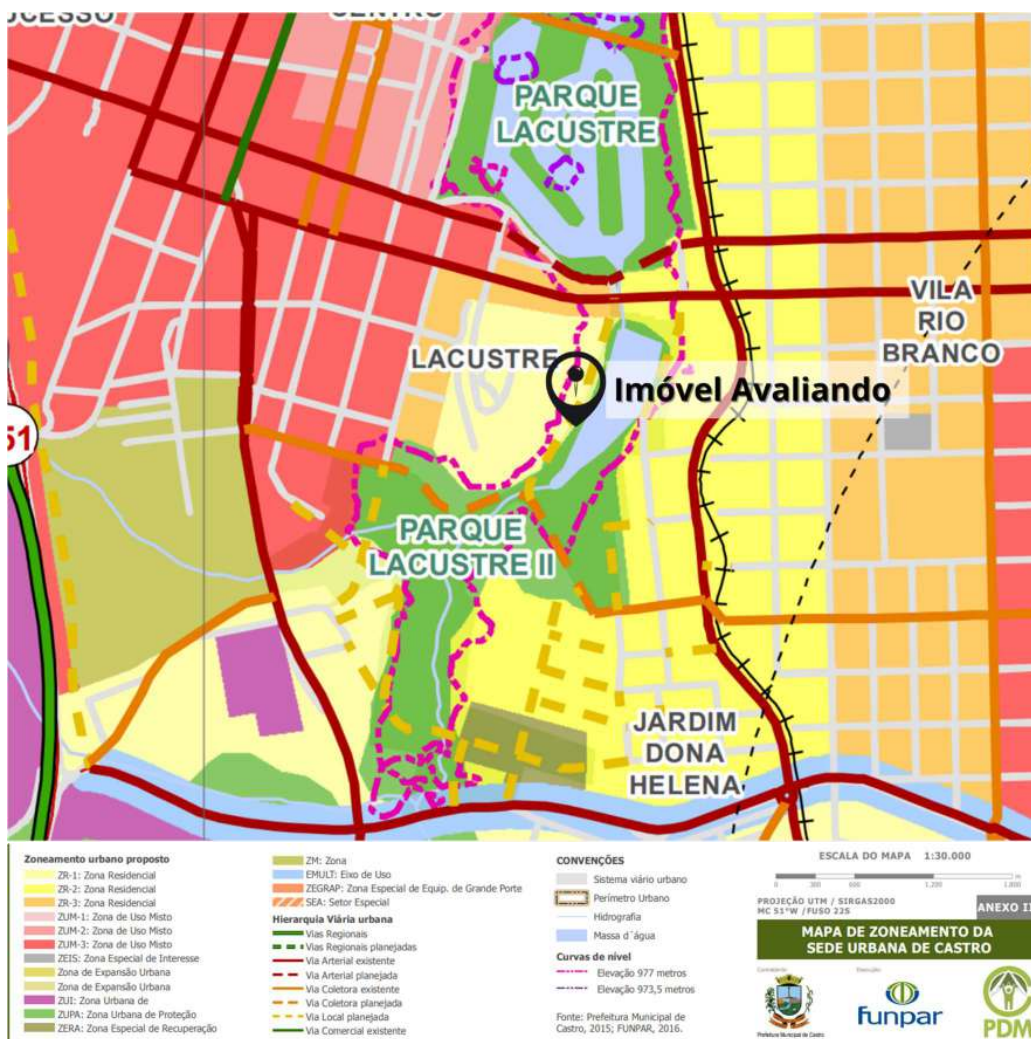


10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Cel. Olegário de Macedo, local que apresenta as seguintes características identificadas na seguinte tabela:

Sobre a Região

Zoneamento:	ZR 1 – Zona Residencial ZUPA – Zona Urbana de Proteção Ambiental
Principal Rua Próxima	Rua Cel. Olegário de Macedo



Fonte: Prefeitura Municipal de Castro – Lei Complementar nº 64/2017 e seus anexos

<https://castro.atende.net/subportal/plano-diretor/pagina/lei-complementar-n-64-2017-uso-do-solo-e-sistema-viario>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDU6 TD9WL H9ZTX L5KZB

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-004/2022

ANEXO IX - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO - ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS URBANOS										
ZONAS, SETORES E EIXOS	Lote mínimo (m²) ⁽¹⁾	Testada mínima (m) ⁽²⁾	Coeficiente de Aproveitamento		Número de pavimentos ⁽³⁾	Recuos laterais e de fundos (m) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾		Recuo frontal (m)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilidade (%) ⁽⁷⁾
			Básico	Máximo		Lateral	Fundos			
ZR 1: Zona Residencial 1	200	10	2,0	2,0	4*	1,5	1,5	3	70	20
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	2.500	40	0,4	0,4	2	2,5	2,5	10	20	70

ANEXO IX - TIPOLOGIAS DE USOS: ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS DO VALE DO RIBEIRA			
ZONAS, SETORES E EIXOS	PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS ⁽¹⁾	PROIBIDOS
ZR 1: Zona Residencial 1	Residencial Unifamiliar Residencial Institucional Residencial Transitório Comunitário 1 Comércio e Serviço Vicinal e de bairro	Residencial Multifamiliar Condomínio Residencial Comunitário 2 Comércio e Serviço Específico Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral	Indústria de baixo Impacto Indústria de Impacto
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	Atividades de baixo impacto ambiental Atividades turísticas Residencial Transitório Residencial Unifamiliar Atividades Esportes, Lazer, Recreação <ul style="list-style-type: none"> Compatíveis com as áreas ambientalmente frágeis 	Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e Serviço Geral <ul style="list-style-type: none"> Compatíveis com as áreas ambientalmente frágeis 	Demais Usos

Fonte: Prefeitura Municipal de Castro – Lei Complementar nº 64/2017 e seus anexos

<https://castro.atende.net/subportal/plano-diretor/pagina/lei-complementar-n-64-2017-uso-do-solo-e-sistema-vario>

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)

1	Hipermercado
2	Supermercados
3	Praças
4	Hotéis
	Várias lojas comerciais
3	Padarias
1	Agência de Correios
5	Agências de Bancos nacionais
5	Farmácias
1	Colégio de ensino fundamental e médio
1	Parque Lacustre
1	Unidade Básica de Saúde
4	Igrejas

Infraestrutura e serviços públicos

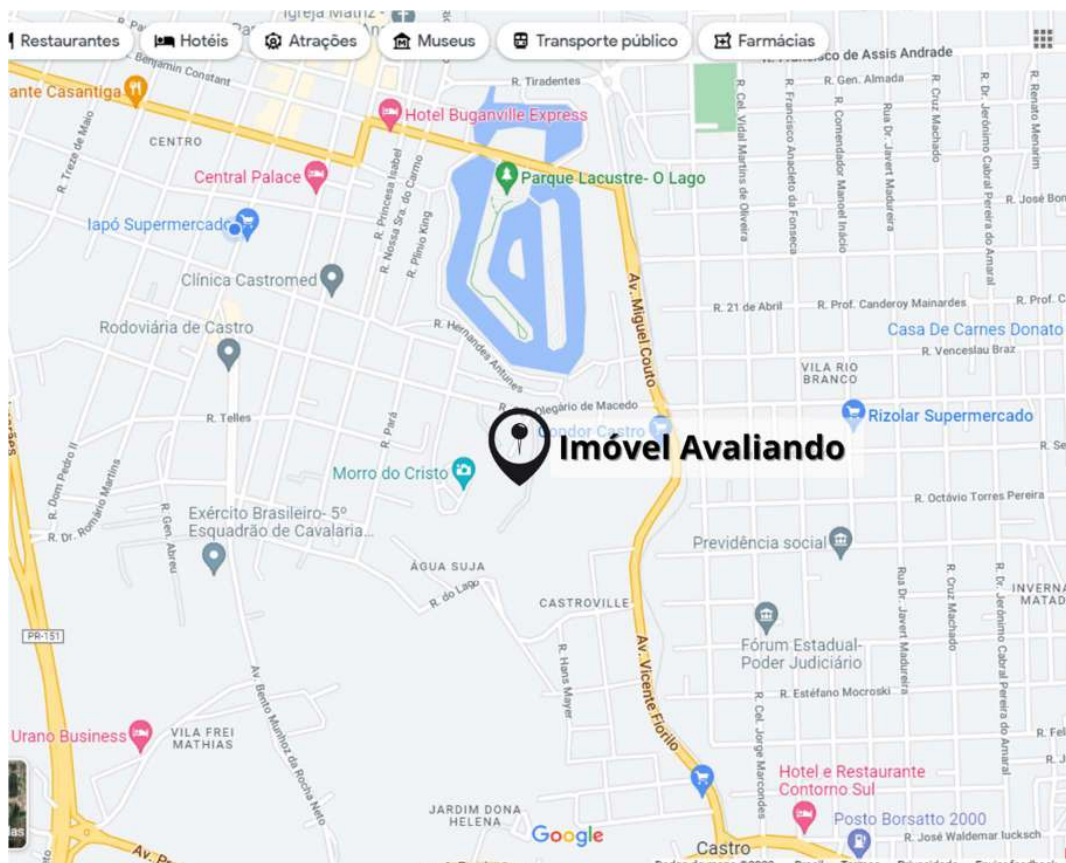
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede elétrica
Rede de internet
Rede de água e esgoto
Rede de TV a cabo



11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de nº 36.762 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Castro/PR e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google

<https://www.google.com.br/maps/place/Castro+-+PR/@-24.7966321,-50.0161057,16z/data=!4m5!3m4!1s0x94c29a15accd1bef:0x12df12b1d3148c118m2!3d-24.8054533!4d-49.9979898>



13. VISTA AÉREA



Fonte: Google

<https://www.google.com.br/maps/place/Castro+-+PR/@-24.7966321,-50.0161057,16z/data=!4m5!3m4!1s0x94c29a15accd1bef:0x12df12b1d3148c118m2!3d-24.8054533!4d-49.9979898>



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilização para avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 295.000,00 – 420,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020379.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>



15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 296.000,00 – 492,27 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020381.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 385.000,00 – 549,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020380.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>



15.4. R4 – Imóvel Referencial 4**R\$ 275.000,00 – 411,20 m²**

Fonte: Imóvel à venda na Ética Imobiliária – 42-3233-4105

<http://www.imobiliariaetica.com/imoveis-detalhes/terreno-rua-hans-mayer-castroville-castro-1601>**15.5. R5 – Imóvel Referencial 5****R\$ 400.000,00 – 672,00 m²**

Fonte: Imóvel à venda na Ética Imobiliária – 42-3233-4105

<http://www.imobiliariaetica.com/imoveis-detalhes/terreno-rua-nossa-senhora-do-carmo-centro-castro-368>

15.6. R6 – Imóvel Referencial 6**R\$ 280.000,00 – 409,00 m²**

Fonte: Imóvel à venda na Prática Imóveis – 42-3233-7100

<https://www.imeispratica.com.br/imovel/terreno-aqua-suja-castro-venda-rs-280000?cod=476412820&id=0>**15.7. R7 – Imóvel Referencial 7****R\$ 315.000,00 – 489,00 m²**

Fonte: Imóvel à venda na Prática Imóveis – 42-3233-7100

<https://www.imeispratica.com.br/imovel/terreno-castroville-castro-venda-rs-315000?cod=472112820&id=0>

15.8. R8 – Imóvel Referencial 8**R\$ 475.000,00 – 734,00 m²**

Fonte: Imóvel à venda na Imóveis Prática – 42-3233-7100

<https://www.imoveispratica.com.br/imovel/terreno-centro-castro-venda-rs-475000?cod=139912820&id=0>**16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”), segue tabela com aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-004/2022

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m² apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m²).

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Cel. Olegário de Macedo			Cidade/UF:		Castro/PR
Terreno (m ²):		11.816,66					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
					5%		
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²	
R1	Rua Hans Mayer, sn	420,00	Anúncio	R\$ 295.000,00	R\$ (14.750,00)	R\$ 667,26	
R2	Rua Hans Mayer, sn	492,27	Anúncio	R\$ 296.000,00	R\$ (14.800,00)	R\$ 571,23	
R3	Rua Hans Mayer, sn	549,00	Anúncio	R\$ 385.000,00	R\$ (19.250,00)	R\$ 666,21	
R4	Rua Hans Mayer, sn	411,20	Anúncio	R\$ 275.000,00	R\$ (13.750,00)	R\$ 635,34	
R5	Rua Nossa Senhora do Carmo, sn	672,00	Anúncio	R\$ 400.000,00	R\$ (20.000,00)	R\$ 565,48	
R6	Rua Urbano Borges Martins, sn	409,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (14.000,00)	R\$ 650,37	
R7	Rua Hans Mayer, sn	489,00	Anúncio	R\$ 315.000,00	R\$ (15.750,00)	R\$ 611,96	
R8	Rua Nossa Senhora do Carmo, 378	734,00	Anúncio	R\$ 475.000,00	R\$ (23.750,00)	R\$ 614,78	
R9				R\$ -			
R10				R\$ -			
					Total:	R\$ 4.982,63	
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 622,83	

16.2. RESULTADO AUFERIDO

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 7.359.752,89
--	-------------------------

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

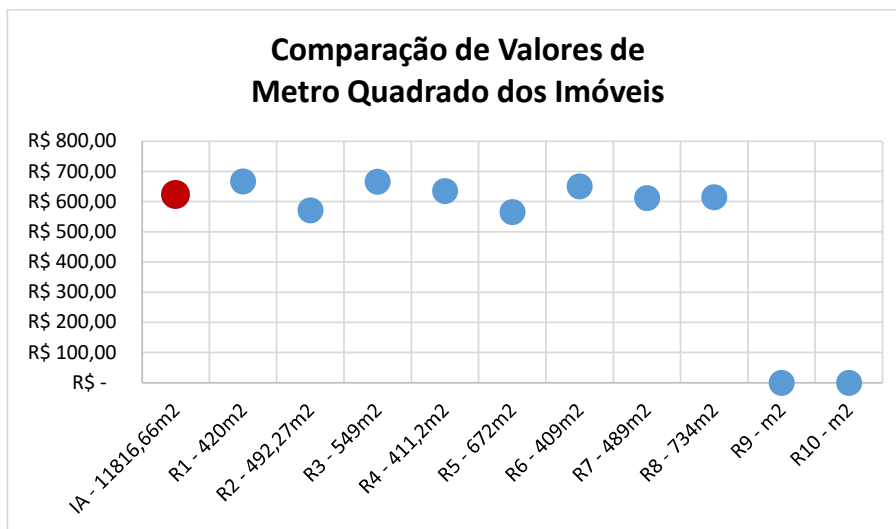
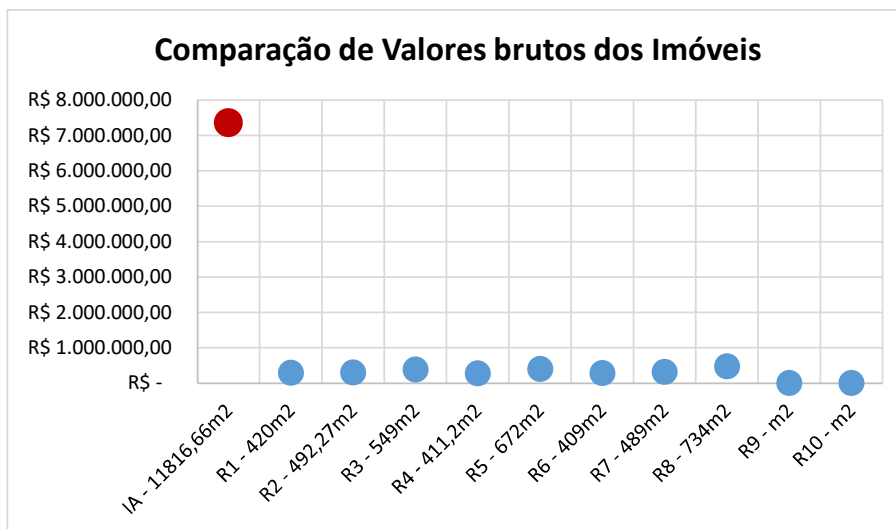
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.



O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDU6 TD9WL H9ZTX L5KZB

18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos não se situam nas mesmas condições, porém, no mesmo bairro já descrito.

Portanto, o imóvel avaliando, possui características públicas desvalorizantes, tornando necessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

- Fator 1 – Terreno contíguo a córrego – 0,80

Valor do Avaliando = valor do Avaliando x Fator

Valor do Avaliando = 7.539.752,89 x 0,80

Valor do Avaliando = 6.031.802,31

- Fator 2 – Terreno Inundável – 0,70

Valor do Avaliando = valor do Avaliando x Fator

Valor do Avaliando = 6.031.802,31 x 0,70

Valor do Avaliando = 4.222.261,62



19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 4.222.261,62

(Quatro Milhões e Duzentos e Vinte e Dois Mil e Duzentos e Sessenta e Um Reais e Sessenta e Dois Centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quais quer esclarecimentos que se façam necessário.

Castro/PR, 25 de maio de 2.022.

Atenciosamente,

SAMIR ELIAS CHUERY

CRECI/PR – 33.545-F



20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: SAMIR ELIAS CHUERY
Qualificação: CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI: 33.545-F – 6ª REGIÃO (PARANÁ)
Endereço: RUA DR. JORGE XAVIER DA SILVA, 774 – CENTRO – CASTRO/PR.
Telefone: (42) 99800-0447
E-mail: samirrchuery@hotmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência no mercado imobiliário, como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliação de Imóveis desde 2022.

Formação Acadêmica

- Comunicação Social – Publicidade e Propaganda, desde 2005.



20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50



20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas para homogeneização dos dados.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



20.4. Tabela de Ross-Heidecke**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



20.5. Matrícula do Imóvel

Titular: Albino Schultz - Registrador
Telefone: (42) 3232-1521 / 3233-7477

MATRÍCULA N.º 36.782

LIVRO N.º 2

Data:- 16.01.2020 - O terreno urbano denominado "Área B", situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminhamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03A, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32'56" com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comércio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26'21" com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 31°29'29" com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53'56" com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 358°55'25" com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03A, vértice inicial da descrição do perímetro.-

Proprietária:- Consfama Terraplanagens S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.106.327/0001-04, com sede na praça Pedro Kaled nº 126, nesta cidade,-

Registro anterior:- Matrícula nº 1.895, do livro nº 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.-

As plantas e memoriais descritivos foram elaborados pelo técnico em agrimensura José Luiz de Moraes, inscrito no CFT-BR sob nº 1704324068, que juntamente com o requerimento, a TRT., e a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Castro, ficam arquivados.-

Subdivisão:- Protocolo nº 133.790.- Dou fé.- C.30VRC-R\$ 5,79 - ISS R\$ 0,17 - FADDF R\$ 0,29.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:-

AV-1 - 36.782 - Consta da matrícula originária nº 1.895, o registro da servidão seguinte:- "R-3 - 1.895 - Prot. 97.150 - 01.08.2011 - SERVIENTE:- Consfama Terraplanagens S.A., acima qualificada.- DOMINANTE:- Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.848.013/0001.45, com sede na rua Engenheiros Rebouças nº 1.736, Capanema, na cidade de Curitiba-Pr.- SERVIDÃO - Publico de 22.07.2011, do Serviço Notarial desta cidade, folhas 219/222, do livro nº 350.- VALOR:- R\$ 4.343,43.- Objeto da Servidão:- Uma faixa de servidão perpétua de passagem para rede coletora de esgoto, no imóvel desta matrícula, numa largura de 2,00 metros e comprimento de 361,35 metros, com a área de 722,70 metros quadrados, com a seguinte descrição:- O ponto de partida foi estabelecido na estação A, situada no alinhamento da rua Olegário de Macedo, a uma distância de 18,70 metros, da ponte sobre o Ribeirão Taboão. Da estação A, AZ 179°40'16", mediu-se 100,00 metros até o PV-13. Do PV-13, AZ 197°11'16", mediu-se 88,70 até o PV-14. do PV-14, AZ 211°56'16", mediu-se 100,00m até o PV-15.- Do PV-15, AZ 211 /56'18", mediu-se 42,15m até a estação B, situada na divisa do imóvel com a matrícula nº 1.269. Os azimutes acima descritos referem-se ao norte e definem o eixo de uma faixa de 2,00 metros de largura.- Obrigam-se as partes pelo cumprimento das demais condições do contrato.- Isento do Funrejus de acordo com o nº 19, letra "B", inciso VII do artigo 19 da Lei Estadual nº 12.216/98 alterada pela Lei Estadual nº 12.604/99.- Dou fé.- R. 1.290,00 VRC = R\$ 177,66.- Castro, 01 de agosto de 2011.- O Oficial (a) Albino Schultz" - Dou fé.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:-

SERVICO REGISTRAL DE IMOVEIS
Comarca de Castro - Estado do Paraná
Albino Schultz - Oficial
CERTIDÃO

A presente certidão extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o § 5º do Art. 19 da Lei nº 5.015 de 31/12/1973, estando de conformidade com o original constante da Matrícula nº 36.782 deste serviço.
Registrado em Castro, 16 de Janeiro de 2020.
Oficial

NATANAEI VIEIRA
Ex-tenente Substituto

SERVICO REGISTRAL DE IMOVEIS
Paulo Roberto Martins Schultz
Oficial Designado
COMARCA DE CASTRO - ESTADO DO PARANÁ

FUNARPEN

SELO DIGITAL
cVYFU.F98C9.IvEyI
uEHqP.9MXM4
http://funarpen.com.br

MATRÍCULA N.º 36.782

SEGUIE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: P-JU6 TD9WL H9ZTX L5KZB

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



TERRENO URBANO

Bairro Lacustre

Castro/PR

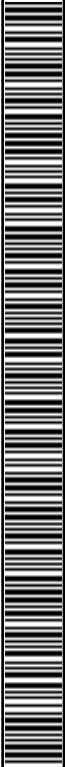
VISTA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIANDO:	Área B, limite com a Rua Cel. Olegário de Macedo – Centro – Castro/PR.
FINALIDADE DO PARECER:	Determinação do valor mercadológico de venda
INTERESSADO:	Consfama Terraplanagens S.A.
AVALIADOR:	Samir Elias Chuery CRECI/PR 33.545-F
DATA:	21/11/2022



SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDADE	3
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	3
4. DA COMPETÊNCIA	3
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IMÓVEL AVALIANDO	5
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
9.1. Registro fotográfico do imóvel avaliando	7
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
11. CONFRONTAÇÕES	11
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	11
13. VISTA AÉREA	12
14. METODOLOGIA UTILIZADA	13
15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	13
15.1. R1 – Imóvel Referencial 1	13
15.2. R2 – Imóvel Referencial 2	14
15.3. R3 – Imóvel Referencial 3	14
15.4. R4 – Imóvel Referencial 4	14
15.5. R5 – Imóvel Referencial 5	15
15.6. R6 – Imóvel Referencial 6	15
15.7. R7 – Imóvel Referencial 7	15
15.8. R8 – Imóvel Referencial 8	16
15.9. R9 – Imóvel Referencial 9	16
15.10. R10 – Imóvel Referencial 10	16
16. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	17
16.1. Quanto aos preços do tipo oferta	17
16.2. Resultado Auferido	18
17. GRAFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	18
18. NOTAS	20
19. CONCLUSÃO	21
20. ANEXOS	22
20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	22
20.2. Tabela de vida útil de imóveis	23
20.3. Tabela de estados de conservação	23
20.4. Tabela de Ross-Heidecke	24
20.5. Matrícula do imóvel	25
20.6. Mapa da área	26



1. SOLICITANTE

Consfama Terraplanagens S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.106.327/0001-04, com sede na Praça Pedro Kaled, 126, Centro, Castro/PR – CEP 84.165-545.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do TERRENO URBANO situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo, no bairro Lacustre, na cidade de Castro/PR, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 36.762 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Castro, Estado do Paraná, de propriedade de CONSFAMA TERRAPLANAGENS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.106.327/0001-04, conforme descrição da referida matrícula.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – SEC-0012/2022

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamente a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo***



Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

6. ABREVIATURAS

A.T.T. – Área Total do Terreno

A.T.C. – Área Total Construída

A.C. – Idade aparente da construção

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do terreno

C.m² – Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRESCI-PR – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto predial, territorial e urbano.



m² – Metro quadrado

MG – Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F.D. – Resultado do fator de depreciação

S/N – Sem número

TG – Total Geral

V.G.V. ou V.G.L. – Valor global da venda ou locação

V.L. – Valor da locação

V.M. – Valor médio

V.V. – Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de CONFAMA TERRAPLANAGENS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.106.327/0001-04, está localizado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo, no bairro Lacustre, na cidade de Castro/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 36.762 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Castro/PR, nos seguintes termos:

“O terreno urbano denominado “Área B”, situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03^a, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32’56” com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comercio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26’21” com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com Área A, no azimute 31°29’29” com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53’56” com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 358°55’25” com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03^a, vértice inicial da descrição do perímetro”.



8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor, com o acompanhamento do solicitante, no dia 18/11/2022, no período da tarde sendo conferida a metragem do terreno e estado de conservação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabela a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno

Tipo de implantação:	Rua
Área do Terreno/lote:	11.816,66 m²
Fração Ideal:	100,00 %
Nº de frentes:	2
Testada (Norte):	21,66 m
Testada (Sul):	29,46 m
Fundo (Leste):	441,00* m
Lateral (Oeste):	399,62 m
Topografia:	Plana
Posição/situação do terreno:	Entre duas ruas
Superfície:	Predominante seco, com pequena porção alagável e brejoso
Posição em relação à rua:	Mesmo nível
Ocupação:	Desocupado
Estado de conservação:	Parte da área possui rua, com base completa para asfaltamento, com meio fio integral em ambos os lados. Outra parte da área apresenta cobertura vegetal rasteira e de média altura até as margens com o ribeirão São Cristóvão.
Serviços públicos:	Rede de água, rede de esgoto, rede elétrica e rede telefonia
Solução sanitária:	Rede de esgoto
Cercamento:	Aberto
Elementos valorizantes:	Região central, próximo a hipermercado, escolas, igrejas, postos de combustíveis e comércio. É parte integrante do Parque Lacustre (área de lazer, prática de esportes e turismo)



Elementos desvalorizantes:	Margem de córrego, com pequenas áreas alagáveis e terreno brejoso.
----------------------------	---

*valor aproximado que compõe a margem do ribeirão São Cristóvão

9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXE 9PCSF L6B9F S7RAK

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-0012/2022



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXE 9PCSF L6B9F S7RAK

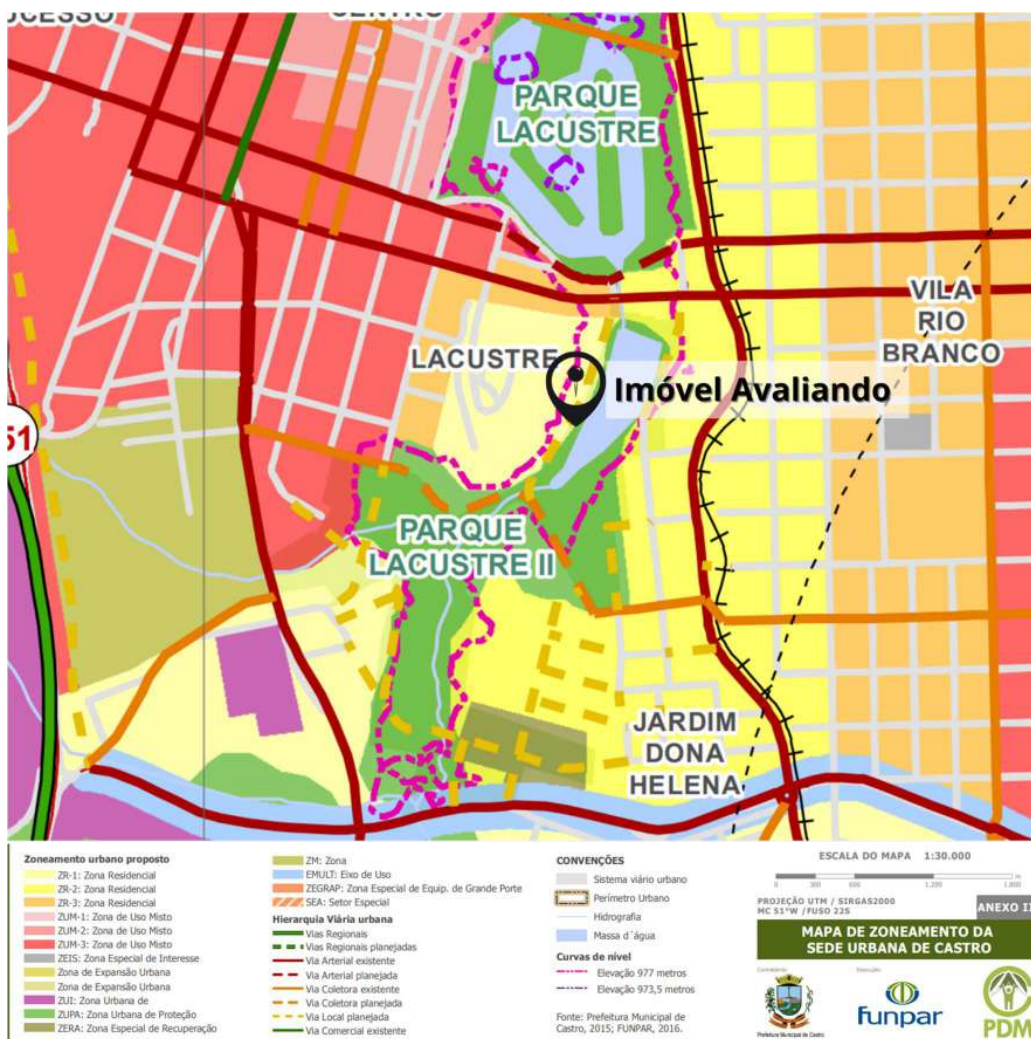


10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Rua Cel. Olegário de Macedo, local que apresenta as seguintes características identificadas na seguinte tabela:

Sobre a Região

Zoneamento:	ZR 1 – Zona Residencial ZUPA – Zona Urbana de Proteção Ambiental
Principal Rua Próxima	Rua Cel. Olegário de Macedo



Fonte: Prefeitura Municipal de Castro – Lei Complementar nº 64/2017 e seus anexos

<https://castro.atende.net/subportal/plano-diretor/pagina/lei-complementar-n-64-2017-uso-do-solo-e-sistema-viario>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXE 9PCSF L6B9F S7RAK

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-0012/2022

ANEXO IX - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO - ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS URBANOS										
ZONAS, SETORES E EIXOS	Lote mínimo (m²) ⁽¹⁾	Testada mínima (m) ⁽²⁾	Coeficiente de Aproveitamento		Número de pavimentos ⁽³⁾	Recuos laterais e de fundos (m) ^{(4),(5),(6)}		Recuo frontal (m)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilidade (%) ⁽⁷⁾
			Básico	Máximo		Lateral	Fundos			
ZR 1: Zona Residencial 1	200	10	2,0	2,0	4*	1,5	1,5	3	70	20
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	2.500	40	0,4	0,4	2	2,5	2,5	10	20	70

ANEXO IX - TIPOLOGIAS DE USOS: ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS DO VALE DO RIBEIRA			
ZONAS, SETORES E EIXOS	PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS ⁽¹⁾	PROIBIDOS
ZR 1: Zona Residencial 1	Residencial Unifamiliar Residencial Institucional Residencial Transitório Comunitário 1 Comércio e Serviço Vicinal e de bairro	Residencial Multifamiliar Condomínio Residencial Comunitário 2 Comércio e Serviço Específico Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral	Indústria de baixo Impacto Indústria de Impacto
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	Atividades de baixo impacto ambiental Atividades turísticas Residencial Transitório Residencial Unifamiliar Atividades Esportes, Lazer, Recreação <ul style="list-style-type: none"> Compatíveis com as áreas ambientalmente frágeis 	Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e Serviço Geral <ul style="list-style-type: none"> Compatíveis com as áreas ambientalmente frágeis 	Demais Usos

Fonte: Prefeitura Municipal de Castro – Lei Complementar nº 64/2017 e seus anexos

<https://castro.atende.net/subportal/plano-diretor/pagina/lei-complementar-n-64-2017-uso-do-solo-e-sistema-vario>

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 mil metros)

1	Hipermercado
2	Supermercados
3	Praças
4	Hotéis
	Várias lojas comerciais
3	Padarias
1	Agência de Correios
5	Agências de Bancos nacionais
5	Farmácias
1	Colégio de ensino fundamental e médio
1	Parque Lacustre
1	Unidade Básica de Saúde
4	Igrejas

Infraestrutura e serviços públicos

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede elétrica
Rede de internet
Rede de água e esgoto
Rede de TV a cabo



13. VISTA AÉREA



Fonte: Google

<https://www.google.com.br/maps/place/Castro+-+PR/@-24.7966321,-50.0161057,16z/data=!4m5!3m4!1s0x94c29a15accd1bef:0x12df12b1d3148c118m2!3d-24.8054533!4d-49.9979898>



14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilização para avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 295.000,00 – 420,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020379.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>



15.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 296.000,00 – 492,27 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020381.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>

15.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 385.000,00 – 549,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Torriê Empreendimentos – 42-3125-0219

<https://torrieimoveis.com.br/imovel/2020380.001/terreno-urbano-castroville-castro-PR>

15.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$ 260.000,00 – 370,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Ética Imobiliária – 42-3233-4105

<http://www.imobiliariaetica.com/imoveis-detalhes/terreno-rua-para-centro-castro-1761>



15.5. R5 – Imóvel Referencial 5



R\$ 940.000,00 – 1.250,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Ética Imobiliária – 42-3233-4105

<http://www.imobiliariaetica.com/imoveis-detalhes/terreno-rua-urbano-borges-martins-centro-castro-1842>

15.6. R6 – Imóvel Referencial 6

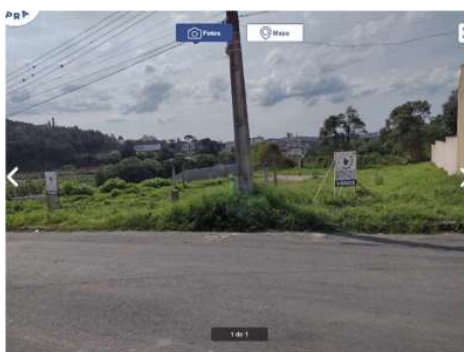


R\$ 280.000,00 – 409,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Prática Imóveis – 42-3233-7100

<https://www.imeispratica.com.br/imovel/terreno-agua-suja-castro-venda-rs-280000?cod=476412820&id=0>

15.7. R7 – Imóvel Referencial 7



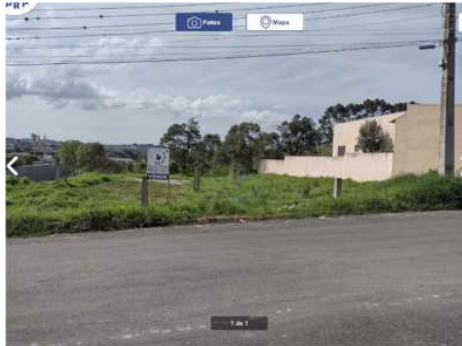
R\$ 640.000,00 – 755,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Prática Imóveis – 42-3233-7100

<https://www.imeispratica.com.br/imovel/terreno-castroville-castro-venda-rs-640000?cod=513112820&id=0>



15.8. R8 – Imóvel Referencial 8

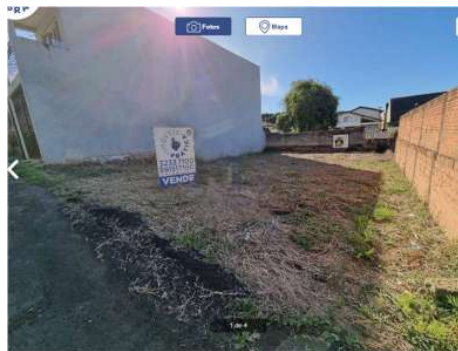


R\$ 710.000,00 – 836,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Imóveis Prática – 42-3233-7100

<https://www.imoveispratica.com.br/imovel/terreno-castroville-castro-venda-rs-710000?cod=513312820&id=0>

15.9. R9 – Imóvel Referencial 9



R\$ 1.350.000,00 – 1.431,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Imóveis Prática – 42-3233-7100

<https://www.imoveispratica.com.br/imovel/terreno-centro-castro-venda-rs-1350000?cod=515312820&id=0>

15.10. R10 – Imóvel Referencial 10



R\$ 145.000,00 – 150,00 m²

Fonte: Imóvel à venda na Imóveis Prática – 42-3233-7100

<https://www.imoveispratica.com.br/imovel/terreno-agua-suja-castro-venda-rs-145000?cod=508012820&id=0>



16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações”), segue tabela com aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m² apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m²).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-0012/2022

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						Linhas de Grade PrincipaisExoVertical (Valor)
Endereço do IA: Rua Coronel Olegário de Macedo, s/n						Cidade/UF: Castro/PR
Terreno (m ²): 11.816,66						
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Hans Meyer, s/n	420,00	Venda realizada	R\$ 295.000,00	R\$ -	R\$ 702,38
R2	Rua Hans Meyer, s/n	492,27	Anúncio	R\$ 296.000,00	R\$ (14.800,00)	R\$ 571,23
R3	Rua Hans Meyer, s/n	549,00	Anúncio	R\$ 385.000,00	R\$ (19.250,00)	R\$ 666,21
R4	Rua Pará, s/n	370,00	Anúncio	R\$ 260.000,00	R\$ (13.000,00)	R\$ 667,57
R5	Rua Urbano Borges Martins, s/n	1.250,00	Anúncio	R\$ 940.000,00	R\$ (47.000,00)	R\$ 714,40
R6	Rua Urbano Borges Martins, s/n	409,00	Anúncio	R\$ 280.000,00	R\$ (14.000,00)	R\$ 650,37
R7	Rua Dorival Garcia Kiel, s/n	755,00	Anúncio	R\$ 640.000,00	R\$ (32.000,00)	R\$ 805,30
R8	Rua Dorival Garcia Kiel, Lote 04	836,00	Anúncio	R\$ 710.000,00	R\$ (35.500,00)	R\$ 806,82
R9	Rua Major Otávio Novaes, 495	1.431,00	Anúncio	R\$ 1.350.000,00	R\$ (67.500,00)	R\$ 896,23
R10	Rua Vitória, s/n	150,00	Anúncio	R\$ 145.000,00	R\$ (7.250,00)	R\$ 918,33
					Total:	R\$ 7.398,83
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 739,88

16.2. RESULTADO AUFERIDO

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 8.742.950,27
--	-------------------------

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

17. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

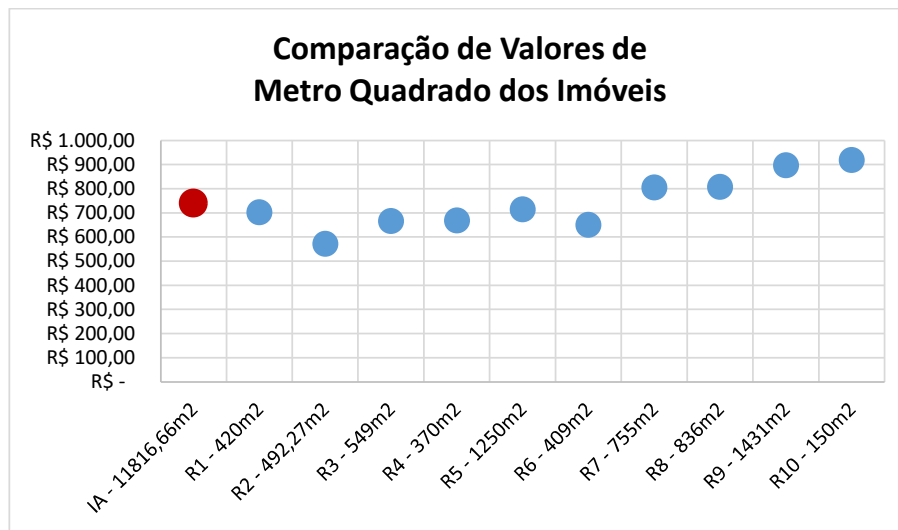
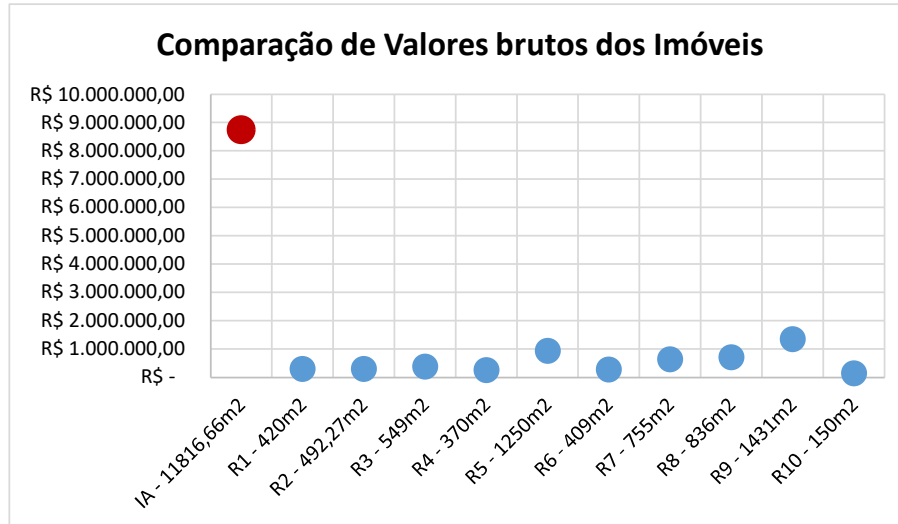
O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (R's) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos



gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXE 9PCSF L6B9F S7RAK

18. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno, pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos não se situam nas mesmas condições, porém, no mesmo bairro já descrito.

Portanto, o imóvel avaliando, possui características públicas desvalorizantes, tornando necessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

- Fator 1 – Terreno contíguo a córrego – 0,80

Valor do Avaliando = valor do Avaliando x Fator

Valor do Avaliando = 8.742.950,27 x 0,80

Valor do Avaliando = 6.994.360,21

- Fator 2 – Terreno Inundável – 0,70

Valor do Avaliando = valor do Avaliando x Fator

Valor do Avaliando = 6.994.360,21 x 0,70

Valor do Avaliando = 4.896.052,14



19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 4.896.052,14

(Quatro Milhões e Oitocentos e Noventa e Seis Mil e Cinquenta e Dois Reais e Quatorze Centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quais quer esclarecimentos que se façam necessário.

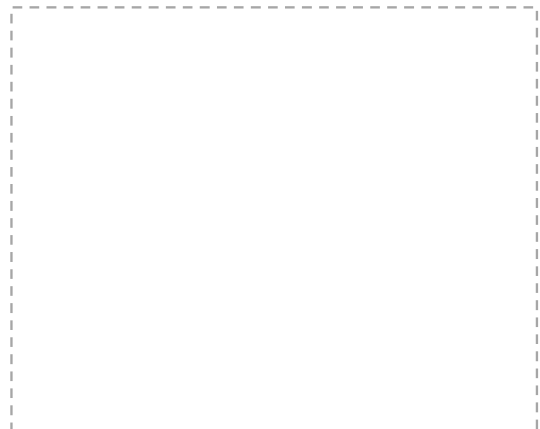
Castro/PR, 21 de novembro de 2.022.

Atenciosamente,

SAMIR ELIAS CHUERY

CRECI/PR – 33.545-F

CNAI – 40.643



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-0012/2022

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: SAMIR ELIAS CHUERY
 Qualificação: CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI: 33.545-F – 6ª REGIÃO (PARANÁ)
 Endereço: RUA DR. JORGE XAVIER DA SILVA, 774 – CENTRO – CASTRO/PR.
 Telefone: (42) 99800-0447
 E-mail: samirrchuery@hotmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência no mercado imobiliário, como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliação de Imóveis desde 2022.

Formação Acadêmica

- Comunicação Social – Publicidade e Propaganda, desde 2005.



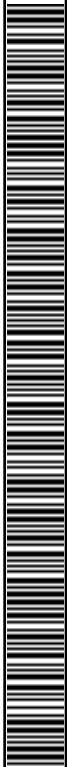
20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas para homogeneização dos dados.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



20.4. Tabela de Ross-Heidecke**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**


IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM SEC-0012/2022

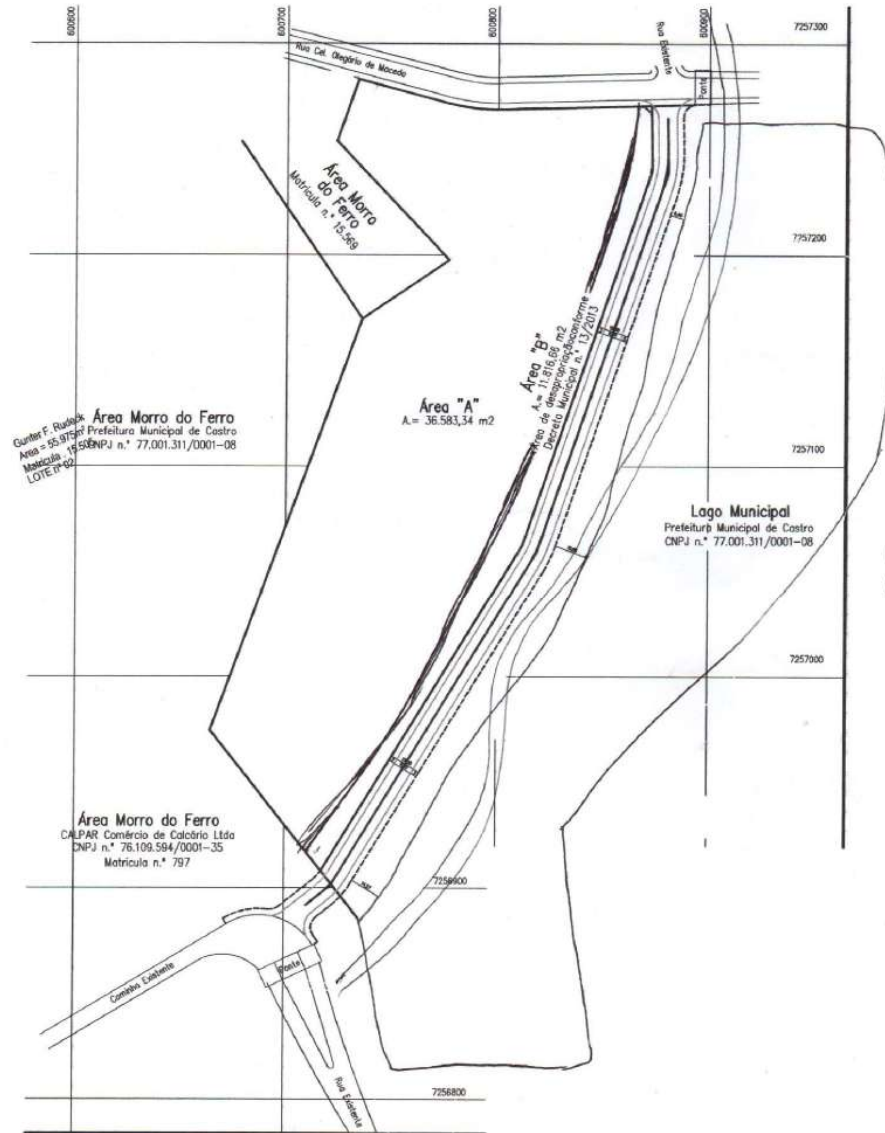
20.5. Matrícula do Imóvel

Titular: Albino Schultz - Registrador Telefone: (42) 3232-1521 / 3233-7477	-1-
LIVRO N.º 2	MATRÍCULA N.º <u>36.782</u>
Data:- 16.01.2020 - O terreno urbano denominado "Área B", situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminhamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03A, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32'56" com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comércio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26'21" com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 31°29'29" com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53'56" com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 358°55'25" com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03A, vértice inicial da descrição do perímetro.- Proprietária:- Consfama Terraplanagens S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.106.327/0001-04, com sede na praça Pedro Kaled nº 126, nesta cidade,- Registro anterior:- Matrícula nº 1.895, do livro nº 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral.- As plantas e memoriais descritivos foram elaborados pelo técnico em agrimensura José Luiz de Moraes, inscrito no CFT-BR sob nº 1704324068, que juntamente com o requerimento, a TRT., e a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Castro, ficam arquivados.- Subdivisão:- Protocolo nº 133.790.- Dou fé.- C.30VRC-R\$ 5,79 - ISS R\$ 0,17 - FADDF R\$ 0,29.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:- AV-1 - 36.782 - Consta da matrícula originária nº 1.895, o registro da servidão seguinte:- "R-3 - 1.895 - Prot. 97.150 - 01.08.2011 - SERVIENTE:- Consfama Terraplanagens S.A., acima qualificada.- DOMINANTE:- Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.848.013/0001.45, com sede na rua Engenheiros Rebouças nº 1.736, Capanema, na cidade de Curitiba-Pr.- SERVIDÃO - Público de 22.07.2011, do Serviço Notarial desta cidade, folhas 219/222, do livro nº 350.- VALOR:- R\$ 4.343,43.- Objeto da Servidão:- Uma faixa de servidão perpétua de passagem para rede coletora de esgoto, no imóvel desta matrícula, numa largura de 2,00 metros e comprimento de 361,35 metros, com a área de 722,70 metros quadrados, com a seguinte descrição:- O ponto de partida foi estabelecido na estação A, situada no alinhamento da rua Olegário de Macedo, a uma distância de 18,70 metros, da ponte sobre o Ribeirão Taboão. Da estação A, AZ 179°40'16", mediu-se 100,00 metros até o PV-13. Do PV-13, AZ 197°11'16", mediu-se 88,70 até o PV-14. do PV-14, AZ 211°56'16", mediu-se 100,00m até o PV-15.- Do PV-15, AZ 211 /56'18", mediu-se 42,15m até a estação B, situada na divisa do imóvel com a matrícula nº 1.269. Os azimutes acima descritos referem-se ao norte e definem o eixo de uma faixa de 2,00 metros de largura.- Obrigam-se as partes pelo cumprimento das demais condições do contrato.- Isento do Funrejus de acordo com o nº 19, letra "B", inciso VII do artigo 19 da Lei Estadual nº 12.216/98 alterada pela Lei Estadual nº 12.604/99.- Dou fé.- R. 1.290,00 VRC = R\$ 177,66.- Castro, 01 de agosto de 2011.- O Oficial (a) Albino Schultz" - Dou fé.- Castro, 16 de janeiro de 2.020.- O Oficial Substituto:-	
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS Comarca de Castro - Estado do Paraná Albino Schultz - Oficial CERTIDÃO A presente certidão extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o § 5º do Art. 19 da Lei nº 5.015 de 31/12/1973, estando de conformidade com o original constante da Matrícula nº 36.782 deste serviço. Registrado em que deu fé Castro, 16 de Janeiro 2020 Oficial	FUNAR PEN  SELO DIGITAL cVYFU.F98C9.IvEyI uEHqP.9MXM4 http://funarpen.com.br
NATANAEL VIEIRA Ex-terviente Substituto SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS Paulo Roberto Martins Schultz Oficial Designado COMARCA DE CASTRO - ESTADO DO PARANÁ	MATRÍCULA N.º 36.782

SEQUE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXE 9PCSF L6B9F S7RAK

20.6. Mapa da área



COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 76.106.327/0001-04
NOME EMPRESARIAL: CONSFAMA TERRAPLENAGEM SA
CAPITAL SOCIAL:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial: JACK FADEL NETO
Qualificação: 16-Presidente

Nome/Nome Empresarial: MELISSA MOREIRA FADEL
Qualificação: 10-Diretor

Nome/Nome Empresarial: JEAN CLAITON FANHA
Qualificação: 10-Diretor

Nome/Nome Empresarial: JOAO MANOEL FADEL
Qualificação: 10-Diretor

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 03/11/2021 às 14:31 (data e hora de Brasília).

VOLTAR

IMPRIMIR

[Passo a passo para o CNPJ](#)

[Consultas CNPJ](#)

[Estatísticas](#)

[Parceiros](#)

[Serviços CNPJ](#)



COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL



CONFAMA TERRAPLANAGENS SA
CNPJ Nº 76.106.327/0001-04
NIRE nº 41 3 0004066-4

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA NO DIA 21 DE MAIO DE 2019

Aos vinte e um dias do mês de maio do ano de dois mil e dezenove, às 10:00 horas, no endereço sito a Rua Coronel Olegário de Macedo nº 297, Centro em Castro, Estado do Paraná, Cep 84.165-690, por estar passando por reformas a sede social da empresa, reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária, em primeira convocação, com a presença dos acionistas que representam 97,14% mais de dois terços do capital social com direito a voto, conforme assinaturas constantes no livro de Presença de Acionistas. Após votação assumiu a presidência dos trabalhos o acionista senhor Jack Fadel Neto, que convidou a mim, Francisco Carlos Gomes Subtil para assumir as funções de primeiro secretário. Constituída a mesa, o senhor Presidente declarou abertos os trabalhos e determinou a leitura, pelo Secretário, do Edital de Convocação, assim publicado nos dias 13, 14 e 15 de maio de 2019 as páginas 47, 33 e 38 no Diário Oficial do Paraná edição nº 10434, edição nº 10435 e edição nº 10436; no Jornal da Manhã de Ponta Grossa/PR, nos dias 08, 09 e 10 de maio de 2019 às páginas 9, 10 e 10, cujo teor passamos a transcrever: "CONFAMA TERRAPLANAGENS SA" – CNPJ.- 76.106.327/0001-04 – ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – EDITAL DE CONVOCAÇÃO São convocados os Senhores Acionistas da Confama Terraplanagens S/A a se reunirem em Assembléia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 21 de maio de 2019, às 10 horas, no seguinte endereço: Rua Coronel Olegário de Macedo nº 297, Centro em Castro, Estado do Paraná, por estar passando por reformas a sede social, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: a) Eleição da Nova Diretoria, pelo prazo estipulado nos Estatutos da Sociedade; b) Outros Assuntos de interesse da Sociedade. Castro, 03 de maio de 2019 – Jack Fadel Neto – Diretor Presidente. Conhecida a matéria constante da ordem do dia, o senhor Presidente determinou que fosse lida o item primeiro que trata da eleição da diretoria. Colocado em discussão e após a deliberação, ficou aprovado, por unanimidade de votos dos acionistas presentes a diretoria para o triênio 2019/2022 com mandato até a Assembléia Geral Ordinária que deverá apreciar as contas do exercício social a encerrar-se em 31 de dezembro de 2022. DIRETOR PRESIDENTE – JACK FADEL NETO, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.RG. nº 625.112-9 SSP/PR e CPF. nº 126.783.099-91, residente e domiciliado à Rua D. Pedro II nº 326, Centro em Castro, Estado do Paraná; DIRETOR SUPERINTENDENTE – MELISSA MOREIRA FADEL, brasileira, casada, do comércio, portadora da Carteira de Identidade RG. 7.010.019-3 SSP-PR e CPF. nº 008.234.559-71, residente e domiciliada à Rua D. Pedro II nº 326, Centro, Castro, Estado do Paraná; DIRETOR ADMINISTRATIVO – JEAN CLAITON FANHA, brasileiro, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade RG. 7.172.300-3 SSP-PR e CPF. nº 021.263.999-40, residente e domiciliado à Rua Léo Afonso Marques de Souza nº 185, Jardim Dona Helena, em Castro, Estado do Paraná e para DIRETOR COMERCIAL – JOÃO MANOEL FADEL, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.RG. nº 7.896.118-0



CONFAMA TERRAPLANAGENS SA
CNPJ Nº 76.106.327/0001-04
NIRE nº 41 3 0004066-4

FI.02

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA NO DIA 21 DE MAIO DE 2019

SSP/PR e CPF. nº 050.416.189-09, residente e domiciliado à Rua D. Pedro II nº 326, Centro, Castro, Estado do Paraná. Os honorários mensais serão fixados em data oportuna. Os diretores declaram, para os devidos fins de direito, sob as penas da lei, para efeito do disposto no artigo 37, inciso II, da Lei 8.934/1994, com redação dada pelo artigo 4º, da Lei 10.194/200, que não estão incurso em quaisquer dos crimes previstos, por lei especial, ou nas restrições legais que possam impedi-los para o exercício do cargo e da atividade mercantil, firmando nesta data o termo de posse. Esgotada a ordem do dia e como ninguém mais fez uso da palavra, o senhor Presidente encerrou os trabalhos da Assembléia pelo tempo necessário para a lavratura da presente Ata, a qual lida e aprovada, recebe as assinaturas da mesa e da totalidade dos presentes, na forma do artigo 130 da Lei nº 6.404/76. Desta Ata serão extraídas cópias autênticas para os fins legais. Castro, 21 de maio de 2019. Jack Fadel Neto – Presidente e Francisco Carlos Gomes Subtil – Secretário, Melissa Moreira Fadel, Jean Claiton Fanha, João Manoel Fadel, Luiz Antonio da Costa Filho, Patrícia Moreira Fadel Fanha – Acionistas.

CERTIFICO que a presente é cópia fiel da ata lavrada no Livro próprio.

Castro, 21 de maio de 2019

Francisco Carlos Gomes Subtil
Secretário

Serviço Notarial de Castro PR
Nei Amilton Menarim Tabellão

Rua Cipriano Marques de Souza, 99
Castro - Paraná
Fone: (42) 3232 4300

01824245VAA000000016220M
Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: FRANCISCO
CARLOS GOMES SUBTIL do que dou fé. Em testº _____ da
verdade.

Castro, 15 de dezembro de 2020
00056893(001-001158274)

Suzana Godoi de Paula - Escrevente

Serviço Notarial de Castro PR
Nei Amilton Menarim Tabellão





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

Página 3 de 3

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, FRANCISCO CARLOS GOMES SUBTIL, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o nº 020653/O-0, inscrito no CPF nº 17766184915, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	Nº do Registro	Nome
17766184915	020653/O-0	FRANCISCO CARLOS GOMES SUBTIL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8KF 2TGTT GA7ZU NX9XK



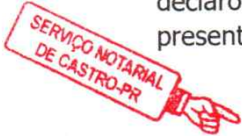
CERTIFICO O REGISTRO EM 01/03/2021 08:00 SOB Nº 20210364521.
PROTOCOLO: 210364521 DE 21/01/2021.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12101362437. CNPJ DA SEDE: 76106327000104.
NIRE: 41300040664. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 01/03/2021.
CONSFAMA TERRAPLANAGENS SA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

TERMO DE POSSE DOS MEMBROS DA DIRETORIA, ELEITOS PELA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CONSFAMA TERRAPLANGENS S/A, REALIZADA EM 21 DE MAIO DE 2019.

Em 21 de maio de 2019, às 10:00 horas, compareceram no endereço sito a Rua Coronel Olegário de Macedo nº 297, Centro em Castro, Estado do Paraná, Cep 84.165-690, por estar passando por reformas a sede social da empresa, para firmar o termo de posse no cargo de membro da Diretoria da Consfama Terraplanagens S/A, inscrita no CNPJ sob nº 76.106.327/0001-04, eleitos pelas Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 21/05/2019, para cumprirem o mandato correspondente ao triênio 2019/2022, início em 21 de maio de 2019 e término em 20 de maio de 2022, os seguintes Diretores: toma posse do cargo de **DIRETOR PRESIDENTE o Sr JACK FADEL NETO**, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.RG. nº 625.112-9 SSP/PR e CPF. nº 126.783.099-91, residente e domiciliado à Rua D. Pedro II nº 326, Centro em Castro, Estado do Paraná; toma posse do cargo de **DIRETOR SUPERINTENDENTE a Sra MELISSA MOREIRA FADEL**, brasileira, casada, do comércio, portadora da Carteira de Identidade RG. 7.010.019-3 SSP-PR e CPF. nº 008.234.559-71, residente e domiciliada à Rua D. Pedro II nº 326, Centro, Castro, Estado do Paraná; toma posse do cargo de **DIRETOR ADMINISTRATIVO o Sr. JEAN CLAITON FANHA**, brasileiro, casado, do comércio, portador da Carteira de Identidade RG. 7.172.300-3 SSP-PR e CPF. nº 021.263.999-40, residente e domiciliado à Rua Léo Afonso Marques de Souza nº 185, Jardim Dona Helena, em Castro, Estado do Paraná; toma posse do cargo de **DIRETOR COMERCIAL – JOÃO MANOEL FADEL**, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.RG. nº 7.896.118-0 SSP/PR e CPF. nº 050.416.189-09, residente e domiciliado à Rua D. Pedro II nº 326, Centro, Castro, Estado do Paraná. O Diretor Presidente, Sr JACK FADEL NETO, declarou empossados os Diretores acima qualificados, convidando os a assinar o presente Termo de Posse.



JACK FADEL NETO
Diretor Presidente



MELISSA MOREIRA FADEL
Diretor Superintendente



JEAN CLAITON FANHA
Diretor Administrativo



JOÃO MANOEL FADEL
Diretor Comercial



Serviço Notarial de Castro PR
Rua Cipriano Marques de Souza, 99
Castro - Paraná
Fone: (42) 3232 4300

0182424CVAA00000004308213

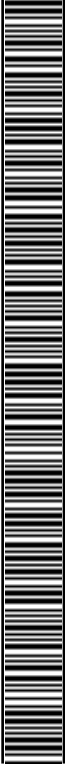
Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de: JACK FADEL NETO, MELISSA MOREIRA FADEL, JEAN CLAITON FANHA e JOÃO MANOEL FADEL do que dou fé. Em testº _____ da verdade.

Castro, 10 de fevereiro de 2021
00108310(001-001165081)

Suzana Godoi de Paula
Escritora

Serviço Notarial de Castro
Bel. NEI AMILTON MENARIM
TABELIAO DE NOTAR

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVGX 28MQ4 3HJVS MHCRY





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

Página 3 de 3

TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, FRANCISCO CARLOS GOMES SUBTIL, com inscrição ativa no CRC/PR, sob o nº 020653/O-0, inscrito no CPF nº 17766184915, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	Nº do Registro	Nome
17766184915	020653/O-0	FRANCISCO CARLOS GOMES SUBTIL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVGX 28MQ4 3HJVS MHCRY



CERTIFICO O REGISTRO EM 01/03/2021 08:00 SOB Nº 20211156434.
PROTOCOLO: 211156434 DE 21/01/2021.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12101362445. CNPJ DA SEDE: 76106327000104.
NIRE: 41300040664. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 01/03/2021.
CONSFAMA TERRAPLANAGENS SA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

PROJUDI - Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064 - Ref. mov. 26.6 - Assinado digitalmente por Wagner Sandrini Canesso
23/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CONTESTAÇÃO. Arq: Comprovante de Residência



DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA
NOTA FISCAL ELETRONICA DE ENERGIA ELETRICA
Copel Distribuição S.A.
R Jose Izidoro Biazzetto, 158 - Bloco C - Mossungue
CEP: 81200-240 - Curitiba - PR
CNPJ 04.368.898/0001-06
INSC. ESTADUAL 9023307399

Responsável pela Iluminação Pública: Município 42 99802-6593

Classificação:
B1 Residencial / Residencial

Tipo de Fornecimento:
Bifásico /40A

DATAS
DE LEITURAS

Leitura anterior
21/09/2022

Leitura atual
21/10/2022

Nº de dias
30

Próxima Leitura
22/11/2022

Nome: JACK FADEL NETO

UNIDADE CONSUMIDORA

15948137

Endereço: R D Pedro Segundo, 326 - Centro

CÓDIGO DO CLIENTE

7045662

CEP: 84165-020
Cidade: Castro - Estado: PR
CPF: 126.783.099-91



NOTA FISCAL No. 4180761 - SÉRIE 3 / DATA DE EMISSÃO: 22/10/2022

Consulte Chave de Acesso em:

<https://nf3e.fazenda.pr.gov.br/nf3e/NF3eConsulta?wsdl>

Chave de Acesso

4122 1004 3688 9800 0106 6600 3004 1807 6110 0686 0230

Protocolo de Autorização: 141220004909050 - 22/10/2022 às 03:32:02America/Sao_Paulo

REF: MÊS / ANO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
10/2022	13/11/2022	R\$348,71

Itens de fatura	Unid.	Quant.	Preço unit (R\$) com tributos	Valor (R\$)	PIS/ COFINS	ICMS	Tarifa unit. (R\$)
ENERGIA ELET CONSUMO	kWh	480	0,334750	160,68	7,47	28,92	0,258940
ENERGIA ELET USO SISTEMA	kWh	480	0,329479	158,15	8,97	0,00	0,310800
CONT ILUMIN PUBLICA MUNICIPIO	UN	1	29,880000	29,88			
TOTAL				348,71	16,44	28,92	

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	160,68	18%	28,92
COFINS	289,90	4,6550%	13,49
PIS	289,90	1,0150%	2,95

HISTÓRICO DE CONSUMO / kWh

CONSUMO FATURADO	Nº DIAS FAT.
OUT22	480
SET22	496
AGO22	482
JUL22	454
JUN22	452
MAI22	451
ABR22	436
MAR22	447
FEV22	515
JAN22	414
DEZ21	464
NOV21	509
OUT21	420

Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const Medidor	Consumo kWh
0943131442	CONSUMO kWh	TP	99916	396	1	480

Reservado ao Fisco

PERÍODO FISCAL: 22/10/2022

5F18.978E.E4E7.C488.99B0.1B4A.5922.789E

REAVISO DE VENCIMENTO

INCLUSO NA FATURA PIS R\$2,95 E COFINS R\$13,49 CONFORME RES. ANEEL 130/2005.
FATURA DO MES 09/2022 ARRECADADA POR DEBITO AUTOMATICO
A PARTIR DE 01/10/2022 - PIS/PASEP 1,00% e COFINS 4,58%.
CENSO 2022. A PARTIR DE AGOSTO, ATENDA O RECENSEADOR DO IBGE.
A qualquer tempo pode ser solicitado o cancelamento de valores não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e doações.
Períodos Band.Tarif.: Verde:22/09-21/10

UNIDADE CONSUMIDORA	MÊS REFERÊNCIA	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
15948137	10/2022	13/11/2022	R\$348,71

Número da fatura: FAT-01-20223610686023-20

83620000039 487101110004 001010202230 610686023207

NÃO RECEBER - DÉBITO AUTOMÁTICO - BANCO - 001 - AGÊNCIA - 0485



PROCURAÇÃO**'Ad Judicia'****OUTORGANTE:**

CONSFAMA TERRAPLANAGENS S/A., Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.106.327/0001-04, representado por seu Diretor Presidente JACK FADEL NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da CIRG nº 625.112/PR e do CPF/MF sob nº 126.783.099-91, com sede à Rua Coronel Olegário de Macedo, nº 297, Centro, na cidade de Castro – PR, CEP: 84165-690, e-mail: jackfadelneto@hotmail.com, Telefone – (42)99092022.

OUTORGADO:

Wagner Sandrini Canesso, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/Pr sob o nº 45525, portador da CI/RG nº 8.861.963-3, com endereço profissional à Rua Frederico Ozanan, nº 51, Bairro: Centro, na comarca de Piraí do Sul – Pr.

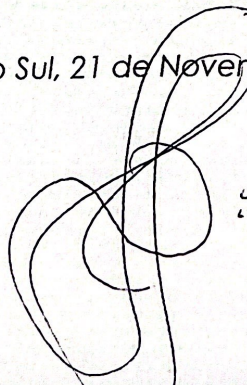
PODERES GERAIS:

Através da presente a outorgante transfere amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no vigente Código de Processo Civil, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, efetuar levantamento de alvarás, praticar todos atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso no exercício da atividade advocatícia.

PODERES ESPECIAIS:

Com poderes específicos para promover a defesa da outorgante na Ação de Desapropriação Judicial nº 0006141-50.2022.8.16.0064, perante o Juízo de Direito da Comarca de Piraí do Sul – Pr.

Piraí do Sul, 21 de Novembro de 2022.



ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
E ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA
DEPARTAMENTO DA POLÍCIA CIVIL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME **JACK FADEL NETO**



FILIAÇÃO
NAZEM FADEL
EUNICE MANOEL FADEL

DATA NASCIMENTO **27/02/1944** NATURALIDADE **CASTRO/PR**

ORGÃO EXPEDIDOR
IIPR

SIGNATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

CPF **126.783.099-01** DATA DE EXPEDIÇÃO **04/08/2019**


REGISTRO GERAL **625.112-0**

REGISTRO CIVIL

COMARCA=CASTRO/PR, DA SEDE

C.CAS=348, LIVRO=328, FOLHA=175

POLEGAR DIREITO



ASSINATURA DO DIRETOR

NÃO PLASTIFIQUE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

CIC

NASCIMENTO **27.02.44** INSCRIÇÃO NO CPF **126 783 099 91**

CONTRIBUINTE

JACK FADEL NETO

SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5J6 RK76Q UTN4F QHK63

Exmo. Sr. Juiz de Direito da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Castro – PR.

Autos n. 0006141-50.2022.8.16.0064

CONSFAMA TERRAPLANAGENS S/A., Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.106.327/0001-04, representado por seu Diretor Presidente JACK FADEL NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da CIRG nº 625.112/PR e do CPF/MF sob nº 126.783.099-91, com sede à Rua Coronel Olegário de Macedo, nº 297, Centro, na cidade de Castro – PR, CEP: 84165-690, e-mail: jackfadelneto@hotmail.com, Telefone – (42)99092022., por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo, vem, respeitosamente, nos autos da **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO** epigrafada, promovida pelo **MUNICÍPIO DE CASTRO - PR**, devidamente qualificado nos presentes autos, apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

I – BREVE ESCORÇO

1. O autor promove a presente ação de desapropriação com base no Decreto n. 809/2022, que declarou de utilidade pública em favor do Município de Castro - Pr, necessária a implantação da fase 2 (dois) do Parque Lacustre da Cidade de Castro e abertura de vias públicas de interesse de urbanização, tendo como objeto parte do imóvel urbano de propriedade do demandado, conforme registro imobiliário juntado aos presentes autos de matrícula nº 36782.
2. Disse o autor que o imóvel desapropriando tem o valor de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais). Pede, liminarmente, que seja deferida a imissão na posse. Na fase administrativa a própria empresa requerente chegou a ofertar verbalmente valores superiores ao valor apresentado na inicial, comprovando-se que o valor proposto é reconhecidamente incompatível com o mercado imobiliário.
3. O d. juízo em seu primeiro despacho nomeou perito para avaliar o imóvel, cujo o laudo não foi ainda juntado aos autos, porém deverá ser apresentado em 15 (quinze) dias, pois somente com tal avaliação e com o depósito do valor adequado à avaliação é que a imissão na posse poderá ser deferida.
4. Remetido o processo administrativo a avaliadores particulares, os mesmos manifestaram-se à época reconhecendo que o valor atribuído pelo autor não era adequado, estabelecendo que o valor de mercado do imóvel seria superior a quatro milhões de reais, em maio de 2022.



5. No movimento 20 o douto procurador do autor apresentou impugnação ao valor atribuído pelo perito para realização do laudo, buscando a redução dos valores atribuídos, sem, entretanto, apresentar qualquer documento que apontasse ao perito que as conjecturas da parte autora teriam qualquer base fática e científica para reduzir os honorários do expert. Cumpre ressaltar que na fase pré-processual, mais especificamente em maio de 2022, o requerido encaminhou 3 avaliações de imobiliárias da cidade que apontavam que o valor da área ultrapassava em mais de 10x o valor atribuído na exordial.

6. Sabedor do interesse do autor no imóvel, no mês de novembro de 2022 o requerido entrou em contato com os representantes para tomar ciência se o negócio prosperaria, pois está executando um projeto de edificação de benfeitorias na área vizinha e poderia utilizar da área em questão caso não fosse prosperar a negociação, quando surpreendentemente recebeu a notícia de que o imóvel já estava sendo submetido a desapropriação judicial. Diante de tal informação, o requerido buscou um profissional da área devidamente capacitado e solicitou um parecer técnico completo para avaliação atual do imóvel, o qual aponta que o real valor de mercado do bem é R\$ 4.896.052,14 (quatro milhões oitocentos e noventa e seis mil e cinquenta e dois reais e quatorze centavos), conforme cópia em anexo.

7. Essa a síntese do caderno processual.

II – VALOR IRRISÓRIO DO IMÓVEL EXPROPRIADO APRESENTADO NA INICIAL – NA DESAPROPRIAÇÃO A INDENIZAÇÃO HAVERÁ DE SER JUSTA

8. O Decreto expropriatório n. 809/2022, sob o ponto de vista legal, está correto, preenchidos os requisitos legais.

9. *Rogata maxima venia*, o valor ofertado na exordial pelo imóvel expropriando de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais) é irrisório e iníquo frente a realidade do mercado local, tanto que na fase administrativa a própria parte autora propôs-se a pagar valor superior.

10. A área expropriada é de excelente qualidade, com ótima localização central na cidade, sendo inclusive um dos únicos recantos não edificadas do centro, tanto que existem outros interessados na aquisição da área e a própria requerida tem interesse em construir no local, caso a desapropriação não se configure.

11. Noutro norte, releva, para fins de avaliação, a consideração do cálculo do valor da área embutido no preço para se apurar os lucros cessantes, vez que o réu será premido de utilizar o imóvel ou edificar nele enquanto não seja afastado o interesse público decretado, como emerge do entendimento jurisprudencial:

“...não se pode desconsiderar o valor econômico de utilidade do imóvel e o prejuízo decorrente da desvalorização da área remanescente... a área



remanescente à expropriada sofrerá desvalorização, por força de implantação de um aterro sanitário no local” (TJMG, apel. cível n. 1.0000.00.195918.8/000)

“... A avaliação deve mitigar os prejuízos que resultam do desapossamento por decorrerem da utilização comercial do imóvel” (TJMG, apel. cível n. 1.0470.02.006768.7/001).

12. Ademais, é sedimentado na Lei Maior que na desapropriação a indenização há de ser JUSTA E EM DINHEIRO, ex vi art. 5º, inciso XXIV.

13. Por esses motivos, o réu se contrapõe expressamente ao valor apresentado na inicial de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscentos e oitenta e cinco reais). E, para fins de sua defesa, apresenta o valor correto e justo do imóvel desapropriando de R\$ 4.896.052,14 (quatro milhões oitocentos e noventa e seis mil e cinquenta e dois reais e quatorze centavos), conforme menor avaliação em anexo. De antemão destaca-se que qualquer depósito inferior ao valor estabelecido por ocasião do laudo de avaliação será considerado aviltante e ato atentatório à boa-fé processual, impedindo a parte autora de ingressar no imóvel caso não deposite previamente o valor adequado estabelecido pelo perito.

14. Observa-se que, mesmo com um valor irrisório atribuído, o autor nem mesmo depositou imediatamente no processo o valor incontroverso, reconhecido por si mesmo, depositando apenas em 01 de novembro o referido valor, conforme movimento 22, o que comprova a intenção de imissão na posse sem cumprir os requisitos legais, vez que ainda não quitou os honorários periciais.

III – A PROVA PERICIAL

15. A prova pericial é de transcendental importância no processo expropriatório, pois por meio dela se atinge ao princípio mais de justiça que EXIGE a Constituição Federal:

“... o laudo, como vimos anteriormente, é a fiel exposição das operações e ocorrências da diligência, com parecer fundamentado sobre a matéria que foi submetida ao exame do perito e dos assistentes técnicos. Por isso, o laudo deve conter os elementos necessários ao perfeito conhecimento dos fatos da causa, possibilitando, assim, às partes, a defesa de seus direitos e ao juiz a formação de convicção a respeito desses mesmos fatos... No feito expropriatório, principalmente, em que se veda ao expropriando a discussão de outras questões que não a de vícios do processo judicial ou da impugnação ao preço (art. 20 do DL 3.365/41), a prova pericial assume primordial importância” (A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência, Forense, 4ª ed., 2000, p. 330).

16. Assim, o nobre perito judicial haverá de considerar quando da elaboração do laudo pericial avaliatório aos critérios dos arts. 23 e 27 do Dec.-Lei 3.365/41, inclusive considerando as avaliações e o parecer técnico que seguem em anexo e ajudam a elucidar a realidade mercadológica do Município.



17. O raciocínio do comando legal traçado no art. 27 da legislação expropriatória é quem dita o proceder do perito na elaboração do laudo e na sentença a ser proferida.

18. A ré apresenta os seguintes quesitos para serem respondidos pelo *expert* oficial:

QUESITOS DO RÉU

1º) Roga-se ao perito informar se a região onde se localiza o imóvel expropriando:

- tem iluminação pública e água tratada por concessionárias públicas?
- é de fácil acesso?
- encontra-se em área central do município?
- possui instrumentos públicos, comércios e imóveis valorizados nas proximidades?

2º) Tem área considerada “*área urbana com interesse comercial e/ou residencial*” pelo município (conforme plano diretor) nas imediações do imóvel expropriado. Justificar e identificar.

3º) O valor ofertado pelo autor na petição inicial como preço justo para pagar ao réu representa o preço justo de avaliação da área expropriada?

4º) Considerando os aspectos do imóvel, qual o preço médio do metro quadrado dos imóveis na área central da cidade no ano de 2022?

Protesta por quesitos suplementares.

Caso não sejam consideradas as avaliações anexadas a esta contestação, o requerido pugna pela nomeação posterior de um assistente técnico para acompanhar a elaboração do laudo.

IV – PEDIDOS

19. *Ex positis*, o demandado requer:

a) sejam acolhidos os termos da contestação para rechaçar o preço ofertado na inicial, fixando ao final o valor justo do preço venal do imóvel na importância de R\$ 4.896.052,14 (quatro milhões oitocentos e noventa e seis mil e cinquenta e dois reais e quatorze centavos), ou, no mínimo o valor atribuído pelo laudo pericial;

b) seja fixada a incidência de juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano sobre o valor atribuído aos bens expropriados a partir de eventual imissão de posse e sejam fixados os juros moratórios na taxa de 12% (doze por cento) ao ano, contados do trânsito em julgado da sentença;



c) a condenação do expropriante no pagamento dos honorários advocatícios, no percentual de 20% (vinte por cento) apurado da diferença entre o valor ofertado na inicial e o valor estabelecido na sentença, corrigido desde a data do ajuizamento da ação (Súmula 14 do STJ), mais juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, também a partir do trânsito em julgado do *decisum* meritório deste feito (art. 27, § 1º, do Dec.-Lei 3.365/41);

d) seja refutado o pedido liminar de imissão na posse sem que haja o integral depósito do valor estabelecido pelo perito judicial;

e) a produção de provas documental, testemunhal, pericial, e, especialmente, o depoimento pessoal do autor, sob pena de confissão.

f) por ter rito ordinário o vetusto Dec.-Lei 3.365/41, e levando em conta que o autor jamais se dispôs a ofertar amigavelmente, antes da propositura desta ação, qualquer valor justo e correto à expropriada (art. 10), diante da possibilidade das recentes regras da lei instrumental civil (CPC, artigos 319, VII e 334 caput e §8º), após a nova manifestação do 'expert' acerca da perícia, seja de pronto designada audiência de conciliação ou mediação, intimando-se o autor para que compareça e apresente proposta adequada, sob pena de multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 23 de novembro de 2022.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/PR 45526



11/01/2023: DETERMINAÇÃO DE DILIGÊNCIA.

Data: 11/01/2023

Movimentação: DETERMINAÇÃO DE DILIGÊNCIA

Complemento: . Veiculado no DJEN em 30/01/2023.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

Vistos.

Em atenção à garantia fundamental do contraditório, ao princípio da cooperação processual (CPC, art. 6º), bem como a regra que veda a prolação de decisão surpresa (CPC, art. 10), INTIME-SE a parte autora para que se manifeste acerca contido em mov. 26.1/9, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de concordância tácita.

Após, tornem conclusos.

Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.*Leila Aparecida Montilha**Juíza de Direito*

11/01/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 11/01/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 27) 27 (11/01/2023).

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	23/01/2023 23:59	30/01/2023 10:50	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

Data: 22/01/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 27) 27 (11/01/2023) e ao evento de expedição seq. 28.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	23/01/2023 23:59	30/01/2023 10:50	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

Data: 30/01/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento DETERMINAÇÃO DE DILIGÊNCIA (11/01/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição



Prefeitura Municipal de Castro

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO – PARANÁ**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, já qualificado, por seu Procurador, em razão do contido no mov. 26, vem respeitosamente à presença **IMPUGNAR A CONTESTAÇÃO** apresentada pelo Requerido, conforme passa a expor.

Em que pese não tenha havido a citação da parte contrária, esta compareceu espontaneamente em Juízo, conforme possibilita o art. 239, § 1º, do CPC, e apresentou sua Contestação, em que **não se opõe à expropriação**, contudo insurge-se contra o valor ofertado pela Administração Pública.

Nesse sentido, cumpre impugnar a avaliação particular e unilateral apresentada pela parte Requerida (mov. 26.1), na medida em que o laudo desconsidera as características do imóvel a fim de promover sua avaliação.

Vale dizer, o avaliador particular observa a situação atual do bem, já com as melhorias promovidas pelo ente público, como já descrito na inicial. A fim de promover a correta avaliação do bem – o que será realizado por *expert* nomeado por este r. Juízo – dever-se-ia levar em consideração que a área, originalmente, constituía “banhado”.

Além disso, trata-se de terreno lindeiro a curso de água urbano, e portanto, área de preservação, por força do art. 4º da Lei nº 12.651/2012, o que reduz consideravelmente o seu valor, uma vez que não é aproveitável (salvo em casos de utilidade pública, como a ampliação do sistema viário, como autoriza o art. 3º, VIII, “b” c/c art. 8º da citada lei).





Prefeitura Municipal de Castro

Ante o exposto, impugna-se a Contestação apresentada pelo Requerido, bem como os documentos juntados, em especial o laudo de avaliação, que desconsidera características essenciais do imóvel, requerendo o prosseguimento do feito, mediante a realização da perícia prévia, já designada.

Termos em que pede deferimento.

Castro, 30 de janeiro de 2023.

Humberto H. Maroneze

Procurador do Município – OAB/PR 43.121



30/01/2023: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO.

Data: 30/01/2023

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Nº ID Depósito: 49038700062301300. Valor: R\$6.854,40 (Pendente). CEF Ag: 0387 Conta: 1524689-7. O pagamento será informado automaticamente através de prestação de contas em futura movimentação processual.

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 30/01/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação



Prefeitura Municipal de Castro

**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO – PARANÁ**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, já qualificado, por seu Procurador, vem respeitosamente à presença de V. Exa. informar que foi solicitado o pagamento dos honorários periciais, conforme guia de depósito judicial vinculada a estes autos eletrônicos, o que será realizado de acordo com os trâmites internos do Poder Executivo.

Termos em que pede deferimento.

Castro, 30 de janeiro de 2023.

Humberto H. Maroneze
Procurador do Município – OAB/PR 43.121



02/02/2023: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 02/02/2023

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

10/02/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO - DEPÓSITO DE BENS/DINHEIRO.

Data: 10/02/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO - DEPÓSITO DE BENS/DINHEIRO

Complemento: Informação de Pagamento de Depósito Eletrônico - Nº ID Depósito: 49038700062301300. Data do Depósito: 08/02/2023. Valor Depositado: R\$ 6.854,40.

Movimentação referente ao depósito eletrônico registrado no sequencial 31.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 20/04/2023

Movimentação: OUTRAS DECISÕES

Complemento: . Veiculado no DJEN em 21/04/2023.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

Vistos.

1. Ante o depósito do valor dos honorários (mov. 34), INTIME-SE o *expert* para que de início aos trabalhos periciais, salientando que o laudo deverá ser entregue no prazo de 15 (quinze) dias.
2. Após, às partes para que se manifestem sobre o laudo, em cinco dias, sob pena de preclusão.
3. Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.

LEILA APARECIDA MONTILHA**JUÍZA DE DIREITO**

20/04/2023: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO.

Data: 20/04/2023

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Habilitação Provisória - Perito Oficial: Adriano Flávio Vanjura habilitado até 29/07/2023 (100 dias)

Por: Karen Tomazoni Teixeira

20/04/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 20/04/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 15 dias úteis - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES (20/04/2023)

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Data: 23/04/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura) em 24/04/2023 com prazo de 15 dias úteis

*Referente ao evento (seq. 35) OUTRAS DECISÕES (20/04/2023) e ao evento de expedição seq. 37.

Por: Adriano Flávio Vanjura

23/04/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS.

Data: 23/04/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Liberação de Honorários



Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

**EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO –
COMARCA DE CASTRO - PR.**

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, honrado com a nomeação para o processo supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência.

Ciente do depósito dos valores referentes aos honorários periciais na seq. 34, vem requerer, nos termos do art. 465, § 4º do CPC, o adiantamento do valor de 50% dos honorários periciais, ou seja, R\$3.427,20, (três mil, quatrocentos e vinte e sete Reais e vinte centavos), para custear o início dos trabalhos com despesas de deslocamento, hospedagem, alimentação, pesquisas, etc, e sejam transferidos para conta bancária deste expert, sendo conta corrente junto ao Banco Bradesco S/A: Agência 1498, conta 879-6 através de alvará eletrônico, para custear o início dos trabalhos, e o restante, 50% (R\$925,00) na entrega do laudo pericial.

Na sequência este expert agendará o início dos trabalhos.

Nesses termos em que,

Pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 23/04/2023.

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA MG-247.844



26/04/2023: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 26/04/2023

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

Data: 16/05/2023

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES
(20/04/2023)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação do Perito

**Adriano Flavio Vanjura****Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D****EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO –
COMARCA DE CASTRO - PR.****Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064****Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR****Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A**

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, honrado com a nomeação para o processo supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência.

Ciente do depósito dos valores referentes aos honorários periciais na seq. 34, vem requerer, nos termos do art. 465, § 4º do CPC, o adiantamento do valor de 50% dos honorários periciais, ou seja, R\$3.427,20, (três mil, quatrocentos e vinte e sete Reais e vinte centavos), para custear o início dos trabalhos com despesas de deslocamento, hospedagem, alimentação, pesquisas, etc, e sejam transferidos para conta bancária deste expert, sendo conta corrente junto ao Banco Bradesco S/A: Agência 1498, conta 879-6 através de alvará eletrônico, para custear o início dos trabalhos, e o restante, 50% (R\$3.427,20) na entrega do laudo pericial.

Na sequência este expert agendará o início dos trabalhos.

Nesses termos em que,

Pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 16/05/2023.

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA MG-247.844



Data: 29/05/2023

Movimentação: OUTRAS DECISÕES

Complemento: . Veiculado no DJEN em 07/06/2023.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

1. Nos termos do que disciplina o artigo 465, § 4º, do Código de Processo Civil: “*O Juiz poderá autorizar o pagamento de até cinquenta por cento dos honorários arbitrados a favor do perito no início dos trabalhos, devendo o remanescente ser pago apenas ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários*”.

Desta forma, DEFIRO o levantamento de 50% dos honorários periciais depositados em Juízo. Oficie-se a Instituição Bancária para que promova a transferência dos valores em favor do *Expert*.

2. Outrossim, INTIME-SE o Perito para que dê início aos trabalhos periciais.

3. Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.

Leila Aparecida Montilha

Juíza de Direito



06/06/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 06/06/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 42) OUTRAS DECISÕES (29/05/2023).

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	06/06/2023 17:02	-	-	06/06/2023 17:02	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	12/06/2023 09:26	-	-	12/06/2023 09:26	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

06/06/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 06/06/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 5 dias úteis - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES (29/05/2023)

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Data: 06/06/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ

Complemento: Referente ao evento (seq. 42) OUTRAS DECISÕES(29/05/2023 19:01:51).

Identificador do Cumprimento: 0001

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Relação de arquivos da movimentação:

- ALVARA JUDICIAL

Projudi - Processo Eletrônico do Judiciário do Paraná

https://projudi2.tjpr.jus.br/projudi/

Projudi - Processo Eletrônico do J...

Início Processos ▾ Citações e Notificações ▾ Intimações ▾ Decurso de Prazo ▾ Análise de Juntadas ▾ Audiências ▾ Cumprimentos ▾ Mir

Dados cadastrados com sucesso!

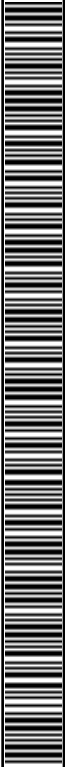
- Detalhes do Alvará Eletrônico - Pagamento ao beneficiário (ordem de pagamento/transferência)

Para mais detalhes sobre o Alvará Eletrônico, [clique aqui.](#) **Data Cadastro:** 06/06/2023 14:48**Vara:** Vara da Fazenda Pública de Castro**Processo:** 0006141-50.2022.8.16.0064 **Número:** 12622872023 **Usuário(última edição):** Sonia Cristina Ressetti Dahmer**Natureza do Alvará:** Pagamento para Honorário Perícia**Magistrado:** Leila Aparecida Montilha**Urgente:** Não**Conta Judicial:** Agência: 0387 Conta: 1524689 DV: 7 Operação: 40 Conta Eletrônica: Sim
(Consultar Saldo Atualizado) (Consultar Dados Cadastrais)**Beneficiário : (Perito) Adriano Flávio Vanjura CPF/CNPJ:** 317.294.458-10**Representação Processual (Beneficiário):** Jus Postulandi (A presente indicação serve apenas para fins de cadastro na instituição financeira.)**Sacador principal: (Perito) Adriano Flávio Vanjura CPF/CNPJ:** 317.294.458-10**Finalidade do Pagamento:** Levantamento de demais tipos de depósitos judiciais**Tipo de Crédito:** Crédito em conta**Banco (Crédito):** Bradesco S.A.**Agência (Crédito):** 1498 DV:**Conta (Crédito):** 879 DV:6**Data de Validade:** 04/09/2023**Valor Total: R\$ 3.427,20 Data de Atualização (Saldo):** 06/06/2023**Status:** Aguardando análise do magistrado

Documento(s) do Processo

* Obs: Os documentos inseridos nesta seção não serão enviados para a Instituição Financeira. A finalidade da inclusão de arquivos na listagem abaixo é apenas para auxiliar na validação do alvará eletrônico.

0 registro(s) encontrado(s)

Data**Evento**

Data: 06/06/2023

Movimentação: EXPEDIDO ALVARÁ DE LEVANTAMENTO

Complemento: Nº Alvará: 12622872023. Modalidade: Pagamento ao beneficiário (ordem de pagamento/transferência). CEF Ag: 0387 Conta: 1524689-7. Válido até: 04/09/2023

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Cumprimento alvará de levantamento

Protocolo de envio de Alvará Eletrônico - Pagamento ao Beneficiário

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064
Nº Alvará: 12622872023 **Valor:** R\$ 3.427,20
Data de Envio: 06/06/2023 **Válido até:** 04/09/2023
Conta Judicial: CEF Ag: 0387 Conta: 1524689-7
Beneficiário: Adriano Flávio Vanjura
Sacador Principal: Adriano Flávio Vanjura

* **Tipo de Crédito:** Crédito em conta
Conta de Crédito: Bradesco S.A. Ag: 1498 Conta: 879-6

* Para este tipo de crédito de alvará (Crédito em Conta), o levantamento será realizado através de uma transferência para a conta informada independente da presença do(s) sacador(es) à unidade da Caixa Econômica Federal. Esta transação está sujeita a atualização monetária e cobrança de tarifas bancárias que serão efetuadas pela instituição financeira no momento do levantamento/transferência.

Obs: Protocolo gerado automaticamente apenas como informação de registro. Não possui validade para levantamento. A efetivação do levantamento depende ainda de processamento pela instituição financeira e será informada posteriormente no processo através de prestação de contas.



Data: 06/06/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 42) OUTRAS DECISÕES (29/05/2023) e ao evento de expedição seq. 43.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	06/06/2023 17:02	-	-	06/06/2023 17:02	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	12/06/2023 09:26	-	-	12/06/2023 09:26	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 06/06/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES (29/05/2023)

Por: Wagner Sandrini Canesso

08/06/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 08/06/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Movimentação referente ao alvará eletrônico expedido no sequencial 46.

Levantamento do Alvará Nº 12622872023 realizado em 07/06/2023. Valor bruto: R\$3.428,06

Valor IRRF: R\$0,00. (Obs: O valor liquidado pode ter sofrido descontos relacionados as tarifas bancárias cobradas pela instituição financeira no momento do levantamento/transferência.)

Por: SISTEMA PROJUDI

12/06/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 12/06/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de Município de Castro/PR - Referente ao evento OUTRAS
DECISÕES (29/05/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 17/06/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura(Leitura automática em 16/06/2023 às 23:59))
em 16/06/2023 com prazo de 5 dias úteis *Referente ao evento (seq. 42) OUTRAS DECISÕES
(29/05/2023) e ao evento de expedição seq. 44.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 23/06/2023

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES
(29/05/2023)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Data da Realização da Perícia



Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

**EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO –
COMARCA DE CASTRO - PR.**

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, nomeado perito nos autos supra, honrado com a nomeação para o processo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, designar data para realização da perícia in loco, no endereço Terreno Urbano denominado “Área B”, Rua Coronel Olegário de Macedo, 297, Lacustre, Castro Pr.

Dia 04/09/2023 às 10:30h.

Requer que sejam intimados desta data e horário as partes, facultando a presença bem como seus assistentes técnicos se for o caso.

Nestes termos pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 23/06/2023.

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil Perito Judicial
CREA MG-247.844/D



Data: 27/06/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 52) JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO
(23/06/2023).

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Sim	Não	Sim	27/06/2023 11:34	-	-	27/06/2023 11:34	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Sim	Não	Sim	27/06/2023 08:15	27/06/2023 08:16	-	-	CUMPRIDA	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 27/06/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 52) JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (23/06/2023) e ao evento de expedição seq. 53.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Sim	Não	Sim	27/06/2023 11:34	-	-	27/06/2023 11:34	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Sim	Não	Sim	27/06/2023 08:15	27/06/2023 08:16	-	-	CUMPRIDA	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

27/06/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE.

Data: 27/06/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (23/06/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação



Prefeitura Municipal de Castro

**EXMO(A). SR(A). DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO - PR**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, já qualificado, por seu Procurador, vem
respeitosamente à presença de V. Exa. manifestar **CIÊNCIA** do agendamento da perícia.

Castro, 27 de junho de 2023.

Humberto H. Maroneze
Procurador do Município – OAB/PR 43.121



27/06/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 27/06/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A - Referente ao evento JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO (23/06/2023)

Por: Wagner Sandrini Canesso

Data: 08/08/2023

Movimentação: JUNTADA DE CERTIDÃO

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Relação de arquivos da movimentação:

- Certidão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CASTRO

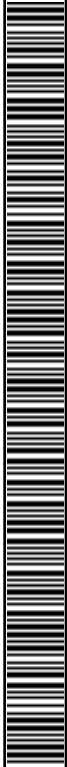
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Autos aguardam realização da Perícia.



30/08/2023: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO.

Data: 30/08/2023

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Habilitação Provisória - Perito Oficial: Adriano Flávio Vanjura habilitado até 08/12/2023 (100 dias)

Por: Cristina Lopes da Silva

04/09/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE.

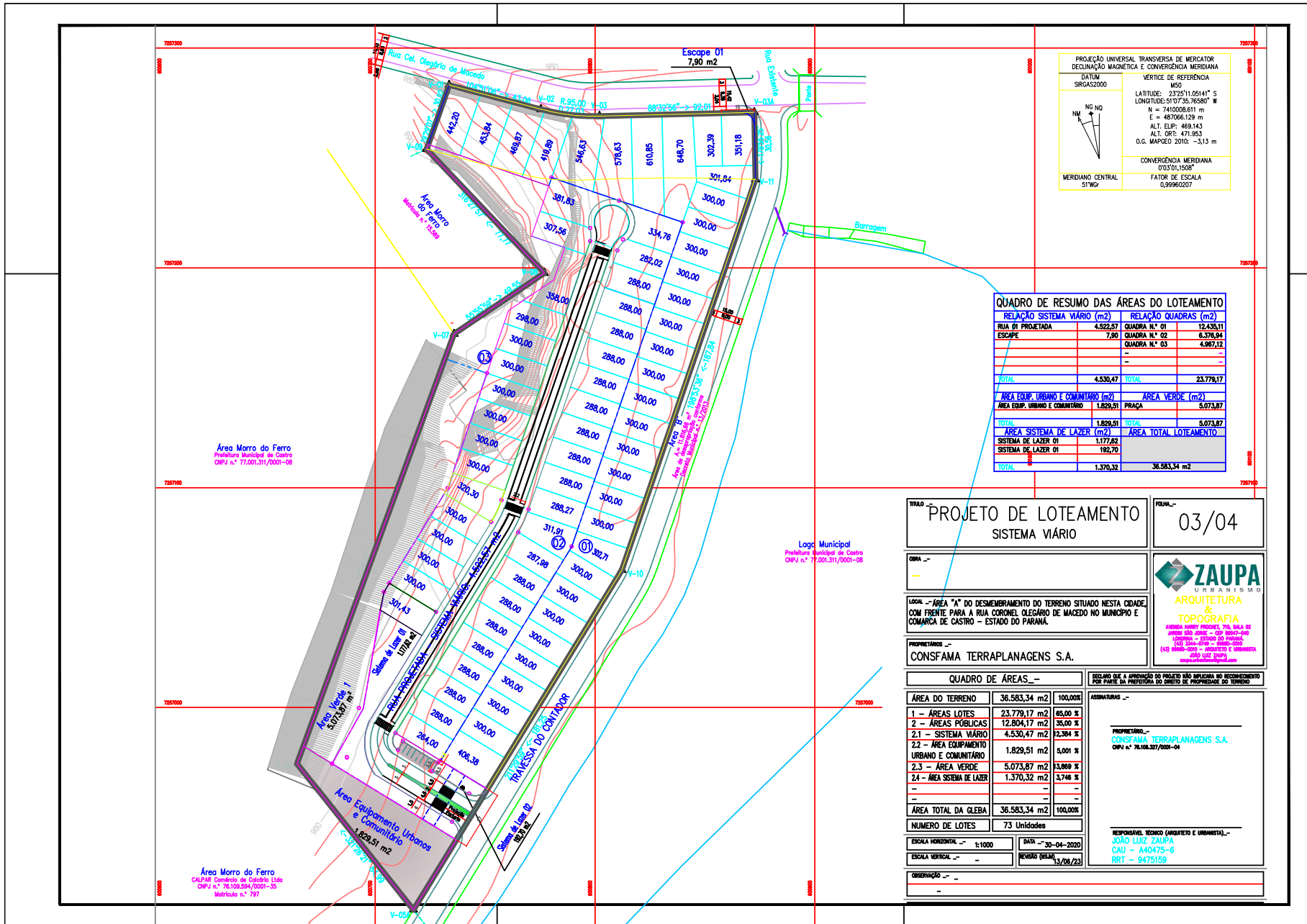
Data: 04/09/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Croqui do Projeto de Loteamento Futuro
- Petição



PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR	
DECLINAÇÃO MAGNÉTICA E CONVERGÊNCIA MERIDIANA	
DATUM	SIRGAS2000
VÉRTICE DE REFERÊNCIA	MSO
LATITUDE:	23°25'11.05141" S
LONGITUDE:	51°07'35.76580" W
N =	7410006.611 m
E =	487066.129 m
ALT. ELIP.	469.143
ALT. ORS.	471.963
O.G. MAPICO 2010:	-3,13 m
CONVERGÊNCIA MERIDIANA 0'01'01,1506"	
FATOR DE ESCALA 0,99960207	
MERIDIANO CENTRAL	51°Wcr

QUADRO DE RESUMO DAS ÁREAS DO LOTEAMENTO			
RELAÇÃO SISTEMA VIÁRIO (m ²)		RELAÇÃO QUADRAS (m ²)	
RUA 01 PROJETADA	4.522,57	QUADRA N.º 01	12.436,11
ESCAPE	7,00	QUADRA N.º 02	6.376,84
		QUADRA N.º 03	4.987,12
			--
			--
TOTAL	4.530,47	TOTAL	23.779,17
ÁREA EQUIP. URBANO E COMUNITÁRIO (m ²)		ÁREA VERDE (m ²)	
ÁREA EQUIP. URBANO E COMUNITÁRIO	1.829,51	ÁREA VERDE	5.073,87
TOTAL	1.829,51	TOTAL	5.073,87
ÁREA SISTEMA DE LAZER (m ²)		ÁREA TOTAL LOTEAMENTO	
SISTEMA DE LAZER 01	1.177,82		
SISTEMA DE LAZER 01	192,70		
TOTAL	1.370,32		36.583,34 m ²

TÍTULO PROJETO DE LOTEAMENTO SISTEMA VIÁRIO

FOLHA 03/04

CORP --

LOCAL --ÁREA "A" DO DESMEMBRAMENTO DO TERRENO SITUADO NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA CORONEL OLEGÁRIO DE MACEDO NO MUNICÍPIO E COMARCA DE CASTRO - ESTADO DO PARANÁ.

PROPRIETÁRIO --
CONSUFAMA TERRAPLANAGENS S.A.

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DO TERRENO	36.583,34 m ²	100,00%
1 - ÁREAS LOTES	23.779,17 m ²	65,00%
2 - ÁREAS PÚBLICAS	12.804,17 m ²	35,00%
2.1 - SISTEMA VIÁRIO	4.530,47 m ²	12,38%
2.2 - ÁREA EQUIPAMENTO URBANO E COMUNITÁRIO	1.829,51 m ²	5,00%
2.3 - ÁREA VERDE	5.073,87 m ²	13,86%
2.4 - ÁREA SISTEMA DE LAZER	1.370,32 m ²	3,74%
	--	--
ÁREA TOTAL DA GLEBA	36.583,34 m ²	100,00%
NUMERO DE LOTES	73 Unidades	

ESCALA HORIZONTAL -- 1:1000 **DATA** -- 30-04-2020

ESCALA VERTICAL -- -- **REVISÃO ORDEM** -- 13/08/23

OBSERVAÇÃO -- --

RELAÇÃO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO APLICHA AO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PROTEÇÃO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

PROPRIETÁRIO --
CONSUFAMA TERRAPLANAGENS S.A.
CNPJ n.º 76.108.327/0001-04

RESPONSÁVEL TÉCNICO (ARQUITETO E URBANISTA) --
JOÃO LUZ ZAUPA
CAU - A40475-6
RRT - 9475159



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX73 8ZR65 3LF5K 3U98B

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO - PR.

CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A., devidamente qualificada nos presentes autos, por seu procurador que à esta subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa., em atendimento à solicitação verba do perito durante a diligência realizada nesta manhã, requerer a juntada do croqui preliminar do projeto de loteamento da autora, cujo qual auxiliará na avaliação do expert acerca do potencial construtivo da área desapropriada.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 04 de setembro de 2023.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/PR 45526



08/09/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 08/09/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 10 dias úteis - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE (04/09/2023)

Por: Carla Camila Resseti

Data: 19/09/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura(Leitura automática em 18/09/2023 às 23:59))
em 18/09/2023 com prazo de 10 dias úteis *Referente ao evento (seq. 59) JUNTADA DE
PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE (04/09/2023) e ao evento de
expedição seq. 60.

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 24/09/2023

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE (04/09/2023)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação do Perito

Ciente da juntada de documentos.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8JK BC7SX 8FM34 D5GS3



Data: 24/09/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação do Perito
- Laudo Pericial



Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO – COMARCA DE CASTRO - PR.

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, nomeado perito nos autos supra, honrado com a nomeação para o processo, vem respeitosamente à presença:

- Informar da juntada do laudo pericial;
- Requerer o depósito/transferência de 50% dos honorários restantes em conta de titularidade deste *expert*, sendo conta bancária junto ao Banco Bradesco S/A Agência: 1498-2, Conta corrente 879-6.

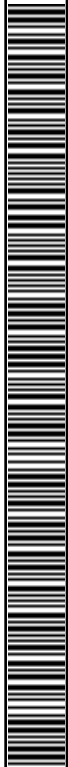
Nestes termos pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 22/09/2023

Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA MG-247.844/D





**Pericias de Engenharia
Avaliação de Imóveis
Vistorias e Laudos Técnicos
Assistência Técnica
Projetos e Consultoria**



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0006141-50.2022.8.16.0064

ENGENHARIA
ADRIANO VANJURA

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil

(43) 99963-0048



adrianofvan@gmail.com



1

**Adriano Flavio Vanjura****Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D**

**EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE
CASTRO – COMARCA DE CASTRO - PR.**

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Assunto Principal: Laudo de avaliação de servidão

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, Perito Judicial, nomeado para o processo em epígrafe após proceder os estudos dos autos e diligências necessárias por meio da vistoria e exame do objeto da perícia, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial com as análises e conclusões.

Laudo Técnico Pericial | Processo Nº 0006141-50.2022.8.16.0064
Engenheiro Civil Adriano Flavio Vanjura | CREA/MG 247.844/D
adrianofvan@gmail.com | (43)99963-0048



2

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Identificação do Solicitante	3
1.1.1 Objetivo da Avaliação.....	3
1.1.2 Finalidade:	3
1.1.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:	4
2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
2.1 Especificações do lote em matrícula.....	11
2.2 Da área desapropriada	11
2.3 Caracterização da Região	13
3. ATIVIDADES PERICIAIS.....	13
3.1. Vistoria	14
4. METODOLOGIA APLICADA	14
4.1 Método Comparativo de Dados de Mercado	14
4.2 Avaliação de área de Preservação Permanente – APP	15
4.3 Método Involutivo	17
4.4 Método para apurar o valor total da gleba	18
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE LOTE.....	18
6. VALOR UNITÁRIO DO (M ²) DE LOTE CALCULADO PARA REGIÃO	19
7. VALOR DA GLEBA	19
7.1 Valor Bruto da Gleba <i>V_g</i>	19
8. VALOR DA INDENIZAÇÃO	20
9. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS	21
10. CONCLUSÕES	21
11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	21
12. RESPOSTA AOS QUESITOS	23
12.1 Quesitos da Requerida	23
13. ENCERRAMENTO	24
Referências.....	25
ANEXOS.....	26
I - Tabela de Fundamentação – NBR 14653-2	26
II – Elementos Amostrais	27
MODELO: Avaliação Desapropriação Castro	28
AVALIAÇÃO.....	34



1. INTRODUÇÃO

Laudo Pericial de avaliação foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes no Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA.

1.1. Identificação do Solicitante

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Excelentíssimo Juízo de Direito do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO, nos autos 0006141-50.2022.8.16.0064.

1.1.1 Objetivo da Avaliação

Identificar imparcial e tecnicamente o valor de mercado do imóvel, lote de terras, gleba urbanizável para a justa indenização de área desapropriada utilizada para a passagem de via pública.

1.1.2 Finalidade:

O presente trabalho aborda sobre a determinação do valor de mercado e de indenização de área desapropriada para construção de via pública.

Segundo estabelece a Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Parte 2: Imóveis urbanos:

11. PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS

11.1. DESAPROPRIAÇÕES

11.1.1. Classificação das desapropriações

11.1.1.1. Quanto à extensão:

- *Total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;*
- *Parcial: aquela que atinge parte do imóvel;*

11.1.1.2. Quanto à duração:

- *Temporária;*
- *Permanente.*

11.1.2. Critérios

11.1.2.1. Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. Quando o custo de reedição for



superior ao valor de mercado, o engenheiro de avaliações deverá apresentar os dois resultados, a título de subsídio.

11.1.2.2. Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

Conforme a Norma técnica ANBT/NBR 14653-1, entende-se como valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

1.1.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

No presente Laudo de Avaliação Judicial assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros bem como os documentos, mapas, memoriais e projetos constantes no processo em epígrafe.

O Laudo Pericial foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e está fundamentado no que estabelece a norma técnica ABNT/NBR 13.752: Perícias de Engenharia da Construção Civil.

Este signatário declara que não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse no objeto avaliando, e que o presente trabalho foi elaborado segundo as Normas Técnicas vigentes, aplicando-as com técnica, lealdade e honestidade.

A elaboração do Laudo de Avaliação Judicial foi fundamentada na vistoria “*in loco*”, pesquisa de elementos comparativos do mercado: conforme às normas: NBR 14653 – Partes 1, 2, 3 e 6 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Para a avaliação foi considerada a área definida e apresentada na documentação em anexo ao processo judicial, sendo o Levantamento Planimétrico de mov. 1.6 e 1.7 sendo incontroversas as medidas levantadas.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, valor de mercado para atribuir valor de indenização da desapropriação, não



podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Para o presente trabalho, o imóvel foi considerado como gleba urbana com potencial parcial para loteamento, pela sua proximidade da área central da cidade, de serviços comerciais e públicos, com infraestrutura e pela sua vocação. O imóvel faz parte do perímetro urbano do município de Castro conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor, Zoneamento Municipal, fazendo parte da ZR-1, Zona Residencial 1 com área de 5.528,94 m², e ZUPA – Zona Urbana de Proteção Ambiental com área de 6.517,72 m², do total dos 11.816,66 m², sendo margeada ao norte pela Rua Cel. Olegário de Macedo.

A ZR-1 é a zona de menor altura - até 3 (três) pavimentos, mas que permite taxa de ocupação mais alta, conferindo características de média densidade para a área;

Já a Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA) - caracterizada pelas áreas de preservação permanente (APP) e pelos terrenos do entorno das várzeas dos rios Iapó, São Cristóvão e Maracanã, que possuem certa fragilidade ambiental, mas que permitem instalação de atividades de lazer de baixa densidade construtiva, excetuando-se as APP, sendo esta área “*non aedificandi*”.

Conforme artigo 4 da Lei Nº 12.651 de 25 de maio de 2012:

- Art. 4º Considera-se APP 1 Faixas marginais com largura mínima ...

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura

- Art. 7º A vegetação situada em APP deverá ser mantida:

- *Non aedificandi*.

ANEXO IX - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO - ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS URBANOS										
ZONAS, SETORES E EIXOS	Lote mínimo (m ²) ⁽¹⁾	Testada mínima (m) ⁽²⁾	Coeficiente de Aproveitamento		Número de pavimentos ⁽³⁾	Recuos laterais e de fundos (m) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾		Recuo frontal (m)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilidade (%) ⁽⁷⁾
			Básico	Máximo		Lateral	Fundos			
ZR 1: Zona Residencial 1	200	10	2,0	2,0	4*	1,5	1,5	3	70	20
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	2.500	40	0,4	0,4	2	2,5	2,5	10	20	70
ZPA: Zona de Proteção Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Lei 64/2017 - Anexo IX – Parâmetros de uso e ocupação do solo de Castro, Pr

O presente Laudo baseia-se ainda:

- Na documentação fornecida, constituída por matrícula do imóvel, plantas, mapas;

6

- Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 03/09/2023;
- Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário e *experts* que atuam no local;

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Na área objeto de desapropriação já se encontrava construída a rua, via pública, e liberada para tráfego no dia da realização da vistoria pericial.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

O objeto da perícia é um imóvel, gleba urbana com área de 11.816,66 m², denominado Área “B”, bairro Lacustre, localizada no quadro urbano do município de Castro – PR, matrícula 36.762 do CRI de Castro, de propriedade de Consfama Terraplanagens S.A., inscrita no CNPJ nº 76.106.327/0001-04, localizado à rua Cel. Olegário de Macedo. O uso atual de parte do lote é de uma via pública, rua; área sem uso com algumas obras do município, e o restante, área de preservação permanente, possui 2 frentes, sendo a testada norte medindo 21,66 m, a testada sul medindo 29,46 m, apresenta topografia plana, as vias de acesso são pavimentadas, sendo a rua Cel. Olegário de Macedo e rua do Lago. Seu entorno há ocupação residencial e comercial, está há 1,1 km do centro da cidade região de alto valor econômico.



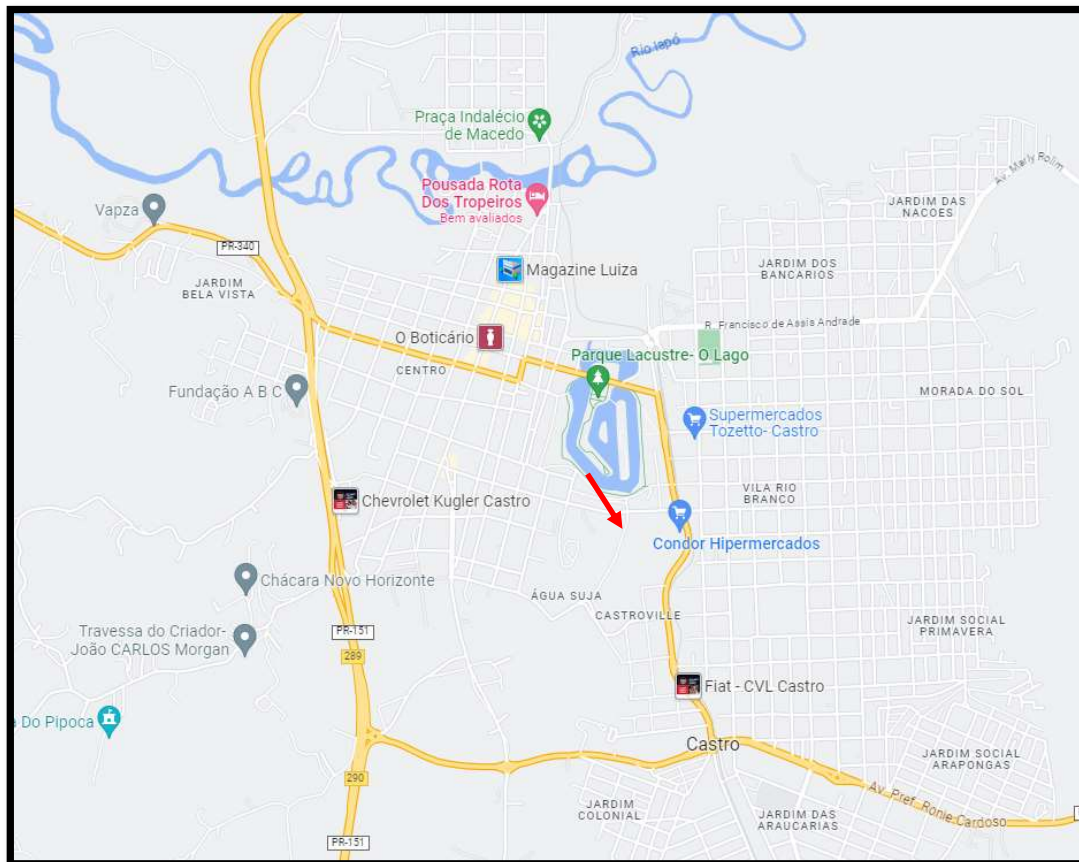
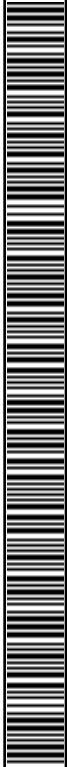


Imagem 1: Localização do imóvel avaliando em relação ao mapa parcial de Castro - PR. Fonte: Googlemaps.



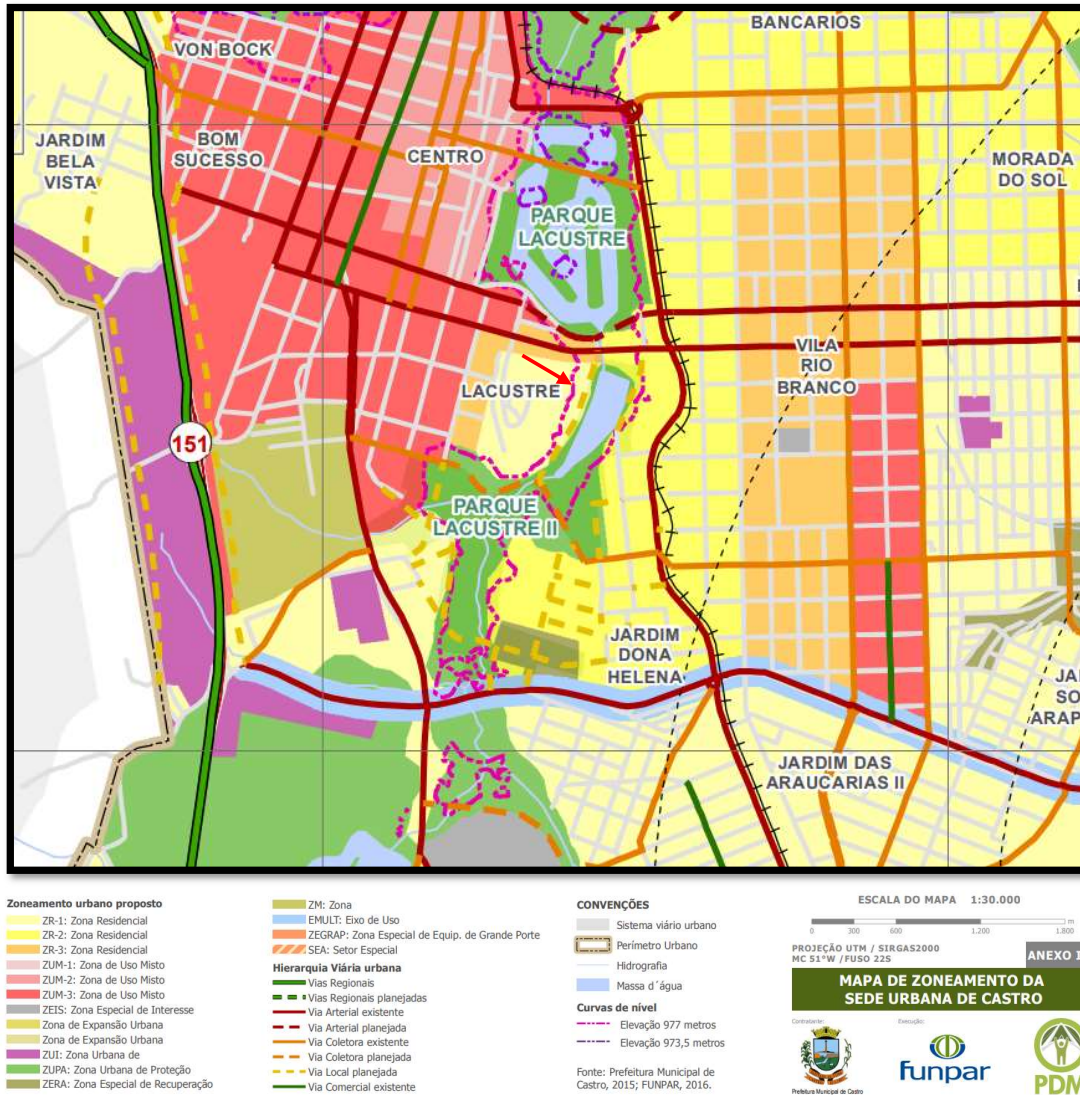


Imagem 2: Localização do imóvel avaliando (indicado pela seta vermelha) em relação ao mapa de zoneamento da sede urbana de Castro. Fonte: Lei do Plano Diretor de Castro.



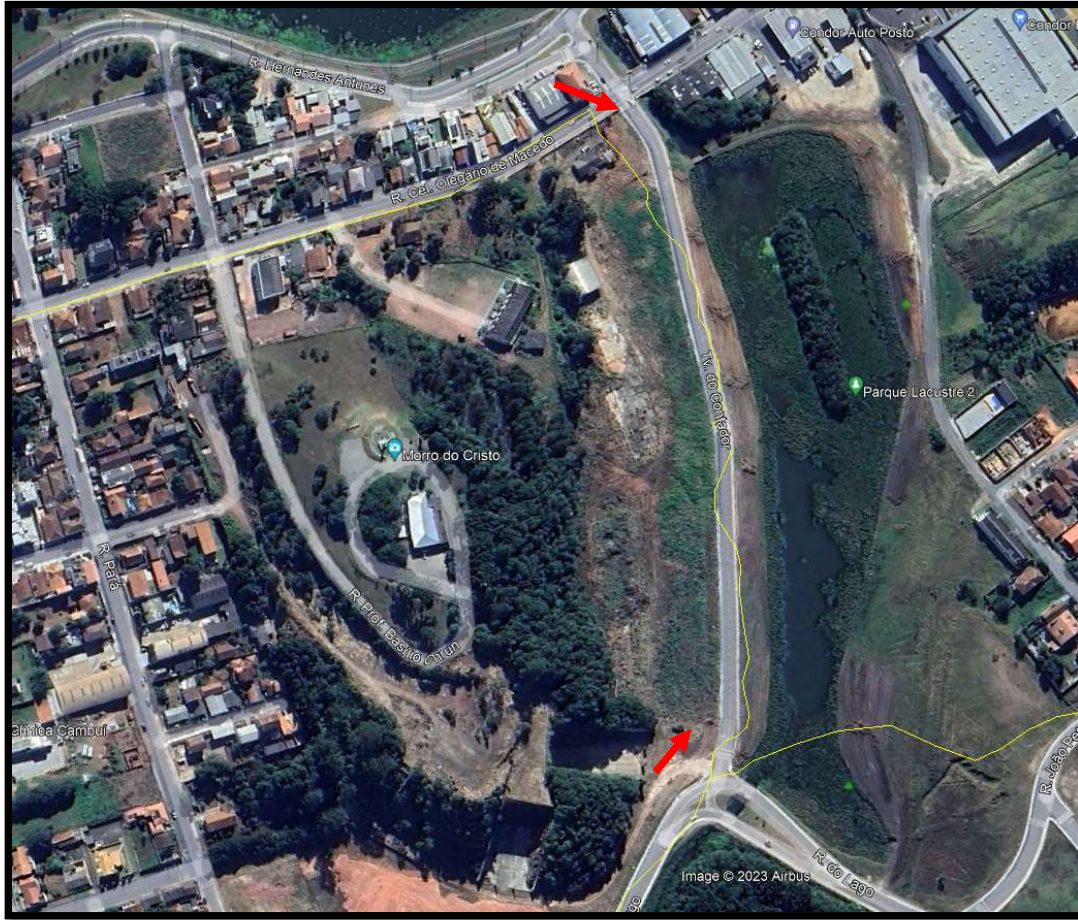


Imagem 3: Vista de satélite aproximada do imóvel avaliando. Fonte: Google Earth.



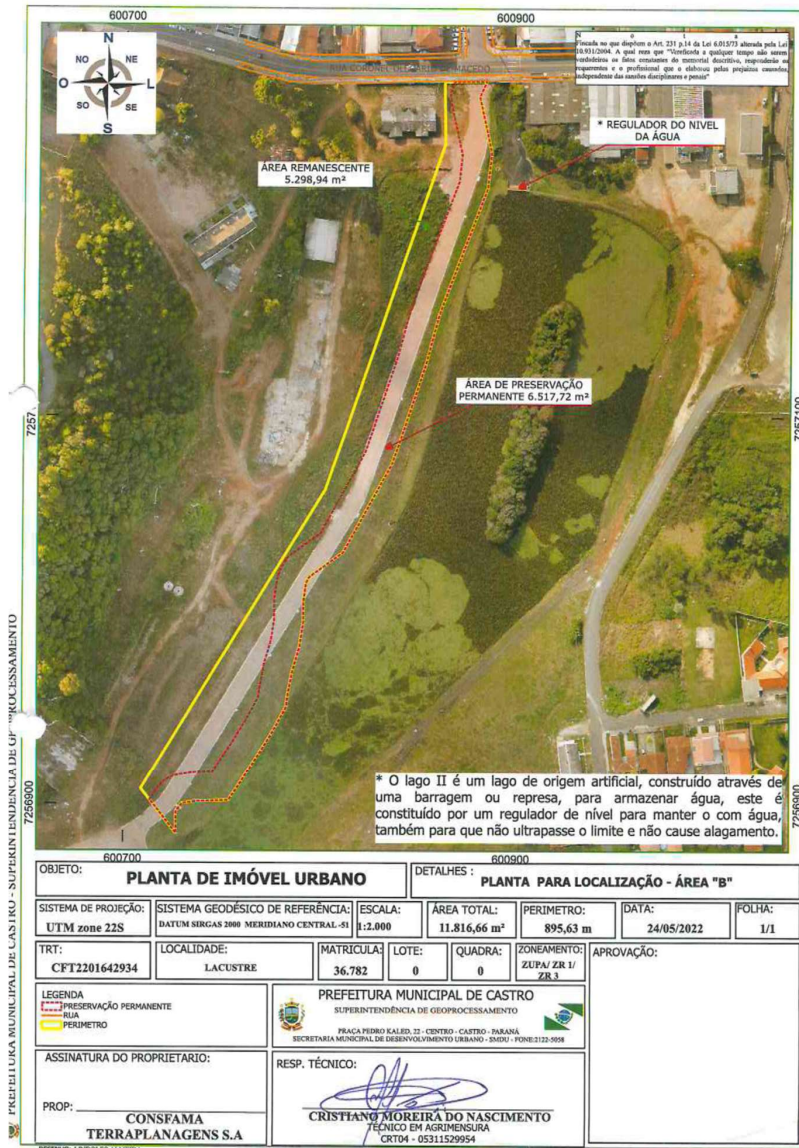


Imagem 4: Planta de localização da Área "B". Fonte: autos do processo mov. 1.6.



Imagem 5: Vista do imóvel avaliando, frente norte. Fonte: O Perito.



Imagem 6: Vista do imóvel frente norte. Fonte: O Perito.





Imagem 7: Vista do imóvel frente sul. Fonte: O Perito.



Imagem 8: Vista do imóvel frente sul. Fonte: O Perito.

2.1 Especificações do lote em matrícula

“O terreno urbano denominado “Área B”, situado nesta cidade, com a área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº01.01.080.0208.1140.001, com a descrição do caminhamento e confrontações seguintes- partindo do vértice V-03^a, situado no limite da rua Cel. Olegário de Macedo e a Área A, segue confrontando com o alinhamento predial da rua Cel. Olegário de Macedo, no azimute 88°32’56” com 21,66 metros, chega-se no vértice V-04; deste segue confrontando com a margem do ribeirão São Cristóvão à montante, chega-se no vértice V-05; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Calpar Comercio de Calcário Ltda., matriculado sob nº 797, no azimute 321°26’21” com 29,46 metros, chega-se no vértice V-05A; deste segue confrontando com Área A, no azimute 31°29’29” com 181,25 metros, chega-se no vértice V-10; deste segue confrontando com a Área A, no azimute 18°53’56” com 187,84 metros, chega-se no vértice V-11; deste segue confrontando com a Área A, o azimute 358°55’25” com 30,56 metros, chega-se no vértice V-03^a, vértice inicial da descrição do perímetro”.

2.2 Da área desapropriada

Conforme Decreto municipal 809/2022, foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação mediante justa indenização a área de 11.816,66 m², (onze mil, oitocentos e dezesseis, sessenta e seis metros quadrados), conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.782 do Registro Geral de Imóveis, que foi destinada para ampliação do sistema viário do município de Castro – Pr.





Prefeitura Municipal de Castro
 Estado do Paraná
 Procuradoria Geral do Município / PGM

DECRETO Nº 809/2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, considerando: as prerrogativas que lhe confere o Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.365/41, bem como a Lei nº 2.789/56, que altera dispositivos do referido Decreto-Lei; os termos do Art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41; as disposições do Art. 3º e do Art. 51 – IX da Lei Orgânica Municipal; a prevalência do interesse público sobre o particular; a competência/obrigação do Poder Executivo em definir o ordenamento territorial; a necessidade de realizar arruamentos para facilitar o acesso entre o centro urbano da sede, a Vila Rio Branco e os bairros da Zona Sul, resolve:

Art. 1º Declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, com fundamento no Art. 5º - alínea "I" - do Decreto-Lei nº 3.365/41, mediante justa indenização, a área de 11.816,66 m² (onze mil oitocentos e dezesseis vírgula sessenta e seis metros quadrados), conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.782 do Registro Geral de Imóveis, que será destinada à ampliação do sistema viário e foi avaliada conforme Laudo de Avaliação nº 299/2022 - Comissão Municipal de Valores.

Art. 2º A desapropriação é considerada de caráter urgente para efeitos de imediata imissão de posse.

Art. 3º As despesas referentes à desapropriação correrão por conta dos créditos orçamentários próprios.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro - PR, em 24 de junho de 2022.

Álvaro Telles
ÁLVARO TELLES
 PREFEITO

Praça Pedro Kaled, 22 – Centro 84.165-540 tel (42) 3906-2000 fax (42) 3906-2008
 cnpj: 77.061.311/0001-08 – site: www.castro.pr.gov.br – e-mail: prefeitura@castro.pr.gov.br

Imagem 9: Decreto Nº809/2022, município de Castro - Pr. Fonte: Seq. 1.2 do processo judicial.

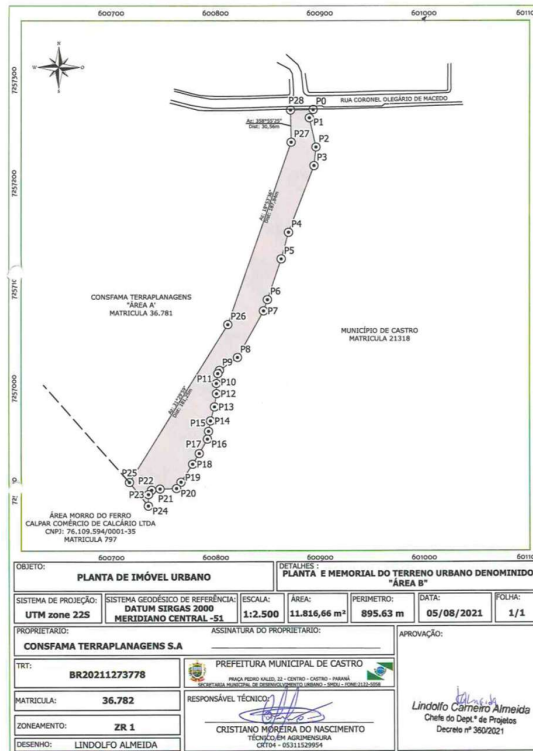


Imagem 10: Planta do terreno urbano denominado Área "B". Fonte: Seq. 1.7 do processo judicial.



2.3 Caracterização da Região

A cidade de Castro é um município brasileiro do estado do Paraná. A colonização da região de Castro é sua fundação data de 1778, teve forte origem no tropeirismo. A principal fonte de renda da população se encontra na agropecuária, sendo a principal bacia leiteira do Brasil, há também exploração mineral de calcário e talco, indústria gráfica, moveleira, alimentícia e de pincéis.

O clima é subtropical úmido, com tendência de geadas, predominância de baixas temperaturas durante o inverno e outono e temperaturas mais amenas na primavera e verão.

Na região há infraestrutura com vias pavimentadas, água, energia elétrica, telefone, serviços públicos, coleta de lixo, rede de esgoto, escolas, segurança, lazer, comércio, transporte, saúde, iluminação pública.

2.3 Diagnóstico de mercado

A cidade de Castro em consonância com o restante do Brasil, recebeu, nos últimos 10 anos, muitos investimentos no setor imobiliário, graças a incentivos de planos governamentais como o antigo Minha Casa Minha Vida, quedas nas taxas de juros, o que aqueceu o mercado imobiliário, este mercado tem se aquecido.

O mercado de loteamento na região de Castro está em expansão, havendo empreendimentos em torno da cidade, a demanda é alta, possuindo boa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, com fluxo bom, há média oferta de imóveis na região.

3. ATIVIDADES PERICIAIS

Os trabalhos para elaboração deste Laudo Técnico implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

- Estudo dos autos;
- Convocações das Partes do agendamento da data da vistoria do imóvel;
- Vistoria do imóvel;
- Tomada fotográfica;
- Pesquisa de mercado e coleta de dados para formar o modelo estatístico para avaliação por inferência, método científico.
- Preparação, organização e tratamento dos dados através de regressões lineares.
- Elaboração do Laudo Pericial.



3.1. Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 03 de setembro de 2023, iniciados os trabalhos a partir das 11:00h, sob boas condições climáticas, conforme previamente agendado e intimadas as partes da diligência.

Houve comparecimento das partes na vistoria pericial sendo o senhor Jack Fadel, representante da requerida Consfama Terraplanagem S.A. acompanhado de seu assistente técnico Sr. Samir Elias Chuery, e representando o autor, o senhor Cleidisson Silva, assessor do Prefeito Municipal de Castro. Não houve objeções ou impedimentos da perfeita realização da vistoria pericial do imóvel e seu entorno.

4. METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a NBR 14653-1, avaliação de bens – parte 1, procedimentos gerais, no seu item 7 – atividades básicas, (7.5 – escolha da metodologia) e 8 – metodologia aplicável, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, assim, os procedimentos avaliatórios usuais, devem atender os métodos descritos nos subitens 8.2, 8.3 e 8.4 da referida Norma, e também nos termos da NBR 14653 – Avaliação de bens.

Analisando o imóvel em estudo, com suas características peculiares, não havendo elementos amostrais para comparação direta adotou-se o Método Involutivo previsto no item 8.2.2 da NBR 14.653-1 da ABNT, sendo o valor do lote paradigma obtido através do Método Comparativo Direto de dados de Mercado para avaliação em questão, subitem 8.2.1 da NBR 14653-1 Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais e subitem 8.1 da NBR 14653-3.

4.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

O valor para o lote paradigma para avaliação será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se de modelos de regressão linear – avaliação de nível rigoroso com tratamento científico.

Conforme a NBR 14653-2, item 8.2.1.4.1, uma amostra de boa qualidade semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento e as características físicas diferenças relevantes perante o avaliando, devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados.



Foi realizado o tratamento dos dados pela técnica estatística inferencial, através de coleta de elementos amostrais com amostra representativa de imóveis similares ao avaliando, por pesquisa de mercado e tratados por estatística inferencial com a utilização do software TS-SISREG, para se obter o valor unitário médio do lote paradigma.

Em função das condições dos elementos comparativos pesquisados, definiu-se como variável dependente ou explicada o Valor unitário (VU), em função das variáveis independentes ou explicativas: Área do Terreno, variável quantitativa independente; Tipo: 1 – meio de quadra, 2 esquina, variável dicotômica; Topografia: 1 plano, 2 acidentado, variável dicotômica; Renda por setor censitário IBGE, variável proxy, Distancia do centro, variável quantitativa.

4.2 Avaliação de área de Preservação Permanente – APP

Em se tratando de área a avaliar, que seja de Preservação Permanente – APP, é bem possível que não sejam encontrados dados de mercado semelhantes ao se avaliar. A solução fundamentada e rápida é a aplicação da Tabela de Classificação do Uso de Terras, segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971. Classificação do Uso de Terras, a fim de se obter a Nota Agronômica.

Pode-se utilizar a nota agronômica como variável dos métodos de tratamento matemático e estatístico Tratamento de Fatores ou Inferência Estatística.

O método utilizado para avaliação do terreno por Tratamento de Fatores se baseia na comparação de dados de mercado por meio de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando fatores de homogeneização.

A Nota Agronômica é uma composição da acessibilidade das terras com a classificação do uso da terra. Essa pode ser utilizada como um dos fatores na primeira alternativa de metodologia de avaliação.

Para se obter a Nota Agronômica, primeiro se tem que classificar a terra pesquisada. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, a classificação é a seguinte:

Tabela 01 – Classes de Terras Cultiváveis



Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV – Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação. Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação. Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Relacionando o Percentual de Renda Líquida com as oito classes de solos estabelecidas pelo Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, o engenheiro agrônomo O. T. Mendes Sobrinho propôs um escalonamento deste valor, formulando a seguinte tabela.

Após a classificação da terra, essa aplica a situação (acessibilidade) dessa terra, segundo a tabela abaixo.

Tabela 02 – Tabela de Situação

Situação	Tipo de estrada	Distância	Trafegabilidade
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente
Muito boa	Cascalhada	Relativa	Permanente
Boa	Terra	Significativa	Permanente
Regular	Terra-servidão	Significativa	Insatisfatória

Má	Interceptada	-	Sem condições
----	--------------	---	---------------

A tabela de Nota Agronômica será a composição da Tabela de Classificação de Terras e Tabela de acessibilidade (PELLEGRINO, Avaliações para Garantias, Pini – 1983), como está abaixo.

Tabela 03 – Nota Agronômica

Situação e acesso	CAPACIDADE DE USO								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
Ótima	100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
Muito boa	95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,322	0,285
Boa	85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
Regular	70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
Desfavorável	60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
Má	50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

A Nota Agronômica do imóvel agravado com Área de Preservação Permanente – APP será o que observará a Classe VIII da Tabela 01, acima.

A Classe VIII incorpora as terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento e para edificação, próprias a servir apenas como abrigo da fauna e flora silvestre. A classificação das terras, observando a Tabela 1, acima, é a opção mais simples e bem fundamentada de se avaliar imóveis com Área de Preservação Permanente – APP total. Se a APP for parcial, não for em toda a gleba, aplica-se a Classe VIII apenas na área protegida.

O terreno em APP é “*Non aedificand*” (que não se pode edificar, construir), para fins de valor foi considerada a metodologia acima descrita. Então, atribuiu-se um Fator de 0,30 sobre o valor para área de área de APP.

4.3 Método Involutivo

Conforme a NBR 14653-1: O método Involutivo: “Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

É a técnica utilizável toda vez que não existam dados amostrais comparáveis e que o terreno não esteja sendo usado de forma eficiente, como por exemplo:



- a) lotes urbanos vazios, quando no entorno não há terrenos nas mesmas condições;
- b) lotes urbanos com apenas uma casa construída, em logradouro já ocupado por edifícios de vários andares;
- c) glebas situadas em zona urbana ou de expansão urbana ainda não loteadas ou subproveitadas.

No presente caso, optou-se pela utilização da fórmula de Oscar Olave como segue:

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

V_g = Valor bruto da gleba

S = área total da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 35%

q = preço médio de venda do m^2 de lote na região

D = despesas legais com urbanização urbanização = 30% de $S \times (1 - K) \times q$

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25%

4.4 Método para apurar o valor total da gleba

Para apurar o valor da indenização da área desapropriada que compreende a área na qual não há restrição ambiental que mede 5.298,94 m^2 , foi adotado o método comparativo de dados de mercado para se calcular o valor do lote paradigma, e o método involutivo simplificado para se avaliar a gleba. Para área em que há restrição ambiental, que mede 6.517,72 m^2 , adotou-se um fator desvalorizante, visto a limitação imposta de sua utilização econômica, que implica em redução de valor de mercado, desta forma considerou-se a metodologia citada no item 4.2.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE LOTE

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 36 (trinta e seis) elementos amostrais de valores de oferta de imóveis, coletadas nas ofertas disponíveis de lotes de terra em diferentes localidades da cidade de Castro, com características semelhantes ao do avaliando e com características comparáveis, para se obter o valor do metro quadrado do lote paradigma. Foram considerados dados do município de Castro Pr.

A modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 22,69%, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual



inferior a 30%, máximo estipulado pela norma, encerrando-se dessa forma uma Precisão de grau III.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 15 pontos, se enquadrando em Grau II de Fundamentação.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**
- Grau de Precisão: **Grau III**

6. VALOR UNITÁRIO DO (M²) DE LOTE CALCULADO PARA REGIÃO

Conforme critérios metodológicos adotados, foi considerado um lote paradigma com áreas de 300 m² com a localização no imóvel avaliando para obtenção do valor unitário e através do modelo estatístico desenvolvido (anexo IV) chegou-se a um valor do metro quadrado de R\$796,95 (Setecentos e noventa e seis Reais e noventa e cinco centavos) para lotes da região em que se localiza o avaliando.

7. VALOR DA GLEBA

7.1 Valor Bruto da Gleba V_g

Para a cálculo do valor bruto da Gleba V_g , para área sem restrição de APP como já especificado anteriormente, será aplicado o método involutivo, com a utilização da fórmula de Oscar Olave como segue:

$$V_g = \frac{S * (1 - K) * q}{1 + L} - D$$

$$\text{Sendo } D = 0,30 (5.298,94(1-0,35) \times 796,95)$$

$$D = 823.483,10$$

$$V_g = \frac{5.298,94 * (1 - 0,35) * 796,95}{1 + 0,25} - 823.483,10$$

$$V_g = R\$1.372.471,82$$

O valor unitário V_u será:

$$V_u = \frac{V_g}{\text{Área}}$$



20

$$Vu = \frac{1.372.471,82}{5.298,94}$$

$$Vu = R\$259,00$$

Para a cálculo do valor bruto da Gleba Vg , para área com restrição de APP “*non aedificand*” como já especificado anteriormente, será aplicado o método involutivo, com a utilização da fórmula de Oscar Olave, considera-se o valor da área aplicando-se o fator de 30% do valor calculado para gleba, como segue:

$$Vg = \frac{S * (1 - K) * q}{1 + L} - D$$

$$\text{Sendo } D = 0,30 (6.517,72(1-0,35) \times 796,95)$$

$$D = 1.012.887,90$$

$$Vg = \frac{6.517,72 * (1 - 0,35) * 796,95}{1 + 0,25} - 1.012.887,90$$

$$Vg = 1.688.146,52$$

O valor unitário Vu será:

$$Vu = \frac{Vg}{\text{Área}}$$

$$Vu = \frac{1.688.146,52}{6.517,72}$$

$$Vu = R\$259,00$$

Valor da área de APP $Vg_{APP} = Vu * 0,30 * \text{área}$, ou seja,

Valor da área de APP será $Vg_{APP} = 259,00 * 0,30 * 6.517,72 =$

$$Vg_{APP} = R\$506.426,84.$$

O valor unitário Vu_{APP} será:

$$Vu = \frac{506.426,84}{6.517,72}$$

$$Vu = R\$77,70$$

8. VALOR DA INDENIZAÇÃO

Após o cálculo do valor de mercado do m^2 do lote de terras, passa-se a aplicar a metodologia de cálculo do justo valor de desapropriação.



21

O valor total da indenização é o valor de mercado calculado da área sem restrição ambiental, ou seja R\$1.372.471,82 (um milhão, trezentos e setenta e dois mil, quatrocentos e setenta e um Reais e oitenta e dois centavos) somada ao valor calculado da área de APP, ou seja, R\$506.426,84 (quinhentos e seis mil, quatrocentos e vinte e seis Reais e oitenta e quatro centavos).

Assim, diante do método aplicado, conclui-se que o valor justo da indenização relativa a área total desapropriada é de **R\$1.878.898,66, (um milhão oitocentos e setenta e oito mil, oitocentos e noventa e oito Reais e sessenta e seis centavos)**, na data de referência.

9. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1, 2 e 3 e 6, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil Adriano Flavio Vanjura, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (CREA/MG) sob o nº 247.844/D.

10. CONCLUSÕES

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para indenização da área, considerando que a área desapropriada total é de 11.816,66 m², sendo 5.298,94 m² de área sem restrição ambiental e 6.517,66 m², de área de APP, impondo-lhe as restrições de uso consideradas.

R\$1.878.898,66, (um milhão oitocentos e setenta e oito mil, oitocentos e noventa e oito Reais e sessenta e seis centavos).

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 8: Vista do imóvel avaliando a partir da Rua Cel. Olegário de Macedo. Nota-se a via pública edificada: O Perito.



Imagem 9: Vista do imóvel avaliando a partir da Rua Cel. Olegário de Macedo. Nota-se a via pública edificada: O Perito.



Imagem 10: Vista Sul do imóvel avaliando, Nota-se a via pública edificada. Fonte: O Perito.



Imagem 11: Vista do imóvel avaliando, nota-se a área de APP margeando o curso d'água. Fonte: O Perito.



Imagem 12: Vista do imóvel avaliando, nota-se algumas obras sendo realizadas pelo município. Fonte: O Perito.



Imagem 13: Vista da Rua Cel. Olegário de Macedo e da testada do imóvel avaliando, ótimas vias de acesso. Fonte: O Perito.



Imagem 14: Vista da Rua Cel. Olegário de Macedo e da testada do imóvel avaliando, ótimas vias de acesso, uso comercial. Fonte: O Perito.



Imagem 14: Vista da Rua Cel. Olegário de Macedo e da testada do imóvel avaliando, ótimas vias de acesso, uso comercial. Fonte: O Perito.



Imagem 15: Vista do Parque lacustre II, fundos do avaliando. Fonte: O Perito.



Imagem 16: Vista do Parque lacustre I, região de lazer próxima ao avaliando. Fonte: O Perito.



12. RESPOSTA AOS QUESITOS

12.1 Quesitos da Requerida

1º) Roga-se ao perito informar se a região onde se localiza o imóvel expropriando:

- Tem iluminação pública e água tratada por concessionárias públicas?

Resposta: Sim a região possui iluminação pública, água tratada por concessionárias públicas.

- é de fácil acesso?

Resposta: Sim o imóvel é de fácil acesso.

- Encontra-se em área central do município?

Resposta: Sim o imóvel está na região central da cidade.

- Possui instrumentos públicos, comércios e imóveis valorizados nas proximidades?

Resposta: Sim.

2º) Tem área considerada “área urbana com interesse comercial e/ou residencial” pelo município (conforme plano diretor) nas imediações do imóvel expropriado. Justificar e identificar.

Resposta: Sim.

3º) O valor ofertado pelo autor na petição inicial como preço justo para pagar ao réu representa o preço justo de avaliação da área expropriada?

Resposta: Não.

4º) Considerando os aspectos do imóvel, qual o preço médio do metro quadrado dos imóveis na área central da cidade no ano de 2022?

Resposta: O preço médio do metro quadrado dos imóveis na área central em 2022 está em torno de R\$796,95/m².



24

13. ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL em 24 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de 14 fotografias enumeradas e legendadas e anexos.

Ivaiporã (Pr), 22 de setembro de 2023.

Adriano Flavio Vanjura
Perito Judicial
Engenheiro Civil
CREA MG-247.844/D



Referências

DOS ANJOS, Walter Zer. Critérios e método para a determinação do coeficiente de servidão em faixas de domínio. In: X COBREAP, IBAPE. Porto Alegre, 1999.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 13752/96. Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro: ABNT, 1996;

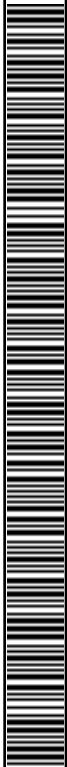
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1/01. Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2001;

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-2/11. Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2011;

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-3/04. Avaliação de Bens. Parte 3: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro: ABNT, 2004;

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações, Uma Introdução à Metodologia Científica. São Paulo: Pini, 1998.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. Engenharia de avaliações aplicada em Propriedades Rurais. IBAPE, 2013.



ANEXOS

I - Tabela de Fundamentação – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JLCE K6DSP JUZRT Z5H4B

II – Elementos Amostrais

Nº DO DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	COORDENADAS	MUNICÍPIO	ÁREA DO TERRENO (m²)	TIPO	TOPOGRAFIA	Renda IBGE	DISTANCIA AO CENTRO (m)	Pq (R\$/m²)	PREÇO TOTAL (R\$)	Data do Evento	Contato	Telefone
1	Rua Hans Mayer	Castroville	602901.00m E 7256223.00 m S	Castro	420,00	2	1	1.983	1756	R\$ 285,71	R\$ 330.000,00	17/09/2023	Luciano	(42) 99986-1102
2	Rua Antônio Schenckowski	Água Salá	603334.00m E 7256945.00 m S	Castro	358,80	1	2	2.960	1940	R\$ 507,87	R\$ 200.000,00	17/09/2023	Olyton	(41) 96566-0541
3	Rua General Câmara	Castro	599885.66 m E 7258383.18 m S	Castro	250,00	1	1	2.989	530	R\$ 800,00	R\$ 200.000,00	17/09/2023	DAT Imóveis	(42) 9225-9554
4	Jardim Bailly	Residencial Bailly	603935.38m E 7258900.51 m S	Castro	354,55	1	1	2.126	2700	R\$ 738,31	R\$ 260.000,00	17/09/2023	Jaussá Correia	(42) 99818-4093
5	Rua Rivadávia da Graça Lara	M das Anúnciadas II	601783.00m E 7255889.00 m S	Castro	250,00	1	1	1.717	2768	R\$ 793,65	R\$ 200.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
6	Rua Irenêi Mobarão Simões	Vila Santa Cruz	599513.00m E 7259418.00 m S	Castro	800,00	1	2	1.484	1280	R\$ 225,00	R\$ 180.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
7	Ponte de Machado, 887	Vila Santa Cruz	600266.00m E 7259134.00 m S	Castro	420,00	1	1	1.959	1414	R\$ 761,09	R\$ 320.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
8	Rua Wesley Vissipi Florencio	Alpha Royal	697707.00m E 7258986.00 m S	Castro	495,00	1	2	1.536	2440	R\$ 303,03	R\$ 150.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
9	Rua Edilberto Kuczkowski	Antônio Pavanelli	600997.00m E 7256009.00 m S	Castro	170,00	1	1	1.079	1348	R\$ 388,54	R\$ 200.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
10	Rua Candeia Miranda	Vila Rio Branco	601744.00m E 7257933.00 m S	Castro	600,00	1	1	1.976	1880	R\$ 800,00	R\$ 480.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
11	Avenida Dácio Ligonel de Quadros	Formas de RWANA	609429.00m E 7253372.00 m S	Castro	466,38	2	1	1.495	2081	R\$ 750,46	R\$ 300.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
12	Rua Bertoldo Martins de Oliveira	Ed. Col. Maravanh	601843.00m E 7248747.00 m S	Castro	300,00	1	2	2.126	2047	R\$ 1.033,53	R\$ 310.000,00	17/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
13	Rua Cruz Machado	Rio Branco	601792.00m E 7257146.00 m S	Castro	390,00	1	1	1.940	2034	R\$ 1.062,50	R\$ 890.000,00	17/09/2023	Imob Castro	(42) 99812-0799
14	Rua Bertoldo Martins de Oliveira	D. dos Bancários	602097.00m E 7258384.00 m S	Castro	800,00	1	2	2.126	2200	R\$ 437,00	R\$ 300.000,00	17/09/2023	Imob Castro	(42) 99812-0799
15	Rua Fontesim	Castroville	602868.00m E 7246562.00 m S	Castro	200,00	1	1	1.983	1344	R\$ 760,51	R\$ 300.000,00	17/09/2023	Imob Castro	(42) 99812-0799
16	Rua Idenei Espie	N Senhora das Graças	601965.00m E 7254434.00 m S	Castro	660,00	2	2	1.971	1705	R\$ 536,31	R\$ 300.000,00	17/09/2023	Imob Castro	(42) 99812-0799
17	Jardim Bailly	Residencial Bailly	602439.00m E 7258621.00 m S	Castro	213,00	1	1	1.460	2619	R\$ 938,97	R\$ 200.000,00	17/09/2023	Imob Castro	(42) 99812-0799
18	Rua Leônidas Borges Martins	Castro	601362.00m E 7257718.00 m S	Castro	459,23	1	2	2.260	750	R\$ 495,34	R\$ 280.000,00	17/09/2023	Novo Imóveis	(42) 9232-4747
19	Rua Professora Alana Gimber Marques	N Senhora das Graças	600888.00m E 7254145.00 m S	Castro	220,00	1	2	1.971	1712	R\$ 500,00	R\$ 150.000,00	17/09/2023	Novo Imóveis	(42) 9232-4747
20	Rua Leopoldo M de Souza	JD Dona Helena	600909.79m E 7261833.82 m S	Castro	366,00	2	2	1.983	1877	R\$ 778,69	R\$ 280.000,00	17/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
21	Rua Hernandez Antunes	Castro	600549.66m E 7257696.58 m S	Castro	690,94	1	2	2.519	680	R\$ 1.518,09	R\$ 800.000,00	17/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
22	Rua Santos Dumont, 33	Vila Rio Branco	601137.03m E 7257392.85 m S	Castro	864,90	2	1	2.485	1370	R\$ 1.041,06	R\$ 900.000,00	17/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
23	Rua General Câmara	Castro	599776.76m E 7258351.91 m S	Castro	278,12	1	2	3.038	450	R\$ 985,24	R\$ 275.000,00	18/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
24	Rua Dr. Alexandre Burdigalin	Rua Bailly	600209.46m E 7259134.44 m S	Castro	484,00	1	2	1.910	1490	R\$ 789,47	R\$ 380.000,00	18/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
25	Rua J de Lencastre	Vila Rio Branco	601381.72m E 7257160.30 m S	Castro	425,00	1	2	2.485	1565	R\$ 668,81	R\$ 280.000,00	18/09/2023	Novo Rio Imóveis	(42) 99979-0002
26	Nicolau Jacob Filho	Vila Santa Cruz	600361.56m E 7258975.30 m S	Castro	150,00	1	1	1.969	1090	R\$ 1.066,67	R\$ 160.000,00	18/09/2023	Novo Rio Imóveis	(42) 99979-0002
27	Rua Doutor Dagoberto Pusch	Ed. Arapongas	601301.67m E 7258124.41 m S	Castro	220,00	2	2	1.628	2820	R\$ 481,82	R\$ 160.000,00	18/09/2023	Novo Rio Imóveis	(42) 99979-0002
28	Rua Coronel Vidal Martins de Oliveira	Vila Rio Branco	601345.36m E 7257639.97 m S	Castro	336,00	2	1	2.058	1463	R\$ 1.180,48	R\$ 400.000,00	18/09/2023	Novo Rio Imóveis	(42) 99979-0002
29	Rua Jerônimo Cabral Fereira do Amaral, 1424	Vila Rio Branco	601883.20m E 7257291.40 m S	Castro	400,00	1	1	1.940	2075	R\$ 1.275,00	R\$ 530.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
30	Rua Manoel Deodone, 790	Vila Rio Branco	601884.04m E 7258486.98 m S	Castro	780,00	1	1	2.424	2178	R\$ 617,84	R\$ 420.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
31	Praca Pedro Aleide, 23	Castro	600541.05m E 7258623.94 m S	Castro	227,50	1	1	3.038	950	R\$ 1.661,54	R\$ 378.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
32	Rua Moacir Elias Fadel	Vila Rio Branco	601421.08m E 7258666.74 m S	Castro	504,00	1	1	2.423	1990	R\$ 716,29	R\$ 360.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
33	Rua Rietmann	Castroville	600985.11m E 7256226.94 m S	Castro	280,00	1	1	1.983	1700	R\$ 784,67	R\$ 150.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
34	Rua Cruz Machado	Vila Rio Branco	601192.90m E 7257414.73 m S	Castro	560,00	2	1	1.521	1850	R\$ 1.335,29	R\$ 750.000,00	18/09/2023	Ética Imobiliária	(42) 9233-4105
35	Rua Vinícius Loppers	Jardim Social	600337.18m E 7258541.02 m S	Castro	220,00	1	1	944	2790	R\$ 818,18	R\$ 180.000,00	18/09/2023	Terre Imoveis	(42) 9232-0219
36	Rua Leopoldo M de Souza	JD Dona Helena	600922.56m E 7261833.57 m S	Castro	390,00	1	1	1.983	1882	R\$ 1.020,41	R\$ 400.000,00	18/09/2023	Central Imobiliária	(42) 9232-5000
37	Rua Domíngal Górgis Kiel	Castroville	601613.51m E 7258953.85 m S	Castro	794,00	1	2	2.519	1465	R\$ 742,71	R\$ 560.000,00	18/09/2023	Imoveis Prática	(42) 99151-7100
38	Avenida Bento Munhoz da Rocha Neto	Vila Frei Mathias	600342.62m E 7261535.57 m S	Castro	833,00	2	2	2.360	1276	R\$ 842,36	R\$ 700.000,00	18/09/2023	Imoveis Prática	(42) 99151-7100
39	Rua João Moreira	JD Formas de RWANA	601927.69m E 7255200.38 m S	Castro	270,00	1	1	1.495	2035	R\$ 534,78	R\$ 275.000,00	18/09/2023	Clotilde do Anjo	(42) 96629-1802
40	Rua Coronel Joaze Marcondes	Vila Rio Branco	601852.82m E 7258112.72 m S	Castro	1088,00	1	1	2.368	2444	R\$ 644,84	R\$ 690.000,00	18/09/2023	Aureli e Afiliat. Neto	(42) 9232-5488

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLCE K6DSP JUZRT Z5H4B

28

Data: 22/09/2023

MODELO: Avaliação Desapropriação Castro**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 40	Total	: 6
Utilizados	: 36	Utilizadas	: 6
Outlier	: 2	Grau Liberdade	: 30

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,64077	Total	: 4,06944
Determinação	: 0,41058	Residual	: 2,39859
Ajustado	: 0,31235	Desvio Padrão	: 0,28276

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 4,17956	D-Calculado	: 1,17610
Significância	: < 0,02000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	77
-1,64 a +1,64		90	91
-1,96 a +1,96		95	94

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 30,429941 * 2,718^{(6,033239 * X_1, 0,40)} * 2,718^{(-0,000000 * X_2, .90)} * 2,718^{(0,223279 * X_3)} * 2,718^{(-0,266972 * X_4)} * X_5^{0,365605}$$

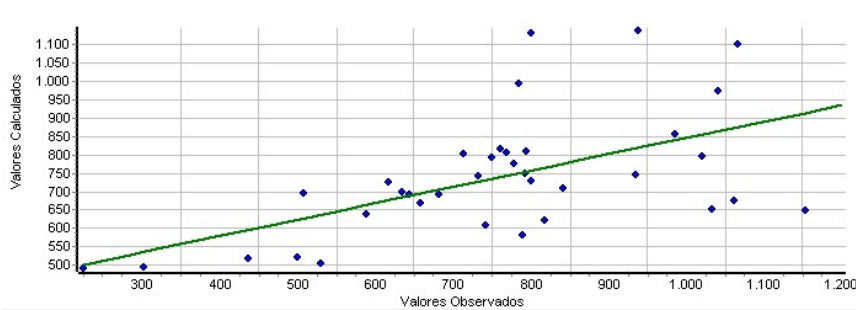


MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

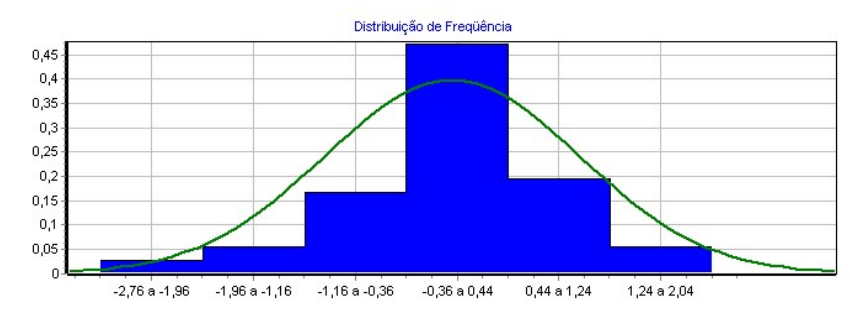
AMOSTRA	MODELO
Média : 756,70	Coefic. Aderência : 0,26224
Varição Total : 1573225,67	Varição Residual : 1160665,44
Variância : 43700,71	Variância : 38688,85
Desvio Padrão : 209,05	Desvio Padrão : 196,69



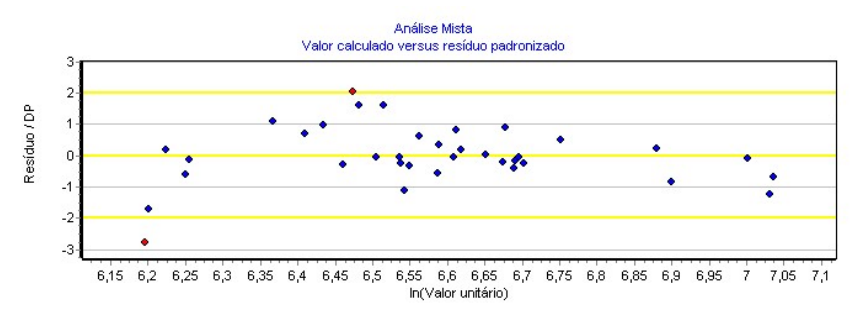
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área do Terreno



31

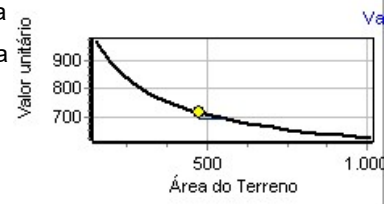
Variável Quantitativa, independente ou explicativa, que representa a área do terreno em m². Hipótese inicial é de que o aumento da área do terreno implique em redução do valor unitário.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 1008,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,27 % na estimativa



X₂ Distancia ao Centro

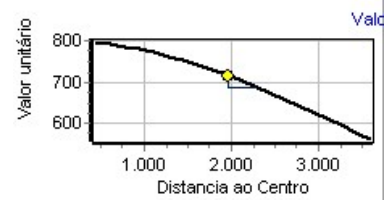
Variável quantitativa, explicativa, a hipótese inicial é a de que quanto maior a distância há uma tendência e impactar negativamente no valor unitário.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 450,00 a 3765,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -3,84 % na estimativa



X₃ Tipo

Variável dicotômica.

1 - Meio de quadra

2 - Esquina

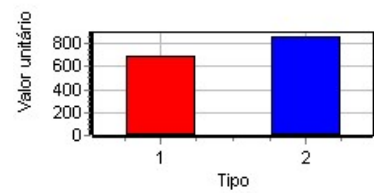
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 25,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₄ Topografia

Variável dicotômica

1- Plano

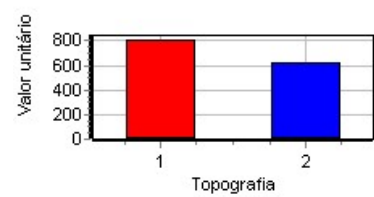
2 - Acidentado

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

Diferença entre extremos: -23,40 % na estimativa



32

Micronumerosidade: atendida.

X₅ Renda IBGE

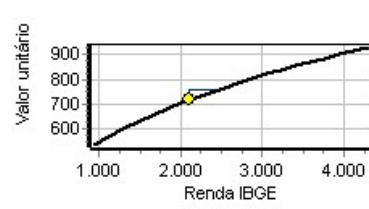
Renda por setor censitário conforme dados do IBGE

Tipo: Proxy

Amplitude: 944,00 a 4469,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,82 % na estimativa

**Y Valor unitário**

Variável dependente, explicada pelas demais.

Tipo: Dependente

Amplitude: 225,00 a 1153,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,31235)
X ₁ Área do Terreno	x ^{-0,40}	2,19	3,66	0,22831
X ₂ Distancia ao Centro	x ^{1,90}	-1,69	10,06	0,27085
X ₃ Tipo	x	1,79	8,44	0,26384
X ₄ Topografia	x	-2,74	1,02	0,16790
X ₅ Renda IBGE	ln(x)	1,91	6,64	0,25403



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

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

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Distancia ao Centro	Tipo	Topografia	Renda IBGE	Valor unitário
X ₁	x^-0,40		31	30	3	23	37
X ₂	x^1,90	27		26	12	27	30
X ₃	x	-17	17		22	16	31
X ₄	x	-20	-5	13		20	45
X ₅	ln(x)	-23	-47	-10	9		33
Y	ln(y)	22	-26	8	-39	29	



AVALIAÇÃO - Data de referência: 22/09/2023

Endereço: Rua Cel. Olegário de Macedo
Município: Castro

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	300,00	Area total do terreno		150,00	1.008,00
Distancia ao Centro	1.155,00	Distância do centro da cidade como polo valorizante em m		450,00	3.765,00
Tipo	1,00	1 Meio de quadra ou 2 Esquina		1,00	2,00
Topografia	1,00	1 Plano ou 2 Acidentado		1,00	2,00
Renda IBGE	2.360,00	Conforme setor censitário divulgada pelo IBGE		944,00	4.469,00
Valor unitário	885,50	Valor do metro quadrado		225,00	1.153,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2,64	885,50	3,31	-10,71%	11,99%	22,69%
Predição (80%)	2,00	885,50	4,35	-32,11%	47,30%	79,42%
Campo de Arbitrio	2,51	885,50	3,39	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	790,70	885,50	991,66
Predição (80%)	601,13	885,50	1.304,38
Campo de Arbitrio	752,68	885,50	1.018,33

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 796,95

Justificativa: Considerando a ABNT/NBR 14.653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.). Desta forma aplica-se um fator de elasticidade de 10% sobre o valor encontrado, dentro dos parâmetros da Norma.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 796,95 (setecentos e noventa e seis reais com noventa e cinco centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

35

Mínimo (R\$):	752,67
Arbitrado (R\$):	796,95
Máximo (R\$):	903,11

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,69 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLCE K6DSP JUZRT Z5H4B



Data: 25/09/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 63) JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL
(24/09/2023).

Por: Carla Camila Resseti

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	15 dias úteis	Não	Não	Sim	05/10/2023 23:59	30/10/2023 14:59	-	-	CUMPRIDA	CONSFAMA TERRAPLAN AGEM S/A
Promovente										
Município de Castro/PR	30 dias úteis	Não	Não	Sim	05/10/2023 23:59	23/11/2023 10:41	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

Data: 06/10/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 63) JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL (24/09/2023) e ao evento de expedição seq. 64.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	15 dias úteis	Não	Não	Sim	05/10/2023 23:59	30/10/2023 14:59	-	-	CUMPRIDA	CONSFAMA TERRAPLAN AGEM S/A
Promovente										
Município de Castro/PR	30 dias úteis	Não	Não	Sim	05/10/2023 23:59	23/11/2023 10:41	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

30/10/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE.

Data: 30/10/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL (24/09/2023)

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO - PR.

CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A, devidamente qualificada nos presentes autos, representada por seu advogado que à esta subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa. manifestar-se à intimação retro nos seguintes termos:

1 - Com relação ao laudo, requer a gentileza do expert em esclarecer os termos abaixo:

a) Considerado que o valor médio da área no local foi atribuído em R\$ 796,95 pelo expert e que o imóvel possui 5.298,94m² sem qualquer limitação ambiental ou construtiva, queira o senhor perito esclarecer qual a motivação para atribuir valor inferior a 1/3 do preço médio.

b) Requer, ainda, o esclarecimento sobre a motivação que levou o perito a aplicar fator redutor sobre a área útil e, após a redução do valor da área útil, aplicar novamente sobre o valor reduzido na área de preservação permanente.

c) Caso o expert, assim como o requerido, entender pela não aplicação de fator redutor na área útil e sem limitação, pugna para que haja a correção do valor do imóvel, promovendo-se a avaliação com base no preço médio multiplicado diretamente pela área.

2 - Após, requer seja intimado o Município para que promova o imediato depósito do valor restante que falta para completar o total avaliado, vez que somente assim será permitida a imissão na posse.

3 - Considerando que há alguns dias o Município ingressou sem autorização judicial ou do requerido no imóvel, requer V. Exa. determine a proibição do uso do imóvel pelo Município sem que se promova o depósito judicial, bem como para que se estabeleça multa diária pelo descumprimento por parte dos gestores.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 30 de outubro de 2023.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/PR 45526



08/11/2023: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 08/11/2023

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

23/11/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE.

Data: 23/11/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL (24/09/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação



Prefeitura Municipal de Castro

**EXMO(A). SR(A). DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO - PR**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, já qualificado, por seu Procurador, em atenção à intimação *retro*, vem respeitosamente à presença de V. Exa. manifestar-se quanto ao laudo pericial de mov. 63.2, conforme passa a expor.

Embora o Município tenha avaliado o imóvel em R\$ 340.685,00 (mov. 1.5), de forma surpreendente o *expert* designado por este r. Juízo conclui que o bem teria valor cinco vezes maior. Por tais motivos, passa-se a solicitar alguns esclarecimentos ao Sr. Perito:

1. Consta do laudo: “Para o presente trabalho, o imóvel foi considerado como gleba urbana com potencial parcial para loteamento”. Pergunta-se:

1.a) o “potencial para loteamento” interfere no aumento do valor do preço do imóvel? O “potencial de loteamento” foi proporcionado pela abertura de via pública? A abertura de via pública no local valorizou os terrenos lindeiros?

1.b) considerando que o “potencial de loteamento” foi utilizado para fins de aumento do valor do imóvel, queira esclarecer se foram consideradas as disposições da Lei nº 6.766/1979 quanto aos gastos obrigatórios em relação à reserva de área para equipamentos públicos, áreas verdes, abertura de vias e demais gastos com infraestrutura.





Prefeitura Municipal de Castro

2. Queira explicar a opção pelo uso da fórmula de Olave para o caso concreto. De acordo com Vegni-Neri¹, “O método de Olave é “aplicado para pequenas glebas cujo loteamento é vendável em curto prazo. As despesas gerais e o lucro do empreendedor são orçadas ou fixadas percentualmente”. Por que a área em questão admite o uso do método simplificado? Os gastos com obras necessárias no local, antes da intervenção pública, foram consideradas na avaliação do bem? Em particular, considerou-se que o terreno, antes da intervenção municipal, era alagadiço e necessitava de obras de infraestrutura e drenagem para seu aproveitamento?

3. Nos autos 0006621-67.2018.8.16.0064, mov. 102.2, foi apresentado laudo de avaliação de imóvel adjacente à área em desapropriação. Naquele processo, o metro quadrado foi avaliado em R\$ 29,25. Queira explicar tamanha discrepância.

4. O laudo parte de um valor de R\$ 796,95 por metro quadrado, a partir de um lote paradigma. No entanto, existe à venda um terreno a menos de 200m do local, pela Imobiliária Prática², **já em área urbanizada**, por R\$ 600,00 o metro quadrado. Queira explicar a discrepância, considerando ainda que se trata de “valor de oferta”, e não “valor venal”.

5. Consta do laudo: “foi considerado um lote paradigma com áreas de 300 m2 com a localização no imóvel avaliando para obtenção do valor unitário e através do modelo estatístico desenvolvido”. Favor especificar o lote usado como paradigma. Queira esclarecer

¹ VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. São Paulo: Impressão própria, 1965, p.12.

² <https://www.imoveispratica.com.br/comprar/Castro/Terreno/Padrao/Castroville/1057>





Prefeitura Municipal de Castro

se a mínima dimensão do lote paradigma em relação à grande extensão da área em processo de desapropriação pode causar **distorções** da avaliação.

Termos em que pede deferimento.

Castro, 23 de novembro de 2023.

Humberto H. Maroneze

Procurador do Município - OAB-PR 43.121



Data: 29/11/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMUNICAÇÃO DE ACORDO

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO – PARANÁ**

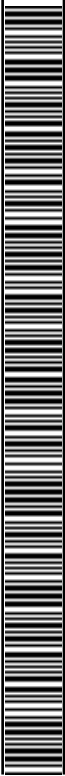
Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

MUNICÍPIO DE CASTRO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 77.001.311/0001-08, com sede na Praça Pedro Kaled nº 22, Centro, nesta cidade, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Álvaro Telles, brasileiro, casado, portador da CI/RG nº 1.903.344 e CPF/MF nº 337.330.409-10, residente e domiciliado na Rua Padre Damaso nº 620, Centro, CEP 84165-210, Castro, PR, doravante denominado **Expropriante**, representado por seu Procurador que à esta subscreve, e do outro lado **CONSFAMA TERRAPLANAGENS S/A.**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.106.327/0001-04, representado por seu Diretor Presidente JACK FADEL NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da CIRG nº 625.112/PR e do CPF/MF sob nº 126.783.099-91, com sede à Rua Coronel Olegário de Macedo, nº 297, Centro, na cidade de Castro – PR, CEP: 84165-690, e-mail: jackfadelneto@hotmail.com, Telefone – (42)99092022., representado por seu advogado que a esta subscreve, doravante denominados **Expropriado**, vêm, respeitosamente, à presença de V. Exa. apresentar Petição Conjunta, demonstrando que as partes **TRANSIGIRAM** nos termos que se descrevem a seguir:

1 – O expropriante (Município de Castro) promove neste ato a desapropriação de imóvel de propriedade do expropriado (Consfama Terraplanagens S/A), correspondente a um Terreno Urbano denominado “Área B”, situado nesta cidade de Castro - Pr, com área de 11.816,66m² (onze mil oitocentos e dezesseis metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), com inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, registrado sob a matrícula nº 36.782 do Livro 2 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Castro, conforme memorial descritivo anexo à exordial e objeto da avaliação de movimento 63;

2 - Para pôr fim à demanda, as partes convencionam que o Município de Castro encaminhará, no prazo de 5 (cinco) dias da assinatura da presente, um projeto de lei à Câmara Municipal, com a finalidade de autorizar que o presente acordo seja homologado e regularmente quitado na forma aqui convencionada, requerendo a suspensão do processo pelo prazo de 30 (trinta) dias, ou até a juntada da lei autorizativa publicada.

3 – Caso a lei que autoriza a formalização do acordo seja aprovada e após a sua publicação ser informada nos autos, fica convencionado que o Expropriante pagará de forma parcelada a indenização pela desapropriação do imóvel o valor total de R\$ 1.340.685,00 (um milhão trezentos e quarenta mil seiscentos e oitenta e cinco reais). Do valor estabelecido, reconhece-se que o expropriante já depositou no processo em favor do expropriado o valor de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil seiscentos e oitenta e cinco reais), cujo comprovante encontra-se nos autos no mov. 22. O Expropriante pagará o restante de forma parcelada a título de complementação da indenização devida no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), divididos em 12 (doze) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais), com vencimento até o dia 15



de janeiro de 2024 e as 11 (onze) demais parcelas ficam estabelecidas no valor mensal de valor de R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), as quais serão pagas até o dia 15 (quinze) de cada mês, vencendo a segunda no dia 15 de fevereiro de 2024 e a décima segunda e última no dia 15 de dezembro de 2024, quando se dará a plena quitação de todo e qualquer débito que se relacione ao presente Processo;

4 - Requerem as partes, com o pagamento da primeira parcela e o levantamento do valor depositado nos autos, a declaração da desapropriação da área de 11.816,66m² (onze mil oitocentos e dezesseis metros quadrados e sessenta e seis centímetros quadrados), registrado sob a matrícula nº 36.782 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro-PR, em favor do Expropriante (Município de Castro) e que seja expedido o mandado de registro da área mencionada, conforme memorial, o qual será retirado e levado a registro pelo Expropriante;

5 - Embora a desapropriação aquisição originária da propriedade, seja forma de expressamente sob pena de o expropriado declara inexistem responsabilidade civil e penal que quaisquer ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórios relativos ao imóvel em questão, inexistindo, ainda, débitos de qualquer natureza, responsabilizando-se de modo expresso por eventuais entraves no registro daí decorrentes;

6 - Requerem as partes a expedição de editais pelo Juízo para conhecimento de terceiros, os quais serão retirados para publicação pelo Expropriante, conforme preconiza o art. 34 do Decreto-Lei 3365/41);

7 - O Expropriante arcará com as custas processuais, de expedição de editais e custas de registro, sendo que cada parte arcará com os honorários de seu respectivo advogado;

8 - A presente transação, caso seja aprovada a lei municipal que autorize sua homologação e o pagamento na forma desta entabulada, fica firmada em caráter irrevogável e irretratável, pelo que o Expropriado renuncia a qualquer direito ou pretensão de receber qualquer outra indenização decorrente da desapropriação, nada mais tendo a reclamar no que se refere ao objeto da presente demanda;

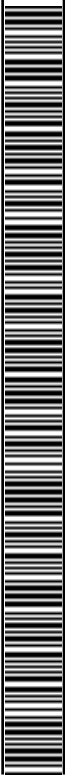
9 - O Expropriante deverá efetuar os doze depósitos mencionados acima na Conta Corrente de titularidade do Procurador da Expropriada: **BANCO SICREDI (748), AGÊNCIA nº 0730, CONTA CORRENTE nº 68434-1, TITULAR: WAGNER SANDRINI CANESSO, CPF/MF nº 054.026.919-08.**

10 - Em caso de inadimplência, com o vencimento de qualquer parcela, podendo se considerado inadimplido o presente acordo, com aplicação de **multa de 20% (vinte por cento)** sobre o valor débito não quitado na data aprazada, com correção pelo IPCA até a data do pagamento.

PEDIDO:

Diante do exposto, requer V. Exa.:

- a) A suspensão do processo pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar do protocolo da presente petição, a fim de que o projeto de lei que autoriza a homologação do acordo e seu pagamento possa ser apreciado e votado;




- b) Após a aprovação da lei, requer seja homologado o presente Acordo, com fulcro no art. 22 do Decreto-Lei 3365/41, extinguindo-se o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, III, "a", do Diploma Processual Civil/2015.
- c) a expedição do competente mandado de registro da área desapropriada, conforme item 4 supra, acompanhado das seguintes peças: petição inicial, matrícula do imóvel; planta e memorial descritivo da área de desapropriação; cópia do presente acordo; sentença homologatória e certidão de trânsito em julgado.
- d) expedição de editais para conhecimento de terceiros, conforme item 7 supra, os quais serão retirados pelo Expropriante, após intimação, para encaminhamento à publicação devida.
- e) a imediata expedição de alvará judicial, após a homologação do presente acordo, para levantamento do valor já depositado no mov. 22 (acrescido dos consectários decorrentes do depósito judicial) que deverá ser depositado na conta bancária citada no Item 9, em nome do Procurador do Expropriado.
- f) requerem as partes dispensa de pagamento das custas processuais remanescentes nos termos do artigo 90, § 3º do vigente CPC.
- g) ao final, com o pagamento da última parcela, o reconhecimento a quitação mútua entre as partes, com a consequente extinção e arquivamento do processo.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

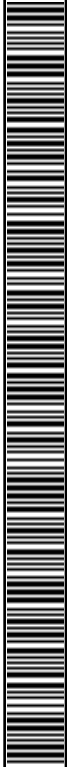
Piraí do Sul, 10 de novembro de 2023.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/Pr 45526

Julio Adriano Tonatto Philbert
OAB/Pr 55633


Município de Castro.
Requerente - Expropriante


Consfama Terraplanagem S/A.
Requerido - Expropriado



Data: 29/11/2023

Movimentação: PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE

Complemento: . Veiculado no DJEN em 30/11/2023.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Despacho

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

INTIME-SE o Sr. Perito para que se manifeste acerca dos movs. 66.1 e 68.1, no prazo de 15 (quinze) dias, sob as penas da lei.

Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.

Leila Aparecida Montilha

Juíza de Direito



Data: 29/11/2023

Movimentação: CONCLUSOS PARA SENTENÇA - HOMOLOGAÇÃO

Complemento: Responsável: Raquel Neves Alexandre

Por: Carla Camila Resseti

Data: 30/11/2023

Movimentação: OUTRAS DECISÕES

Complemento: . Veiculado no DJEN em 04/12/2023.

Por: Raquel Neves Alexandre

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR (CPF/CNPJ: 77.001.311/0001-08)
Praça Pedro Kaled, 22 - Centro - CASTRO/PR - CEP: 84.165-540Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A (CPF/CNPJ: 76.106.327/0001-04)
Travessa Coronel Olegário de Macedo, S/N - Lacustre - CASTRO/PR - CEP:
84.165-690**Vistos.**

1. Defiro o pedido *retro* - item "a" da minuta de mov. 69.1 -, sobrestando o feito pelo prazo solicitado.
2. Decorrido o prazo acima, digam as partes acerca do prosseguimento do feito, em especial sobre a aprovação e vigência de lei em autorização da celebração de transação, **no prazo de 15 (quinze) dias**, sob as penas da lei.
3. Intimações e diligências necessárias.

Castro, *datado e assinado eletronicamente.***RAQUEL NEVES ALEXANDRE**

Juíza Substituta



Data: 01/12/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 72) OUTRAS DECISÕES (30/11/2023).

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	11/12/2023 23:59	15/12/2023 16:27	-	-	CUMPRIDA	CONSFAMA TERRAPLAN AGEM S/A
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	11/12/2023 23:59	14/12/2023 16:54	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

01/12/2023: PROCESSO SUSPENSO OU SOBRESTADO POR DECISÃO JUDICIAL.

Data: 01/12/2023

Movimentação: PROCESSO SUSPENSO OU SOBRESTADO POR DECISÃO JUDICIAL

Complemento: Por 30 dias corridos a partir de 30/11/2023

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Data: 12/12/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 72) OUTRAS DECISÕES (30/11/2023) e ao evento de expedição seq. 73.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	11/12/2023 23:59	15/12/2023 16:27	-	-	CUMPRIDA	CONSFAMA TERRAPLAN AGEM S/A
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	11/12/2023 23:59	14/12/2023 16:54	-	-	CUMPRIDA	Município de Castro/PR

Data: 14/12/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES
(30/11/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição
- Lei Municipal



Prefeitura Municipal de Castro

**EXMO(A). SR(A). DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE CASTRO - PR**

O **MUNICÍPIO DE CASTRO**, por seu Procurador, vem respeitosamente à presença de V. Exa. requerer a juntada de cópia da Lei Municipal nº 4.081/2023, devidamente publicada, que autoriza o Executivo a efetuar o pagamento da desapropriação objeto da presente demanda, nos termos do Acordo juntado no mov. 69.1.

Pelo exposto, requer, com urgência, a **HOMOLOGAÇÃO** do Acordo, nos termos do seu item “b” e seguintes, a fim de possibilitar os pagamentos devidos a partir de janeiro de 2024.

Termos em que pede deferimento.

Castro, 14 de dezembro de 2023.

Humberto H. Maroneze
Procurador do Município – OAB/PR 43.121



Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 14 de dezembro de 2023.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

LEI Nº 4081/2023

Súmula: Autoriza o Executivo Municipal a efetuar o pagamento de desapropriação, conforme previsto em acordo judicial e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO decretou e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono esta Lei:

Art. 1º. Autoriza o Executivo Municipal a efetuar o pagamento de indenização à empresa CONSAMA TERRAPLANAGENS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.106.327/0001-04, em decorrência de processo de desapropriação de bem imóvel denominado "Área B", situado nesta cidade, com área de 11.816,66 metros quadrados e inscrição cadastral municipal nº 01.01.080.0208.1140.001, matrícula nº 36.782 do Livro 2 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Castro, em razão de conciliação ocorrida no processo judicial nº 0006141-50.2022.8.16.0064.

§ 1º. A indenização será paga de forma parcelada, no valor total de R\$ 1.340.685,00 (um milhão trezentos e quarenta mil seiscientos e oitenta e cinco reais), mediante o levantamento do valor já depositado judicialmente de R\$ 340.685,00 (trezentos e quarenta mil, seiscientos e oitenta e cinco reais), e o restante em 12 (doze parcelas), sendo a primeira no valor de R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais), com vencimento até o dia 15 de janeiro de 2024 e as 11 (onze) demais parcelas com mensal de valor de R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), as quais serão pagas até o dia 15 (quinze) de cada mês, vencendo a segunda no dia 15 de fevereiro de 2024 e a décima segunda e última no dia 15 de dezembro de 2024.

§ 2º. Após o pagamento da última parcela será dada plena quitação de todo e qualquer débito que se relacione ao processo judicial de desapropriação.

Art. 2º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 14 de dezembro de 2023.

ÁLVARO TELLES
PREFEITO

LEI Nº 4082/2023

SÚMULA: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL ABRIR CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$2.250.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO decretou e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono esta Lei:

ART. 1º - ESTA LEI AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR A ABERTURA DE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO ORÇAMENTO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, PARA O EXERCÍCIO DE 2023, NO VALOR DE R\$2.250.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), E APROPRIADO NA SEGUINTE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0302.0011.2026 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE
3390340000 - OUTRAS DESPESAS DE PESSOAL DECORRENTES DE CONTRATOS DE TERCEIRIZAÇÃO
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 116.020,00
11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0302.0011.2027 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA UNIDADE DE PRONTO ATENDIMENTO
3390340000 - OUTRAS DESPESAS DE PESSOAL DECORRENTES DE CONTRATOS DE TERCEIRIZAÇÃO
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 2.133.980,00
VALOR TOTAL DA SUPLEMENTAÇÃO: R\$ 2.250.000,00

ART. 2º - PARA COBERTURA DO CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR,

DE CONFORMIDADE COM O ART.1º DESTA LEI, SERÁ UTILIZADO O RECURSO PROVENIENTE DA ANULAÇÃO PARCIAL DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA, A SEGUIR ESPECIFICADA:

11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0122.0011.2032 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA GESTÃO ADMINISTRATIVA
3190130000 - CONTRIBUIÇÕES PATRONAIS
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 150.000,00
11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0302.0011.2027 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA UNIDADE DE PRONTO ATENDIMENTO
3190130000 - CONTRIBUIÇÕES PATRONAIS
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 470.000,00
11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0301.0011.2029 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA ATENÇÃO BÁSICA
3190110000 - VENCIMENTOS E VANTAGENS FIXAS - PESSOAL CIVIL
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 1.000.000,00
11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0302.0011.2027 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA UNIDADE DE PRONTO ATENDIMENTO
3190110000 - VENCIMENTOS E VANTAGENS FIXAS - PESSOAL CIVIL
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 580.000,00
11 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
11.001.0010.0122.0011.2032 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA GESTÃO ADMINISTRATIVA
3190110000 - VENCIMENTOS E VANTAGENS FIXAS - PESSOAL CIVIL
00303 - SAÚDE-REC.VINC (EC29/00-15%)
R\$ 50.000,00
VALOR TOTAL DA REDUÇÃO: R\$ 2.250.000,00

ART. 3º - FICA ALTERADO O PPA - PLANO PLURIANUAL, APROVADO PELA LEI Nº 3395/2017, DE 15/11/2017 E LDO - LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS, EXERCÍCIO DE 2022, APROVADA PELA LEI Nº 3937/2022 DE 11/07/2022, CONFORME ESPECIFICAÇÕES DESTA LEI.

ART. 4º - ESTA LEI ENTRARÁ EM VIGOR NA DATA DE SUA PUBLICAÇÃO, REVOGADAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CASTRO, 14 DE DEZEMBRO DE 2023.

ÁLVARO TELLES
Prefeito Municipal

LEI Nº 4083/2023

SÚMULA: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL ABRIR CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO VALOR DE R\$283.935,64 (DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO decretou e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono esta Lei:

ART. 1º - ESTA LEI AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR A ABERTURA DE CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO ORÇAMENTO DO MUNICÍPIO DE CASTRO, PARA O EXERCÍCIO DE 2023, NO VALOR DE R\$283.935,64 (DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS), E APROPRIADO NA SEGUINTE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

05 - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
05.002 - SUPERINTENDÊNCIA DE EDUCAÇÃO
05.002.0012.0361.0014.2060 - MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO FUNDAMENTAL
3190130000 - CONTRIBUIÇÕES PATRONAIS
00103 - 5% SOBRE TRANSF.CONSTITUC - EXERC. CORR
R\$ 283.935,64
VALOR TOTAL DA SUPLEMENTAÇÃO: R\$ 283.935,64

ART. 2º - PARA COBERTURA DO CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR,



Data: 15/12/2023

Movimentação: CONCLUSOS PARA SENTENÇA - HOMOLOGAÇÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

15/12/2023: MOVIMENTAÇÃO SEM VISIBILIDADE EXTERNA.

Data: 15/12/2023

Movimentação: MOVIMENTAÇÃO SEM VISIBILIDADE EXTERNA

Data: 15/12/2023

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento OUTRAS DECISÕES
(30/11/2023)

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CASTRO - PR.

CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A, devidamente qualificada nos presentes autos, representado por seu advogado que à esta subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa., considerando a aprovação e publicação da Lei Municipal autorizativa, requerer a homologação do acordo retro, e a consequente expedição do alvará de levantamento dos valores depositados em conta judicial, devidamente atualizados, conforme entabulado nos autos, os quais devem ser depositados na conta de titularidade do procurador da peticionante, consoante informado na petição do acordo.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 15 de dezembro de 2023.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/PR 45526



Data: 15/12/2023

Movimentação: HOMOLOGADA A TRANSAÇÃO

Complemento: Registro em 16/12/2023 sob nº 1.706.208.720. Veiculado no DJEN em 19/12/2023.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Sentença

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

Vistos.**SENTENÇA****I – RELATÓRIO**

Trata-se de Ação de Desapropriação ajuizada pelo MUNICÍPIO DE CASTRO em face do CONSFARMA TERRAPLANAGENS S.A.

As partes juntaram acordo no mov. 69 postulando a homologação deste Juízo, após a aprovação do projeto de lei que autoriza o acordo.

A parte autora juntou a Lei Municipal autorizando o Executivo a efetuar o pagamento da desapropriação no mov. 76.

A parte ré requereu a homologação do acordo e o levantamento dos valores (mov. 79.1).

É o relatório.

Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Homologo por sentença, em todos os seus termos, o acordo formulado pelas partes (mov. 69.1), para que surtam os jurídicos e legais efeitos.

Trata-se de direito disponível, as partes são plenamente capazes, e de acordo com os termos da transação, tanto que o assinaram.

Inexistentes nulidades a serem sanadas ou declaradas, nenhum óbice resta à extinção do feito, portanto, inexistente óbice para que o acordo apresentado seja homologado.



III - DISPOSITIVO

Ante o rapidamente exposto, julgo EXTINTO O PROCESSO, com julgamento de mérito, na forma do art. 487, III, 'b', do Código de Processo Civil.

EXPEÇA-SE o mandado definitivo de imissão na posse em favor da autora, nos termos do art. 29 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Saliento a presente sentença servirá para a transcrição da servidão do(s) imóvel(eis) no Cartório do Registro, juntamente de cópia da inicial, matrícula do imóvel, planta e memorial descritivo da área e do referido acordo.

Após o trânsito em julgado desta sentença, publique-se o edital previsto na última parte de referido art. 34, para conhecimento de terceiros, intimando-se o réu para que junte aos autos as quitações fiscais.

EXPEÇA-SE alvará judicial em favor do Procurador da parte ré para levantamento do valor indenizatório com validade de 60 (sessenta) dias.

Dispensar o pagamento das custas remanescentes, nos termos do art. 90, §3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Cumram-se as disposições pertinentes do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

Oportunamente, archive-se.

Castro, datado digitalmente.

LEILA APARECIDA MONTILHA

JUÍZA DE DIREITO



18/12/2023: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 18/12/2023

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 80) HOMOLOGADA A TRANSAÇÃO (15/12/2023).

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	15 dias úteis	Não	Não	Sim	08/01/2024 11:27	-	-	19/12/2023 11:27	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	30 dias úteis	Não	Não	Sim	08/01/2024 11:14	-	-	19/12/2023 11:14	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 19/12/2023

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 80) HOMOLOGADA A TRANSAÇÃO (15/12/2023) e ao evento de expedição seq. 81.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	15 dias úteis	Não	Não	Sim	08/01/2024 11:27	-	-	19/12/2023 11:27	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	30 dias úteis	Não	Não	Sim	08/01/2024 11:14	-	-	19/12/2023 11:14	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

19/12/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 19/12/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de Município de Castro/PR - Referente ao evento
HOMOLOGADA A TRANSAÇÃO (15/12/2023)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

19/12/2023: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 19/12/2023

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A - Referente ao evento HOMOLOGADA A TRANSAÇÃO (15/12/2023)

Por: Wagner Sandrini Canesso

Data: 02/01/2024

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Liberação de Honorários



Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO – COMARCA DE CASTRO - PR.

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064

Requerente: MUNICIPIO DE CASTRO/PR

Requerido: CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, nomeado perito nos autos supra, honrado com a nomeação para o processo, vem respeitosamente à presença:

- Considerando a entrega do Laudo Pericial, mov. 63.2, bem como o transcorrer do prazo para eventuais impugnações, não havendo manifestação contrária das partes;
- Requerer o depósito/transferência de 50% dos honorários restantes em conta de titularidade deste *expert*, sendo conta bancária junto ao Banco Bradesco S/A Agência: 1498-2, Conta corrente 879-6.

Nestes termos pede deferimento.

Ivaiporã (Pr), 02/01/2024

Adriano Flavio Vanjura

Engenheiro Civil – Perito Judicial

CREA MG-247.844/D



18/01/2024: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 18/01/2024

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Leila Aparecida Montilha

Por: Carla Camila Resseti

18/01/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE.

Data: 18/01/2024

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

AO EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASTRO - PR.

CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A., devidamente qualificada nos presentes autos, por seu procurador que à esta subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa. requerer, conforme já determinado na decisão de mov. 80, a expedição de alvará judicial eletrônico para levantamento do valor depositado em juízo (devidamente corrigido), o qual requer seja transferido para a Conta de Titularidade deste Procurador, a qual seja: **Banco Sicredi - Ag. 0730 - Conta Corrente: 68434-1 - CPF: 054.026.919-08.**

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 18 de janeiro de 2024.

Wagner Sandrini Canesso
OAB/PR 45526



04/02/2024: DEFERIDO O PEDIDO.

Data: 04/02/2024

Movimentação: DEFERIDO O PEDIDO

Complemento: . Veiculado no DJEN em 13/02/2024.

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Decisão

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASTRO

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO - PROJUDI

Rua Coronel Jorge Marcondes, S/N - Fórum - VILA RIO BRANCO - Castro/PR - CEP: 84.172-020 - Fone: (42) 3233-3608 -

Celular: (42) 99968-7869 - E-mail: civelcastro@gmail.com

Autos nº. 0006141-50.2022.8.16.0064

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064

Classe Processual: Desapropriação

Assunto Principal: Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941

Valor da Causa: R\$340.685,00

Autor(s): • Município de Castro/PR

Réu(s): • CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A

Vistos.

DEFIRO o pedido de movimento retro.

Assim, PROCEDA-SE à transferência bancária de eventuais valores remanescentes dos honorários periciais depositados nos autos à conta bancária indicada pelo Perito.

Ato contínuo, INTIME-SE o Sr. Perito para que se manifeste acerca da satisfação de seu crédito, advertindo-o de que, em caso de silêncio, presumir-se-á sua satisfação.

Oportunamente, tornem conclusos.

Intimações e diligências necessárias.

Castro, datado digitalmente.***Leila Aparecida Montilha******Juíza de Direito***

12/02/2024: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 12/02/2024

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Referente ao evento (seq. 88) DEFERIDO O PEDIDO (04/02/2024).

Por: Karen Tomazoni Teixeira

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	15/02/2024 14:56	-	-	15/02/2024 14:56	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	22/02/2024 23:59	-	-	23/02/2024 08:06	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Município de Castro/PR

Data: 15/02/2024

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: Referente ao evento (seq. 88) DEFERIDO O PEDIDO (04/02/2024) e ao evento de expedição seq. 89.

Por: SISTEMA PROJUDI

Intimações

Nome	Prazo	Urgente	Pessoal	Online	Data de Leitura	Data de Cumprimento	Data Decurso	Data de Renúncia de Prazo	Status	Leitor
Promovido										
CONSAMA TERRAPLANAGEM S/A	5 dias úteis	Não	Não	Sim	15/02/2024 14:56	-	-	15/02/2024 14:56	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Wagner Sandrini Canesso
Promovente										
Município de Castro/PR	5 dias úteis	Não	Não	Sim	22/02/2024 23:59	-	-	23/02/2024 08:06	LIDA, RENÚNCIA DE PRAZO	Município de Castro/PR

15/02/2024: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 15/02/2024

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A - Referente ao evento DEFERIDO O PEDIDO (04/02/2024)

Por: Wagner Sandrini Canesso

Data: 19/02/2024

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ

Complemento: Referente ao evento (seq. 91) ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO(15/02/2024 14:56:18). Identificador do Cumprimento: 0002

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Relação de arquivos da movimentação:

- ALVARA JUDICIAL

Projudi - Processo Eletrônico do Judiciário do Paraná

<https://projudi2.tjpr.jus.br/projudi/>

Projudi - Processo Eletrônico do J...

Início Processos ▾ Citações e Notificações ▾ Intimações ▾ Decurso de Prazo ▾ Análise de Juntadas ▾ Audiências ▾ Cumprimentos ▾ Mir


- Detalhes do Alvará Eletrônico - Pagamento ao beneficiário (ordem de pagamento/transferência)

Para mais detalhes sobre o Alvará Eletrônico, [clique aqui](#). 

Data Cadastro: 19/02/2024 12:53

Vara: Vara da Fazenda Pública de Castro

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064 

Número: 10736452024 

Usuário(última edição): Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Natureza do Alvará: Pagamento para Honorário Perícia

Magistrado: Leila Aparecida Montilha

Urgente: Não

Conta Judicial: Agência: 0387 Conta: 1524689 DV: 7 Operação: 40 Conta Eletrônica: Sim
(Consultar Saldo Atualizado) (Consultar Dados Cadastrais)

Beneficiário : **(Perito)** Adriano Flávio Vanjura **CPF/CNPJ:** 317.294.458-10

Representação Processual (Beneficiário): Jus Postulandi *(A presente indicação serve apenas para fins de cadastro na instituição financeira.)*

Sacador principal: **(Perito)** Adriano Flávio Vanjura **CPF/CNPJ:** 317.294.458-10

Finalidade do Pagamento: Levantamento de demais tipos de depósitos judiciais

Tipo de Crédito: Crédito em conta

Banco (Crédito): Bradesco S.A.

Agência (Crédito): 1498 DV:2

Conta (Crédito): 879 DV:6

Data de Validade: 19/05/2024

Valor Total: **R\$ 3.798,64** **Data de Atualização (Saldo):** 19/02/2024 *(A atualização monetária ocorrerá entre a data informada e a data da efetivação do levantamento.)*

Status: Aguardando análise do magistrado

Documento(s) do Processo

* Obs: Os documentos inseridos nesta seção não serão enviados para a Instituição Financeira. A finalidade da inclusão de arquivos na listagem abaixo é apenas para auxiliar na validação do alvará eletrônico.

0 registro(s) encontrado(s)

Data	Evento
------	--------



19/02/2024: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO.

Data: 19/02/2024

Movimentação: ATO ORDINATÓRIO PRATICADO

Complemento: Habilitação Provisória - Perito Oficial: Adriano Flávio Vanjura habilitado até 29/05/2024 (100 dias)

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

19/02/2024: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO.

Data: 19/02/2024

Movimentação: EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO

Complemento: Para Perito Adriano Flávio Vanjura com prazo de 5 dias úteis - Referente ao evento EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ (19/02/2024)

Por: Sonia Cristina Ressetti Dahmer

Data: 19/02/2024

Movimentação: EXPEDIDO ALVARÁ DE LEVANTAMENTO

Complemento: Nº Alvará: 10736452024. Modalidade: Pagamento ao beneficiário (ordem de pagamento/transferência). CEF Ag: 0387 Conta: 1524689-7. Válido até: 19/05/2024

Por: Leila Aparecida Montilha

Relação de arquivos da movimentação:

- Cumprimento alvará de levantamento

Protocolo de envio de Alvará Eletrônico - Pagamento ao Beneficiário

Processo: 0006141-50.2022.8.16.0064
Nº Alvará: 10736452024 **Valor:** R\$ 3.798,64
Data de Envio: 19/02/2024 **Válido até:** 19/05/2024
Conta Judicial: CEF Ag: 0387 Conta: 1524689-7
Beneficiário: Adriano Flávio Vanjura
Sacador Principal: Adriano Flávio Vanjura

* **Tipo de Crédito:** Crédito em conta
Conta de Crédito: Bradesco S.A. Ag: 1498-2 Conta: 879-6

* Para este tipo de crédito de alvará (Crédito em Conta), o levantamento será realizado através de uma transferência para a conta informada independente da presença do(s) sacador(es) à unidade da Caixa Econômica Federal. Esta transação está sujeita a atualização monetária e cobrança de tarifas bancárias que serão efetuadas pela instituição financeira no momento do levantamento/transferência.

Obs: Protocolo gerado automaticamente apenas como informação de registro. Não possui validade para levantamento. A efetivação do levantamento depende ainda de processamento pela instituição financeira e será informada posteriormente no processo através de prestação de contas.



Data: 19/02/2024

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA

Por: Wagner Sandrini Canesso

Relação de arquivos da movimentação:

- Petição

**AO EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASTRO
- PR.**

CONSFAMA TERRAPLANAGEM S/A., devidamente qualificada nos presentes autos, por seu procurador que à esta subscreve, vem respeitosamente à presença de V. Exa., tendo em vista que já houve a expedição do alvará em favor do avaliador judicial, requerer novamente, conforme já determinado na decisão de mov. 80, a expedição de alvará judicial eletrônico para levantamento do valor depositado em juízo (devidamente corrigido), o qual requer seja transferido para a Conta de Titularidade deste Procurador, a qual seja: **Banco Sicredi - Ag. 0730 - Conta Corrente: 68434-1 - CPF: 054.026.919-08.**

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Piraí do Sul, 19 de fevereiro de 2024.

Wagner Sandrini Canesso

OAB/PR 45526



Data: 19/02/2024

Movimentação: CONFIRMADA A INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Complemento: (Pelo Perito Adriano Flávio Vanjura) em 19/02/2024 com prazo de 5 dias úteis

*Referente ao evento (seq. 92) EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ (19/02/2024) e ao evento de expedição seq. 94.

Por: Adriano Flávio Vanjura

23/02/2024: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO.

Data: 23/02/2024

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Renúncia de Prazo de Município de Castro/PR - Referente ao evento DEFERIDO
O PEDIDO (04/02/2024)

Por: HUMBERTO HARVELINO MARONEZE

Data: 23/02/2024

Movimentação: ATO CUMPRIDO PELA PARTE OU INTERESSADO

Complemento: Movimentação referente ao alvará eletrônico expedido no sequencial 95.

Levantamento do Alvará Nº 10736452024 realizado em 22/02/2024. Valor bruto: R\$3.800,66

Valor IRRF: R\$0,00. (Obs: O valor liquidado pode ter sofrido descontos relacionados as tarifas bancárias cobradas pela instituição financeira no momento do levantamento/transferência.)

Por: SISTEMA PROJUDI

Data: 26/02/2024

Movimentação: JUNTADA DE MANIFESTAÇÃO DO PERITO

Complemento: Cumprimento de intimação - Referente ao evento EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ
(19/02/2024)

Por: Adriano Flávio Vanjura

Relação de arquivos da movimentação:

- Manifestação do Perito



Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil | CREA MG - 247.844/D

**EXMO (A) SR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE FAZENDA PÚBLICA DE CASTRO –
COMARCA DE CASTRO - PR.**

Autos nº 0006141-50.2022.8.16.0064
Requerente: MUNICÍPIO DE CASTRO/PR
Requerido: CONFAMA TERRAPLANAGEM S/A

ADRIANO FLAVIO VANJURA, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA/MG), sob nº 247.844/D, devidamente cadastrado junto ao CREA/PR sob o visto nº 183416, nomeado perito nos autos supra, honrado com a nomeação para o processo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar ciência da expedição do alvará judicial.

Grato pela confiança do D. Juízo, desde já coloca-se à disposição para atuação em perícias de avaliação de imóveis, vícios construtivos, demarcações, dentre outras na área da engenharia e avaliações.

Ivaiporã (Pr), 26/02/2024.

Adriano Flavio Vanjura
Engenheiro Civil Perito Judicial
CREA MG-247.844/D

