EDITAL DE LICITAÇÃO
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2022

O Estado do Paraná, por intermédio da Secretaria de Estado da Administração e da Previdência - SEAP, na forma da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, da Lei 15.608, de 16 de Agosto de 2007, e das demais disposições pertinentes, torna público que se encontra aberto o processo de **CONCORRÊNCIA PÚBLICA**, do tipo maior oferta, para **a alienação de bens imóveis desafetados e de propriedade do ESTADO DO PARANÁ**, conforme determina a Lei n. º 18.663, de 22/12/2015, Lei n.º 20.824/2021 e § 5º, do art. 6º da Lei 15.608/2007, no valor total de **R$ 7.970.000,00 (sete milhões, novecentos e setenta mil reais)**, colocando à disposição dos interessados as normas a serem seguidas para sua realização, descriminadas através do presente Edital e seus respectivos Anexos, os quais o integram para todos os efeitos legais.

A **ENTREGA DOS ENVELOPES** com as propostas e documentos de habilitação deverão ser entregues **até às 10h00min do dia 24/05/2022** no endereço:
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, Palácio das Araucárias, Andar Térreo, Centro Cívico, Curitiba - PR, CEP: 80530-140**.**

A **SESSÃO PÚBLICA PARA ABERTURA DOS ENVELOPES** ocorrerá **às 10h00min do dia 24/05/2022** no endereço:
Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, térreo, Mini Auditório, Centro Cívico, Curitiba-PR, CEP: 80530-140.

Os trabalhos serão conduzidos pela Comissão de Licitação, designados pela Resolução/Portaria n.º 13.200/2022, formada pelos servidores Marlene Guimarães de Sousa, Wellington Dias de Paula, Jhonatan Fioravante, Marta Cristina Guizelini, Felipe Carvalho Guilhermette e Ricardo Ryuiti Inoue.

Informações complementares poderão ser obtidas junto ao Departamento de Logística para contratações públicas – SEAP/DECON, mediante o telefone (41) 3313-6409, ou solicitação no seguinte endereço eletrônico: decondl2@seap.pr.gov.br.

Fazem parte integrante deste Edital:

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA
ANEXO II – MODELO DE CARTA DE ENCAMINHAMENTO
ANEXO III– MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS.
ANEXO IV – MODELO DE PROCURAÇÃO
ANEXO V – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, para venda à vista
ANEXO VI - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, para compra a prazo;
ANEXO VII – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À ELABORAÇÃO DO CONTRATO
ANEXO VIII – DOCUMENAÇÃO CARTORIAL, MAPA DE LOCALIZAÇÃO, RELATORIO FOTOGRÁFICO, LAUDO DE AVALIAÇÃO, ART RESPONSÁVEL PELAS AVALIAÇÕES.

1. OBJETO E AUTORIZAÇÃO LEGAL
1.1 A presente CONCORRÊNCIA PÚBLICA tem por objeto a alienação de bem imóvel advindo de processo judicial ou dação em pagamento, e de bem imóvel desafetado e de propriedade do ESTADO DO PARANÁ, **conforme autorizado pela Lei n. º 18.663, de 22/12/2015 e Lei n.º 20.824/2021,** descritos no Anexo I do

presente Edital, no estado de conservação em que se encontram, conforme as condições especificadas na avaliação de cada imóvel.
1.2 A propriedade definitiva dos imóveis objetos desta licitação será transferida somente após o pagamento integral do valor da proposta vencedora e o respectivo registro do bem em nome do adquirente.
1.3 A Licitação será regida pela Lei Estadual nº 15.608, de 16 de agosto de 2007, Lei n.º 20.824/2021 e subsidiariamente pela Lei Federal n. º 8.666, de 21 de junho de 1993, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 18.663/2015, e demais normas em vigor que regulam a espécie.

2. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2.1. A CONCORRÊNCIA PÚBLICA tem por finalidade selecionar a maior oferta para os imóveis descritos no Anexo I do presente Edital, cumpridas as demais exigências estabelecidas por este instrumento convocatório.
2.2. A participação dos licitantes, no processo dar-se-á pela apresentação até o horário definido neste Edital, de 02 (dois) envelopes, sendo:
2.2.1. fechado, preferencialmente opaco e rubricado no fecho, de forma a não permitir a violação de seu conteúdo;
2.2.2 denominados ENVELOPE N.º 01 (PROPOSTA DE PREÇO) e ENVELOPE 02 Nº (HABILITAÇÃO), devidamente lacrados.
2.2.3. os 02 (dois) envelopes que deverão ser apresentados de acordo com o item 5.3 deste edital.
2.3 A CONCORRÊNCIA PÚBLICA será presencial pelo fato de os envelopes serem abertos na sessão pública com a imediata análise e classificação das propostas, conforme o Item 10.

3. IMPUGNAÇÃO E ESCLARECIMENTO DO EDITAL
3.1. O presente Edital poderá ser impugnado em seus termos por ato escrito, motivado e fundamentado, endereçado ao Presidente da Comissão da Licitação.
3.1.1. Por qualquer cidadão em até 5 (cinco) dias úteis.
3.1.2. Por qualquer interessado em participar da licitação em até 2 (dois) dias úteis.
3.1.3 Os prazos acima mencionados, deverão considerar a data de abertura das propostas de preços, retroagindo o período fixado em cada hipótese, excluindo o dia em que será processada a abertura das aludidas propostas comerciais.
3.1.4. A impugnação, tempestiva, não impede a participação do potencial licitante no respectivo certame.
3.1.5. Serão aceitas impugnações registradas no sítio: http://www.comprasparana.pr.gov.br.
3.1.6. A Administração deve julgar e responder a impugnação no prazo de 3 (três) dias úteis, conforme 1º, do art. 72, da Lei Estadual n, 15.608/2007.
3.1.7. Havendo dúvidas quanto aos termos do presente Edital, os interessados poderão formular, por escrito, as respectivas consultas, indicando precisamente os pontos a serem esclarecidos e dirigi-las ao Presidente da Comissão de Julgamento, e para tanto registrá-las no sítio http://www.comprasparana.pr.gov.br .
3.1.8. As consultas serão admitidas no mesmo prazo ao das impugnações deste Edital, conforme subitem 3.1.
3.1.9. As respostas, serão divulgadas aos licitantes mediante correspondência eletrônica e no sítio: http://www.comprasparana.pr.gov.br, na pasta da licitação respectiva, de observância a todos os interessados, uma vez que concebidas como normas complementares do Edital.
3.1.10. É de responsabilidade do licitante a verificação regular e obtenção via "*download"* dos atos disponibilizados no endereço eletrônico http://www.comprasparana.pr.gov.br .

4. RECURSOS E CONTRARRAZÕES:
4.1 Realizada a finalização de cada etapa da concorrência, etapa 1 (julgamento das propostas) e etapa 2 (habilitação ou inabilitação do licitante), será aberto o prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da lavratura da ata, conforme inciso I, do art. 94 da Lei Estadual n.º 15.608/2007.
4.2As razões de recurso e as contrarrazões poderão ser:
a) enviadas por meio eletrônico decondl2@seap.pr.gov.br:
b) Protocoladas no DECON/SEAP, localizado a Rua Jacy Loureiro de Campos, s/nº, Palácio das Araucárias, Centro Cívico, CEP 80.530-140, Curitiba / Paraná, em atenção ao DECON – Comissão de Licitação.
4.3 O recurso interposto será comunicado aos demais licitantes, que poderão contrarrazoá-los no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

4.4 Também caberá recurso acerca de eventual anulação ou revogação da licitação, assim como da aplicação das penas de advertência, suspensão temporária ou de multa; informar sobre as situações de representação e pedido de reconsideração da declaração de inidoneidade, conforme art. 94 da Lei Estadual n.º 15.608/2007.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Participam desta Concorrência quaisquer interessados, pessoas físicas ou jurídicas que comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para adjudicação de seu objeto.

5.2. Apenas não será admitida a participação de:

5.2.1. Empregados, estagiários e servidores, lotados ou em exercício, na Secretaria de Estado da Administração e da Previdência, bem como seus cônjuges e/ou companheiros;

5.2.2. Empresas em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência tenha sido declarada, que se encontram sob concurso de credores ou em dissolução ou em liquidação;

5.2.3. Pessoas jurídicas ou físicas punidas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido para a penalidade;

5.2.4. Pessoas jurídicas ou físicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública.

5.2.5. Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes do órgão licitante, bem como membro efetivo ou substituto da Comissão de Licitação;

5.3 A participação dos licitantes, no processo dar-se-á pela apresentação até a hora definida nesta Edital, conforme item 2.2 deste edital, de 02 (dois) envelopes separados e fechados, preferencialmente opacos e rubricados no fecho, de forma a não permitir a violação de seu conteúdo, trazendo na sua parte fronteira a seguinte identificação:

No envelope Nº. 01:

ENVELOPE N.º 01(PROPOSTA DE PREÇO)
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2022

Para: SEAP/DECON - Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, Palácio das Araucárias, Andar Térreo, Centro Cívico, Curitiba - PR, CEP: 80530-140**.**
OBJETO: Alienação de bens imóveis desafetados e de propriedade do ESTADO DO PARANÁ
Envelopes contendo as propostas de preços, para sessão pública que será no dia **24 de maio de 2022 às 10h00min** no endereço: Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, térreo, Auditório, Centro Cívico, Curitiba-PR, CEP: 80530-140.

Identificação do licitante
(nome ou empresa, telefone(s), e-mail para contato)

PROPOSTA DE PREÇO
LOTE(S) Nº(s) .....

No envelope Nº. 02:

ENVELOPE 02 Nº (HABILITAÇÃO)
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2022

Para: SEAP/DECON - Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, Palácio das Araucárias, Andar Térreo, Centro Cívico, Curitiba - PR, CEP: 80530-140**.**
OBJETO: Alienação de bens imóveis desafetados e de propriedade do ESTADO DO PARANÁ
Envelopes contendo os requisitos de habilitação estabelecidos no item 7 do Edital, para sessão pública que será no dia **24 de maio de 2022 às 10h00min** no endereço: Rua Jacy Loureiro de Campos, s/n, térreo, Auditório, Centro Cívico, Curitiba-PR, CEP: 80530-140.

Identificação do licitante
(nome ou empresa, telefone(s), e-mail para contato)

DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO
LOTE Nº.....

5.4. Participação em grupo – Será permitida a participação de mais de uma pessoa física e/ou jurídica no certame para aquisição do mesmo lote, observadas as seguintes regras:
5.4.1. Juntamente com a proposta, que deverá cumprir todos os requisitos elencados no item 6, os participantes indicarão a composição do grupo e quem será o seu representante no certame, a documentação elencada no item 6.1.2, e a procuração, que deverá especificar a solidariedade entre os proponentes no pagamento do valor integral do preço, conter poderes especiais para representá-los na compra do imóvel por meio da presente licitação, para subscrever a proposta em nome de todos, receber intimações e notificações, além de citações judiciais, bem como renunciar à interposição de recursos, conforme o modelo constante no Anexo IV;
5.4.2. Somente o representante poderá praticar os atos no bojo do processo licitatório;
5.4.3. Para fins de identificação no certame, o grupo levará o nome de seu representante seguida da expressão GRUPO;
5.4.4. Todos os participantes do grupo deverão atender às condições de participação exigidas no edital;
5.4.5. Os participantes são solidariamente responsáveis pela proposta ofertada e pelo pagamento do valor, caso sua proposta seja vencedora;
Nota: Segundo os artigos 264 e 275 do Código Civil:

> Art. 264. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.
> Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.
> Parágrafo único. Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores.

5.4.6. No ato de formalização do grupo, os participantes assumirão a condição de devedores solidários perante a Administração Pública do Estado do Paraná, em relação às obrigações assumidas por ocasião do certame;
5.4.7. Os participantes poderão indicar a fração de cada um na propriedade do imóvel adquirido, qual constará na carta de arrematação/adjudicação.
5.4.8. A indicação de que trata o subitem 5.3.7. é facultativa e, portanto, não vinculativa à Administração para todos os efeitos legais;
5.4.9. Caso não efetuada a indicação de que trata o subitem 5.3.7. supra, a carta de arrematação/adjudicação será lavrada considerando a copropriedade de todos os participantes na totalidade do(s) imóvel (is) arrematado(s).
5.5. A participação na presente licitação implica na aceitação plena das condições expressas neste Edital e em seus Anexos.

6 DA PROPOSTA DE PREÇOS
6.1 A Proposta de Preço deverá ser apresentada no Envelope nº 1, em 01 (uma) via, obrigatoriamente datilografada ou impressa por qualquer processo eletrônico, em linguagem clara e em idioma nacional, observado o valor mínimo para o imóvel estabelecido no Anexo I deste Edital, preferencialmente em papel timbrado, com todas as suas folhas numeradas e rubricadas, contendo ainda:
6.1.1 Valor da proposta, expresso em algarismo e por extenso, em moeda corrente do país, sem emendas, rasuras, ressalvas ou entrelinhas que possam levar a dúbias interpretações;
6.1.2 Identificação do proponente: nome completo/empresa, CPF/CNPJ, data de nascimento, RG, naturalidade, profissão, estado civil, nome do cônjuge e seus documentos, nome do representante ou preposto (se houver), endereço, e-mail e telefones do licitante;
6.1.3 Identificação do imóvel pretendido com a indicação do nº do lote.
6.1.4 Prazo de validade da proposta que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias contados da data limite para apresentação das propostas nesta licitação, sendo considerado prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o término do processamento desta licitação, com a concordância expressa do licitante.
6.1.5 Forma de pagamento, se à vista ou parcelada, neste caso o número de parcelas obedecendo as normas estabelecidas neste Edital;

6.1.6 Local, data e assinatura do licitante ou do seu representante.
6.2 Não serão aceitas, nem levadas em consideração, propostas encaminhadas por fac-símile, e-mail ou similar, nem aquelas apresentadas após a data e horário aprazados, mesmo se remetidas ou expedidas antes da data da abertura desta Licitação.
6.3 No caso de empate entre as propostas apresentadas será realizado pela Comissão o sorteio na sessão pública de abertura dos envelopes.
6.4 **No envelope de proposta deverá conter o modelo de carta de encaminhamento dos envelopes e os documentação complementar, conforme (ANEXO II).**
6.4.1 Caso a empresa apresente os documentos complementares e a carta de encaminhamento fora do envelope de proposta de preço, até a data limite de entrega de envelopes, a comissão irá receber e anexar junto com a proposta.
6.4.2 Caso não seja apresentado no envelope os documentos complementares e a carta de encaminhamento, a comissão irá verificar na etapa seguinte, abertura do envelope de habilitação, se o mesmo se encontram no envelope.
6.4.3 A não apresentação dos documentos complementares e a carta de encaminhamento, tanto no envelope de proposta de preço quanto no envelope dos documentos de habilitação, implicará na desclassificação do participante.

7. DA HABILITAÇÃO
7.1 Para habilitar-se o licitante deverá comprovar o recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel pretendido, conforme valor especificado no Anexo I deste Edital.
7.2 0 recolhimento da quantia de 5% para poderá ser feito mediante **DEPÓSITO BANCÁRIO** ou **TED** na **Ag. 3793-1**, **conta corrente n. 12.305-6**, do **Banco do Brasil**, em nome da **Secretaria de Estado da Administração e da Previdência**, CNPJ **77.071.579/0001-08.**
7.2.1 Não será considerada comprovação de recolhimento da quantia a apresentação de agendamento de deposito bancário ou TED.
7.2.1.1 Caso a caução seja realizada por meio de deposito-cheque, este deverá estar compensado até um dia antes da data limite da entrega dos envelopes.
7.3 A quantia paga para habilitação será deduzida do valor total no caso de pagamento à vista ou do valor da entrada do parcelamento.
7.4. Os valores depositados pelos LICITANTES para fins de Habilitação que forem considerados inabilitados, desclassificados, ou simplesmente não tenham apresentado a melhor oferta, serão devolvidos em até 10 (dez) dias úteis da data de publicação da Homologação da Concorrência Pública no Diário de Imprensa Oficial do Estado do Paraná DIOE.
7.4.1 Os valores devolvidos não irão sofrer correção/atualização monetária.
7.5. Os dados referentes à conta corrente, agência e banco para depósito da devolução da habilitação deverão ser informados no Anexo II, deste Edital, conforme item 6.4.
7.6. Não será devolvida a caução do LICITANTE vencedor que, por qualquer motivo, desista da aquisição do imóvel após o processo licitatório.

8. DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO
8.1. O preço mínimo de venda, corresponde ao valor de avaliação especificado no Anexo I deste Edital.
8.2. Admite-se proposta para pagamento do bem imóvel em Reais (R$) à vista ou parcelado.
8.3. O licitante deverá manifestar sua opção (pagamento à vista ou parcelado) na proposta sob pena de desclassificação.
8.4. DO PAGAMENTO À VISTA: será feito no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado.
8.5. O pagamento poderá ser efetuado **à vista,** em 100% do valor total da proposta, mediante depósito bancário ou TED, sem qualquer benefício monetário; ou **a prazo** em até **10 (dez) parcelas;** em ambas as modalidades já estão computados o sinal, conforme estabelecido no Anexo I deste Edital.
8.6. O controle dos pagamentos efetuados pelos vencedores será realizado pelos integrantes da Comissão de Licitação.

9. DO RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES

9.1. A entrega dos envelopes de proposta de preço e habilitação, condicionais para participação na presente licitação, deverão ser entregues:

Data/Hora: até às 10h00min do dia 24 de maio de 2022.
Local: Protocolo da Secretaria de Estado da Administração e da Previdência- localizada na Rua Jacy Loureiro de Campos, s/nº - Palácio das Araucárias – Térreo - Auditório.

9.2 Os documentos de habilitação e a proposta de preços deverão ser apresentados de acordo com o disposto nos itens 2.2 e 6.2 deste edital.

10 DA ANÁLISE, JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS.

10.1 As propostas serão julgadas e classificadas em ordem decrescente de valor, sendo vencedora a proposta de maior valor.
10.2 No caso de empate entre as propostas apresentadas será realizado pela Comissão, um sorteio, na sessão pública de abertura dos envelopes.
10.3. Serão desclassificadas as propostas que:
10.3.1 Não atendam às exigências deste Edital;
10.3.2. Desatendam o modelo especificado no Anexo III;
10.3.3 Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;
10.3.4 Apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante no Anexo I deste Edital, para o imóvel pretendido;
10.3.5 Apresentarem proposta para pagamento parcelado com número de parcelas superior ao permitido neste edital;
10.3.6 Apresentarem dúvidas na modalidade de pagamento: se à vista ou parcelado;
10.3.7 Referirem-se simplesmente a acréscimos sobre a maior oferta apresentada;
10.3.8 Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúbias interpretações;
10.3.9 Forem omissas, vagas ou apresentarem irregularidades ou defeitos que possam inviabilizar o julgamento;
10.3.10 Forem apresentadas sem assinatura;
10.3.11 Tenham sido manuscritas.
10.4 A comissão poderá, no interesse público, relevar faltas meramente formais que não comprometam a lisura e o real conteúdo da proposta, podendo promover diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do procedimento licitatório, inclusive solicitar pareceres.

11 DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO FINAL

11.1 O resultado da concorrência pública será divulgado por meio de publicação no Diário Oficial do Estado do Paraná e no Portal de Compras do Estado do Paraná.

12 DA HOMOLOGAÇÃO E DA CONVOCAÇÃO DOS LICITANTES.

12.1 Após o prazo recursal, o resultado final da licitação será submetido à consideração do Secretário da Secretaria de Estado da Administração, para fins de homologação, e será divulgado no Diário Oficial do Estado do Paraná.
12.2 A homologação da licitação ocorrerá somente após o transcurso do prazo para impetração de recursos ou após o julgamento dos recursos, se houver.
12.3 Transcorrido o prazo recursal e homologado o processo licitatório, o licitante vencedor deverá tomar as providências especificadas neste Edital para pagamento e escrituração do imóvel adquirido.
12.4 A Comissão Permanente de Licitação mantém compromisso de venda do imóvel somente com o licitante vencedor.
12.5 Havendo desistência ou indeferimento do primeiro classificado, a Comissão de Licitação se reserva o direito de convocar os próximos classificados.

12.5.1 Neste caso, o próximo licitante terá o mesmo prazo, contado a partir da convocação, para proceder de igual forma e para contratar nas mesmas condições e valor constantes da proposta do 1 º (primeiro) classificado.

13 DA VISTORIA

13.1.A vistoria ao imóvel fica franqueada aos interessados, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o arrematante não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto às características ou situação do bem, cabendo, portanto, a verificação.
13.2. Até no máximo no 10º dia anterior à data de abertura dos envelopes os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para patrimoniodpe@seap.pr.gov.br manifestando o interesse em visitar o imóvel, indicando a qual lote se refere, com nome, R.G. e telefone de quem irá realizar a vistoria. Ou telefonar para agendar mediante o número (41) 3313-6099.
13.3 Até o 10º dia anterior a abertura dos envelopes será disponibilizado aos interessados que enviaram e-mail, as datas e horários da visitação.

14 DAS SANÇÕES

14.1 O licitante e o Contratado que incorram em infrações sujeitam-se às seguintes sanções administrativas:
a) advertência;
b) multa;
c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;
d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 05 (cinco) anos;
e) impedimento de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios e descredenciamento do Cadastro Unificado de Fornecedores do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços – GMS, pelo prazo de até 05 (cinco) anos.
14.2 As sanções previstas nas alíneas “a”, “c”, “d” e “e” do item anterior poderão ser aplicadas ao licitante, ao adjudicatário e ao Contratado, cumulativamente com a multa.
14.3 Advertência será aplicada por conduta que prejudique o andamento do procedimento de licitação e de contratação.
14.4 A multa, de 0,1% (zero vírgula um por cento) até 1% (um por cento) sobre o valor total do lote no qual participou, será aplicada a quem:
a) retardar ou impedir o andamento do procedimento licitatório;
b) não mantiver sua proposta;
c) apresentar declaração falsa;
d) deixar de apresentar documento na fase de saneamento.
14.5 A multa, de 0,1% (zero vírgula um por cento) até 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lote no qual participou ou foi arrematante, será aplicada a quem:
a) apresentar documento falso;
b) de forma injustificada, deixar de assinar a Ata de Registro de Preços, Contrato, ou instrumento equivalente;
c) foi advertido e reincidiu pelo(s) mesmo(s) motivo(s).
14.6 Multa de mora diária de até 0,3% (zero vírgula três por cento), calculada sobre o valor global do Contrato, até o 30º (trigésimo) dia de atraso na entrega do objeto contratual; a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia será cabível a multa compensatória prevista no item 14.7.
14.7 A multa, de 10% (dez por cento) até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do Contrato, será aplicada no caso de inexecução total ou parcial do Contrato.
14.8 A suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 02 (dois) anos, será aplicada ao licitante que:
a) abandonar a execução do Contrato;
b) incorrer em inexecução contratual.
14.9 A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, será aplicada a quem:
a) fizer declaração falsa na fase de habilitação;
b) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o procedimento;

c) afastar ou procurar afastar participante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
d) agir de má-fé na relação contratual, comprovada em procedimento específico;
e) tenha sofrido condenação judicial definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
f) demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a Administração, em virtude de atos ilícitos praticados, em especial, infrações à ordem econômica definidos na Lei Federal nº 12.529/2011;
g) tenha sofrido condenação definitiva por ato de improbidade administrativa, na forma da lei.
14.10 O impedimento de licitar e de contratar com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios e descredenciamento do Cadastro Unificado de Fornecedores do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços – GMS, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, será aplicado a quem:
a) recursar-se injustificadamente, após ser considerado adjudicatário, a assinar o Contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido neste edital;
b) deixar de entregar documentação exigida para o certame;
c) apresentar documentação falsa;
d) ensejar o retardamento da execução de seu objeto;
e) não mantiver a proposta;
f) falhar ou fraudar na execução do Contrato;
g) comportar-se de modo inidôneo, fora das hipóteses previstas no item 14.9;
h) cometer fraude fiscal.
14.11 Estendem-se os efeitos da penalidade de suspensão do direito de contratar com a Administração ou da declaração de inidoneidade:
a) às pessoas físicas que constituíram a pessoa jurídica, as quais permanecem impedidas de licitar com a Administração Pública enquanto perdurarem as causas da penalidade, independentemente de nova pessoa jurídica que vierem a constituir ou de outra em que figurarem como sócios;
b) às pessoas jurídicas que tenham sócios comuns com as pessoas físicas referidas na alínea “a”.
14.12 Na aplicação das sanções, a Administração observará as seguintes circunstâncias:
a) proporcionalidade entre a sanção, a gravidade da infração e o vulto econômico da contratação;
b) os danos resultantes da infração;
c) situação econômico-financeira da sancionada, em especial sua capacidade de geração de receitas e seu patrimônio, no caso de aplicação de multa;
d) reincidência, assim entendida a repetição de infração de igual natureza após aplicação da sanção anterior; e
e) circunstâncias gerais agravantes ou atenuantes da infração.
14.13 Nos casos não previstos no instrumento convocatório, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Estadual nº 15.608/2007 e da Lei Federal nº 8.666/1993.
14.14 Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, na participação da presente licitação e nos Contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal nº 12.846/2013, regulamentada, no âmbito do Estado do Paraná, pelo Decreto Estadual nº 10.271/2014.
14.15 Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná (CFPR).

15 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. A participação na presente concorrência implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Concorrência.
15.2. A presente Concorrência e seus Anexos poderão ser alterados pela Administração, antes de aberta a licitação, por interesse público, por sua iniciativa ou decorrente de provocação de terceiros, atendido o que estabelece o art. 21, § 4º, da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 31, § 4º, da Lei 15.608/2007, bem como, alterar ou prorrogar o prazo para recebimento elou a abertura dos Documentos e Propostas.
15.3. A Secretaria de Estado da Administração poderá revogar a presente Concorrência por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar o ato, ou anulá-la por ilegalidade, de oficio ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

15.4. Informações e esclarecimentos sobre a presente licitação serão prestadas pela Comissão de Licitações .
15.5. Cópia deste Edital e seus Anexos poderá ser obtida pelos interessados, por meio do site www.comprasparana.pr.gov.br.
15.6. A Secretaria de Estado da Administração não se responsabiliza pelo conteúdo e autenticidade de cópias deste Edital que não sejam obtidas pelo site especificado acima.
15.7. Os casos omissos serão resolvidos preliminarmente pela Comissão de Licitação.
15.8. As decisões da Comissão de Licitação referente ao presente edital, serão divulgadas resumidamente, no Diário Oficial do Estado do Paraná e no Portal de Compras do Paraná.
15.9. O foro é o da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Central de Curitiba, no qual serão dirimidas todas as questões não resolvidas na esfera administrativa.

Curitiba, 06 de abril de 2022

Luiz Fernando Mancini de Oliveira
Divisão de licitação
SEAP/DECON

Revisado por
Jhonatan Fioravante
Divisão de licitação
SEAP/DECON

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

A presente CONCORRÊNCIA PÚBLICA tem por objeto a alienação de bens imóveis desafetados e de propriedade do ESTADO DO PARANÁ, conforme determinam as Leis nºs 18.663/2015 e 20.824/2021 e o § 5º, do art. 6º da Lei 15.608/2007.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Alienação de um bem público é promover a transferência da posse e da titularidade de algum item, móvel ou imóvel, que integra o acervo patrimonial da administração pública. O patrimônio público possui como características a inalienabilidade, a impenhorabilidade, a imprescritibilidade e a não onerabilidade. Devendo existir para suprir demanda estatal e populacional. E contando sempre, portanto, com rígida proteção legal e administrativa. Todavia, uma vez já sem uso e, portanto, acarretando ônus econômico-financeiro à instituição pública, itens móveis ou imóveis, que integram o acervo patrimonial, podem ser vendidos, doados, permutados, dados em pagamento, cedidos, etc.; desde que sejam respeitadas as determinações legais pertinentes. Pode o patrimônio de uma entidade pública ser alienado para Pessoa jurídica ou física, Entidade pública; ou mesmo privada.

2.2 A alienação de imóveis públicos é precedida da demonstração do cumprimento dos requisitos expressos nos artigos 17, I, e 19 da Lei Federal nº 8.666/1993 e 6º da Lei nº 15.608/2007, são eles:

2.2.1 Demonstração de existência de interesse público devidamente justificado:

Os bens listados se encontram desocupados, sujeitos a invasão de pessoas não autorizadas e geram mensalmente custos ao erário público com gastos de manutenção e pagamento de taxas municipais.

2.2.2 Avaliação imobiliária para aferição do valor patrimonial:

As avaliações imobiliárias dos imóveis estaduais foram recentemente realizadas (i) por equipe técnica do quadro do Departamento de Patrimônio do Estado - DPE, também em conformidade com a NBR 14.653 e (ii) por servidor do quadro da Secretaria de Estado da Comunicação Social e da Cultura, também em conformidade com a NBR 14.653.

2.2.2.1 O imóvel cadastrado sob o Lote 1 foi objeto das Concorrência Pública nº 054/2020 e 024/2021, desta forma o valor da avaliação imobiliária deste lote será correspondente ao valor mínimo da avaliação, aplicado nas referidas Concorrências. Para o Lote 2 será utilizado o valor médio do respectivo laudo de avaliação.

3. DETALHAMENTO DOS BENS E DAS CONDIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO

3.1. Descrição dos Bens Imóveis e dos Preços Mínimos

LOTE	LOCAL	DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL	PREÇO MÍNIMO	SITUAÇÃO	AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA	PENDÊNCIAS
Lote 1 CPE 598	**CURITIBA**	**Descrição:** Imóvel urbano desocupado, com **área de 1.192,70 m²**, contendo edificações apenas com a fachada e o interior em ruínas, Unidade de Interesse de Preservação – UIP, situado na Rua Barão do Rio Branco, n° 174, Centro. **Matrículas nºs:** 50.782 e 50.783, do 4° Registro de Imóveis de Curitiba - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°25'54.8" -49°16'07.4"	**R$6.400.000,00**	Desocupado	Lei nº 18.663/2015	**Total geral da dívida: R$ 2.869,71** Extrato de Débitos do Mun. De Curitiba (09/12/2021).

Lote 2 CPE 5881	**MEDIANEIRA**	**Descrição:** Imóvel rural, desocupado, **com área de 3.599,89m²**, e benfeitoria averbada (**demolido da área - inexistente**) denominada "prédio de alvenaria" com 221,31m², situado no lote nº 39-B, destacado do lote rural nº 39, no 4º Polígono Municipal, (Aduana) localizado na BR 277, km 679. **Matrícula nº**: 11.660 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°19'01.9"-54°09'24.3"	**R$1.570.000,00**	Desocupado	Lei nº 20.824/2021	**IMÓVEL RURAL.** ***Não constam débitos tributários vencidos.***

3.2. Condições de Venda

3.2.1 A venda se fará "Ad Corpus", ficando vedado às partes reclamar eventual diferença de área (a maior ou a menor). A menção feita à área de superfície deve ser entendida como meramente enunciativa. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do arrematante.

3.2.2 O bem será vendido pela maior **oferta**, a partir do preço mínimo estabelecido para o lote, conforme subitem 3.1, cujo pagamento deverá ser em moeda corrente nacional, na forma da legislação vigente.

3.3. Da Caução

3.3.1 Nos termos da legislação que rege esta concorrência, constitui exigência para participar desta licitação, o recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor mínimo estipulado para o imóvel, a título de caução, conforme consta na tabela a seguir:

LOTE	LOCAL	DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL	PREÇO MÍNIMO	CAUÇÃO
Lote 1 CPE 598	**CURITIBA**	**Descrição:** Imóvel urbano desocupado, com **área de 1.192,70 m²**, contendo edificações apenas com a fachada e o interior em ruínas, Unidade de Interesse de Preservação – UIP, situado na Rua Barão do Rio Branco, n° 174, Centro. **Matrículas nºs:** 50.782 e 50.783, do 4° Registro de Imóveis de Curitiba - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°25'54.8" -49°16'07.4"	**R$ 6.400.000,00**	**R$ 320.000,00**
Lote 2 CPE 5881	**MEDIANEIRA**	**Descrição:** Imóvel rural, desocupado, **com área de 3.599,89m²**, e benfeitoria averbada (**demolido da área - inexistente**) denominada "prédio de alvenaria" com 221,31m², situado no lote nº 39-B, destacado do lote rural nº 39, no 4º Polígono Municipal, (Aduana) localizado na BR 277, km 679. **Matrícula nº**: 11.660 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°19'01.9"-54°09'24.3"	**R$ 1.570.000,00**	**R$ 78.500,00**

3.3.2 A caução do licitante vencedor constituir-se-á na oportunidade em que for formalizada a transação objeto desta concorrência como parte do pagamento da venda do imóvel quando à vista ou parte da entrada, quando a prazo.

3.3.3 O recolhimento de que trata o item 3.3.1 será efetivado mediante depósito em moeda corrente nacional, sendo que o valor correspondente deverá ser depositado mediante depósito bancário ou TED na **Ag. 3793-1**, **conta corrente n. º 12.305-6**, do **Banco do Brasil**, em nome da **Secretaria de Estado da Administração e**

da Previdência – SEAP, CNPJ **77.071.579/0001-08**, a ser realizado até a data limite da entrega dos envelopes.
3.3.3.1 Caso a caução seja realizada por meio de cheque, este deverá estar compensado até um dia antes da data limite da entrega dos envelopes.
3.3.4 Em todos os casos é necessário que o depositante se identifique com o CNPJ, se pessoa jurídica, ou CPF, se pessoa física.
3.3.5 Os dados referentes à conta corrente, agência e banco para depósito da devolução da caução deverão ser informados pelos LICITANTES no Anexo II, deste Edital.
3.3.6 Os valores depositados pelos LICITANTES para fins de Habilitação, conforme estipulado no item 3.3.1 que forem considerados inabilitados, desclassificados, ou simplesmente não tenham apresentado a melhor oferta, serão devolvidos em até 10 (dez) dias úteis da data de publicação do Resultado de Julgamento da Concorrência Pública no Diário de Imprensa Oficial do Estado do Paraná – DIOE.
3.3.7 Não será devolvida a caução do LICITANTE vencedor que, por qualquer motivo, desista da aquisição do imóvel após o processo licitatório.

3.4. Condições de Pagamento
3.4.1 Pagamento à vista:
3.4.1.1 O pagamento poderá ser efetuado **à vista,** em 100% do valor total da proposta, deduzido o depósito de habilitação, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado, mediante depósito bancário ou TED para a **Ag. 3793-1, conta corrente n.º 6442-4, do Banco do Brasil,** em nome da **Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, CNPJ 76.416.890/0001-89,** sem qualquer benefício monetário.
3.4.1.1.1 A formalização da alienação ocorrerá mediante a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, nos termos do modelo constante do Anexo V.
3.4.2 Pagamento à prazo:
3.4.2.1 O pagamento também poderá ser a **prazo** em até **10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas.**
3.4.2.1.1 a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca, nos termos do modelo constante do Anexo VI, devendo ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data da publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado.
3.4.2.2 O valor da primeira parcela do financiamento, deduzido a caução, deverá ser feito no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado, mediante apresentação do comprovante de depósito bancário ou TED na **Ag. 3793-1, conta corrente n.º 6442-4, do Banco do Brasil, em nome da Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, CNPJ 76.416.890/0001-89.**
3.4.2.3 O saldo em até **09 (nove) parcelas,** iguais e sucessivas, além dos juros compensatórios previstos no item 3.4.2.4 deverão ser quitados da seguinte forma:
3.4.2.3.1 A segunda parcela deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da data da publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado, sob pena da incidência de multa, conforme item 3.4.2.9.
3.4.2.3.2 As demais parcelas vencerão a cada 30 (trinta) dias corridos da data da quitação da segunda parcela, mediante depósito bancário ou TED para a **Ag. 3793-1, conta corrente n.º 6442-4, do Banco do Brasil**, em nome da **Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, CNPJ 76.416.890/0001-89,** sem qualquer benefício monetário.
3.4.2.4 Sobre o saldo devedor incidirão **juros compensatórios** referenciados pela taxa SELIC vigente na data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca, calculados dia a dia a partir do pagamento da primeira parcela, exigíveis mensalmente juntamente às parcelas de amortização, até o vencimento final ou quitação da dívida.
3.4.2.5 O saldo devedor deverá ser pago em parcelas mensais e sucessivas, representadas por igual número de Notas Promissórias, vinculadas à respectiva escritura pública (Anexo VI), sobre o valor das parcelas, incidirão os mesmos encargos do subitem 3.4.2.4 e, se for o caso, item 3.4.2.9.
3.4.2.6 As Notas Promissórias representativas do valor da dívida serão emitidas pelo adjudicatário/adquirente pessoa física e respectivo cônjuge, se for o caso, na hipótese de adjudicatário/adquirente pessoa jurídica, as

Notas Promissórias deverão ser avalizadas pelos sócios administradores ou diretores, a critério do Estado do Paraná, por intermédio da SEAP.
3.4.2.7 O licitante vencedor terá a prerrogativa de optar pela redução do prazo de pagamento no ato da contratação, sem qualquer benefício monetário.
3.4.2.8 Em caso de pagamento antecipado das parcelas não haverá nenhum benefício financeiro ao adquirente, sendo os juros compensatórios incidentes sobre o saldo calculados da data da publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado até a data da antecipação do saldo.
3.4.2.9 Havendo impontualidade nos pagamentos a qualquer título, sobre a parcela em atraso, acrescida dos juros compensatórios, incidirão juros de mora de 1%a.m. (um por cento ao mês) e multa de 2% (dois por cento), sendo devidos, se for o caso, em eventual processo judicial, honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do preço da aquisição do imóvel licitado e custas processuais, além das penalidades previstas na legislação em vigor.

3.5. Condições Gerais
3.5.1 O não pagamento da primeira parcela no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a publicação da homologação da presente licitação no Diário Oficial do Estado implicará no cancelamento da correspondente aquisição, e na aplicação das penalidades previstas neste edital no item 3.5.3, e na legislação em vigor.
3.5.2 Não terão direito ao parcelamento licitante vencedor inadimplente para com o Estado do Paraná, ou que se encontre em insolvência, falência, dissolução ou liquidação.
3.5.3 Eventual atraso no pagamento de qualquer parcela superior a 30 (trinta) dias ou o descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação constante do Edital e seus Anexos, inclusive a desistência do lote arrematado, possibilitará, a critério da Secretaria de Estado da Administração e da Previdência - SEAP, a abertura de procedimento administrativo interno para a tomada das medidas legais cabíveis (extrajudicial ou judicial) objetivando:
3.5.3.1 a quitação dos valores pendentes de pagamento e/ou o cumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente; ou
3.5.3.2 o desfazimento da adjudicação/aquisição, com o cancelamento da alienação e subsequente retomada do domínio do bem, disponibilizando-o para nova alienação.
3.5.4 Em quaisquer das hipóteses acima (item 3.5.3 e subitens 3.5.3.1 e .3.5.3.2) o arrematante/adquirente sujeita-se à indenização por perdas e danos ao Estado do Paraná em 5% (cinco por cento) do preço mínimo do lote, conforme item 3.3.1, a título de multa (Art. 153 e seus parágrafos, da Lei n.º 15.608/2007, e Art. 87, inciso II, da Lei n.º 8.666/1993), ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da arrematação e custeio das despesas processuais, se for o caso, além das penalidades previstas neste Edital e na legislação em vigor, observados o contraditório e a ampla defesa.
3.5.5 O arrematante/adquirente será notificado extrajudicialmente para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da notificação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.
3.5.6 Não localizado o arrematante/adquirente, ou não recebida a notificação, esta será efetuada por edital, mediante extrato publicado – por uma vez – no Diário Oficial do Estado do Paraná e em jornal de circulação no domicílio do arrematante/adquirente, e no Estado/Município de situação do bem para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis dessa publicação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.
3.5.7 Decorrido esse prazo (itens 3.5.5 e 3.5.6) sem a ocorrência de qualquer manifestação expressa por parte do arrematante/adquirente, será formalizado, mediante documento interno, com decisão do **Secretário da SEAP**, e publicada por extrato conforme item 3.5.6 o desfazimento da arrematação/aquisição, com o cancelamento da alienação e subsequente retomada do bem.
3.5.8 Decorridos 5 (cinco) dias da publicação do extrato da decisão referida no item 3.5.7 sem qualquer manifestação por parte do arrematante/adquirente, será emitido documento interno declarando a reintegração do imóvel ao domínio do **Estado do Paraná**. Cumpridas essas etapas, o imóvel estará disponibilizado para nova alienação através de novo processo licitatório, a critério da **SEAP**.
3.5.9 Nas hipóteses do item 3.5.3, eventual descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação com o desfazimento da arrematação/aquisição, com o cancelamento da alienação e subsequente retomada/reintegração da propriedade do bem ao domínio do **Estado do Paraná**, disponibilizando-o para nova

alienação, ocorrerá a formalização dos atos mediante Distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial.

3.5.10 Em quaisquer das hipóteses mencionadas no item 3.5.3 (inclusive itens 3.5.4, 3.5.8 e 3.5.9), não haverá devolução do sinal, aplicando-se em relação às demais parcelas adimplidas a retenção do valor pago até o necessário para cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou outras, tais como honorários advocatícios, despesas processuais e de prejuízos sofridos pelo imóvel, além de custeio de faturas de energia elétrica, de água, impostos, taxas e contribuições em débito; ainda, do valor na forma de indenização pelo uso alternativo do imóvel pelo arrematante/adquirente ou por terceiros, a partir da disponibilização do bem por parte do **Estado do Paraná**, até a data de sua desocupação. O excedente, se houver, será devolvido ao arrematante/adquirente, e o que faltar será cobrado na forma da lei (valor atualizado na forma deste edital e/ou de decisão judicial, se for o caso).

3.5.11 Desfeita a arrematação/aquisição, o arrematante/adquirente deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias do recebimento da correspondente notificação, sob pena de caracterizar esbulho possessório, devendo entregá-lo nas condições em que lhe foi entregue, com todas as acessões/benfeitorias eventualmente acrescidas/realizadas não ensejando ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do **Estado do Paraná**. Em qualquer caso, o arrematante não terá direito a ressarcimento ou indenização do **Estado do Paraná** pelas despesas com a documentação para atendimento às exigências legais, seguro, manutenção, recuperação, eventuais melhorias/modificações/benfeitorias realizadas/acrescidas no imóvel.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

4.1 A visita e vistoria ao imóvel fica franqueada aos interessados, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o arrematante não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto às características ou situação do bem, cabendo, portanto, a verificação.

4.2 Até 10 (dez) dia antes da data limite da entrega dos envelopes, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para patrimoniodpe@seap.pr.gov.br, manifestando o interesse em visitar o imóvel, indicando a qual lote se refere, com nome, RG e telefone de quem irá realizar a vistoria.

5. DEMAIS CONDIÇÕES

5.1 O imóvel está sendo vendido de acordo com os documentos existentes, localização e ocupação, tal qual se encontra. Os mapas relativos ao imóvel constante do item 3.1 (Anexo VIII) são meramente ilustrativos da localização do bem, não configurando, por parte do Estado do Paraná, qualquer compromisso quanto à exatidão de quaisquer das informações ali existentes, e não ensejam ressarcimento ou indenização a qualquer título.

5.2 Eventual execução de obras civis no imóvel, tais como construções, reformas, demolições, entre outras, sujeita-se à quitação antecipada da dívida, sem qualquer benefício monetário, e a critério do Estado do Paraná por intermédio da SEAP.

5.3 Até a quitação integral da dívida, eventual locação, arrendamento, parceria ou comodato do imóvel objeto da presente escritura, bem como toda e qualquer modalidade de transferência ou de cessão de direitos e obrigações instituídas neste instrumento, sujeita-se à prévia análise e expressa anuência do Estado do Paraná por intermédio da SEAP.

5.4 Divergências entre a real situação do bem e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), ou para a sua regularização envolvendo a abertura de Matrículas, subdivisão, retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua/endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras), ou restrições de caráter ambiental, todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade do bem arrematado/adquirido, etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar o bem na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e às expensas do arrematante/adquirente, não cabendo pleitear redução do preço ou compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Estado do Paraná.

5.5 Na hipótese de o imóvel se encontrar ocupado, ou que venha a ser invadido/ocupado no decorrer do presente processo licitatório, ou após a sua arrematação/aquisição, todas as gestões, providências, despesas e demais consequências com a desocupação, inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas

judiciais cabíveis, danos decorrentes, e/ou outros, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante/adquirente e não ensejarão ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Estado do Paraná, ou direito de retenção, mesmo na hipótese de insucesso nessas demandas.

5.6 Na eventualidade de qualquer ação judicial envolvendo o bem objeto da presente venda, bem como da existência de contrato de arrendamento, comodato, parceria, locação ou de qualquer outro porventura celebrado com proprietários anteriores do bem, o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, autoriza, desde já, e o arrematante/adquirente concorda e aceita a sua sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes de tais atos, exceto o estabelecido no subitem "5.7", abaixo.

5.7 Fica expressamente estabelecido que eventuais créditos decorrentes de ação judicial envolvendo os bens licitados, ou dos contratos referidos no subitem "5.6", acima, depositados ou não a qualquer tempo, inclusive após a data da arrematação, relativos ao período anterior à data da presente arrematação/aquisição, serão devidos ao Estado do Paraná, por intermédio da SEAP.

5.8 A partir da data da arrematação/aquisição, independente da assinatura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda (Anexos V ou VI), é de responsabilidade do arrematante/adquirente o pagamento de impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza (IPTU, Receita Federal, e outros), faturas de energia elétrica, de água e de condomínio, se houverem, e quaisquer outras não relacionadas, incidentes sobre o bem arrematado/adquirido.

5.9 O Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, poderá, a seu exclusivo critério ou por decisão judicial, até a data limite da entrega dos envelopes, retirar qualquer lote da relação de bens descritos no subitem 3.1, deste anexo, sem que caiba aos licitantes do lote retirado, direito, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Estado do Paraná.

5.10 A partir da data da arrematação/aquisição, independente da assinatura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda é de responsabilidade do arrematante/adquirente o pagamento de impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza (IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica, de água e de condomínio, se houverem, e quaisquer outras não relacionadas, incidentes sobre o bem arrematado/adquirido.

5.11 Em caso de aquisição de imóvel rural, é obrigatório ao arrematante/adquirente o procedimento de georreferenciamento, em até doze meses (contados a partir da lavratura da respectiva escritura pública), da área objeto do presente contrato, situação em que o mesmo concorda e aceita que a SEAP indique profissional para acompanhar os serviços de georreferenciamento das áreas objeto da presente Escritura Pública;

5.11.1 Em caso de necessidade de prorrogação de prazo, devidamente justificado, para o referido procedimento de georreferenciamento, poderá este ser concedido a partir de ato do Secretário de Estado da Administração e da Previdência. Nesta hipótese, deverá ser elaborada Escritura Pública de Rerratificação para prorrogação de prazo de até doze meses;

5.12 Em caso de aquisição de imóvel rural, o arrematante/adquirente obriga-se, na eventualidade de o georreferenciamento apresentar área diferente daquela constante no respectivo documento cartorial (respeitadas as áreas usucapidas, de posse e reserva indígena, quando for o caso), a proceder a alteração de área documental, que deverá ser formalizada mediante Escritura Pública de Rerratificação com anuência do Estado do Paraná, por intermédio da SEAP. Nesta situação, deverá ser enquadrada a divergência nos seguintes casos:

5.12.1 Exclusivamente em caso onde a área georreferenciada seja maior do que a área indicada no respectivo documento cartorial, ensejará o pagamento complementar ao valor arrematado, proporcional ao alqueire/hectare, devido ao Estado do Paraná, em uma única parcela no ato da assinatura da correspondente Escritura Pública de Rerratificação. A parcela deverá ser quitada mediante depósito bancário ou TED para a **Ag. 3793-1, conta corrente n.º 6442-4, do Banco do Brasil**, em nome da **Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, CNPJ 76.416.890/0001-89,** sem qualquer benefício monetário.

5.12.2 Exclusivamente em caso onde a área georreferenciada seja menor do que a área indicada no respectivo documento cartorial, o arrematante/adquirente concorda e aceita efetuar o pagamento integral do preço de arrematação, caso onde não haverá nenhum benefício financeiro ao adquirente/arrematante.

5.13 A venda do bem será efetivada com a emissão/publicação dos seguintes documentos:

5.13.1 Recibo do pagamento da parcela à vista ou do pagamento integral do lote arrematado.

5.13.2 Publicação, no Diário Oficial do Estado, do extrato da Homologação do resultado e adjudicação do bem ao respectivo arrematante.

5.13.3 Escritura Pública de Compra e Venda, conforme Anexos V e VI, as expensas do arrematante.

5.13.4 Publicação, no Diário Oficial do Estado, do extrato da Escritura Pública de Compra e Venda.
5.13.5 Registro da Escritura Pública de Compra e Venda no respectivo registro imobiliário, as expensas do arrematante.
5.14 Na hipótese de o arrematante/adquirente se enquadrar nas limitações estabelecidas pela legislação vigente quanto à aquisição de imóvel rural, e/ou na impossibilidade de obtenção das autorizações e licenças necessárias à transferência de propriedade do imóvel por culpa do arrematante/adquirente, ou por motivo a ele atribuído, o desfazimento da arrematação/aquisição não ensejará a restituição de eventuais valores pagos.
5.15 No eventual descumprimento de qualquer cláusula, ocorrerá a formalização dos atos mediante Distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial.

Curitiba, 04 de abril de 2022.

Felipe Carvalho Guilhermette
Chefe da Divisão de Gestão de Ativos Imobiliários e Alienações

Marta Cristina Guizelini
Diretora de Patrimônio do Estado

ANEXO II

MODELO DE CARTA DE ENCAMINHAMENTO DOS ENVELOPES

(Local e data)

À
Secretaria de Estado da Administração e da Previdência - SEAP
Departamento de Logística para contratações públicas – DECON
Rua Jacy Loureiro de Campos, S/N - 3º andar – Palácio das Araucárias - Centro Cívico
Curitiba-PR – CEP 80530-140

Ref.: Concorrência N.º _____/2022 SEAP/DECON - Estado do Paraná

Prezados Senhores:

Submetemos à apreciação dos senhores nossa proposta para aquisição do bem que constitui o **LOTE N.º** _____ constante do Anexo I do Edital em referência, encaminhando, anexos, o Envelope nº 1 “Proposta de Preço” e o Envelope nº 2 “Documento de Habilitação”.

Informamos que este licitante será representado, no referido processo, por _____ (indicar inclusive o cargo, ou procurador, se for o caso, conforme procuração anexa).

Outrossim, declaramos que estamos cientes de que o bem está sendo vendido de acordo com os documentos existentes (de nosso conhecimento), e que conhecemos também o estado e condições de uso e funcionamento, conservação, localização, quantidade, utilização e ocupação em que o mesmo se encontra.

Declaramos, ainda, que conhecemos o inteiro teor do Edital e seus Anexos e que não somos considerados inidôneos, nem nos encontramos temporariamente suspensos para licitar ou impedidos para contratar com a Administração Pública.

Atenciosamente,

(nome e assinatura do licitante pessoa física e de seu cônjuge, se for o caso, ou do representante legal da pessoa jurídica, ou do procurador)

IDENTIFICAÇÃO DO LICITANTE[1] | (PARTE INTEGRANTE DO ANEXO II)

DADOS DO LICITANTE

1. Nome da pessoa física ou razão social*:
   _____
2. Nome do cônjuge, se for o caso:
   _____

[1] Todos os campos com (*) são de preenchimento obrigatório. Os demais campos devem ser preenchidos em caso de enquadramento na situação.

3. RG e CPF/MF (pessoa física) ou CPNJ/MF*: _____
4. RG e CPF/MF (cônjuge, se for o caso) _____
5. Endereço do domicílio ou da sede (Rua/Bairro/Cidade/Estado/CEP)*: _____
6. Fone(s)*: _____
7. Endereço eletrônico (se houver) _____

DADOS DO PROCURADOR / REPRESENTANTE LEGAL DO LICITANTE (SE HOUVER)

1. Nome do representante legal e cargo na empresa, se for o caso, ou do Procurador: _____
2. RG e CPF/MF ou CNPJ: _____
3. Endereço do domicílio ou da sede (Rua/Bairro/Cidade/Estado/CEP): _____
4. Fone(s): _____
5. Endereço eletrônico (se houver) _____

DADOS BANCÁRIOS (Para devolução do valor do depósito de habilitação):

1. Nº da Conta Corrente, de titularidade do licitante*: _____
2. Agência*: _____
3. Nome do Banco*: _____
4. Código do Banco*: _____

DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR | (PARTE INTEGRANTE DO ANEXO II)

As seguintes cópias deverão ser anexadas à Carta de Encaminhamento dos Envelopes:

1. LICITANTE PESSOA FÍSICA E SEU CÔNJUGE, SE FOR O CASO:
1.1 CI-RG e CPF/MF do casal.
1.2 Certidão de Casamento.
1.3 Comprovante de endereço de residência/domicílio (fatura de luz, água, telefone ou outro).

2. LICITANTE PESSOA JURÍDICA:
2.1 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor (última Consolidação de Contrato Social), devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores, inscrição de ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada da prova de diretoria em exercício.
2.2 Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral, ou prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ/MF da sede do licitante.
2.3 Representante legal: CI-RG e CPF/MF.

3. PROCURADOR DO LICITANTE (SE HOUVER):
3.1 Procuração, se for o caso, conforme modelo do Anexo IV, com firma reconhecida, acompanhada de cópia da CI-RG e do CPF/MF do outorgado.

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

(Local e data)

À
Secretaria de Estado da Administração e da Previdência - SEAP
Departamento de Logística para contratações públicas – DECON
Rua Jacy Loureiro de Campos, S/N - 3º andar – Palácio das Araucárias - Centro Cívico
Curitiba-PR – CEP 80530-140

Ref.: Concorrência N.º _____/2022 SEAP/DECON - Estado do Paraná

Prezados Senhores:

Apresentamos nossa proposta de preço para aquisição do bem constante do Anexo I do Edital em referência, como segue:

1) LOTE Nº _____

2) VALOR PROPOSTO: R$_____(_____), Data-base 00/00/2022.

3) FORMA DE PAGAMENTO:
Declaramos que efetuaremos o pagamento à vista **OU**
Declaramos que efetuaremos o pagamento em (____) ***** parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo 1 (uma) parcela à vista e as demais com vencimento no dia XX do mês subsequente, TED ou depósito bancário em espécie.
(*) – um número de 2 (dois) a 10 (dez).

4) PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA DE PREÇO: 90 (noventa) dias.
Outrossim, declaramo-nos cientes e de acordo de que:
a) habilitação: equivalente a 5% (cinco por cento) do preço mínimo do lote, mediante depósito bancário ou TED.
b) no valor da parcela à vista está compreendido o depósito de habilitação.
c) o saldo do valor da parcela à vista deverá ser integralizado no dia 00/00/2022, mediante depósito bancário ou TED, sem qualquer benefício monetário.
Esclarecemos que a presente proposta foi elaborada com estrita observância às exigências do Edital em referência e seus anexos, o qual nos comprometemos a cumprir integralmente.

Atenciosamente,

Nome e assinatura do licitante pessoa física e de seu cônjuge, se for o caso, ou do(s) representante(s) legal(ais) da pessoa jurídica, ou do procurador.

IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE | (PARTE INTEGRANTE DO ANEXO III)

DADOS DO LICITANTE

1. Nome da pessoa física ou razão social*:
_____

2. Nome do cônjuge, se for o caso:
_____
3. RG e CPF/MF (pessoa física) ou CPNJ/MF*:
_____
4. RG e CPF/MF (cônjuge, se for o caso)
_____
5. Endereço do domicílio ou da sede (Rua/Bairro/Cidade/Estado/CEP)*:
_____
6. Fone(s)*:
_____
7. Endereço eletrônico (se houver)
_____

DADOS DO PROCURADOR / REPRESENTANTE LEGAL DO LICITANTE (SE HOUVER)

1. Nome do representante legal e cargo na empresa, se for o caso, ou do Procurador:
_____
2. RG e CPF/MF ou CNPJ:
_____
3. Endereço do domicílio ou da sede (Rua/Bairro/Cidade/Estado/CEP):
_____
4. Fone(s):
_____
5. Endereço eletrônico (se houver)
_____

ANEXO IV

MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE(S): (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, nº do RG, CPF/MF, endereços de residência e domicílio completos. Obs.: se casado ou em união estável, fazer constar a data e o regime de casamento/união, bem como o nome do cônjuge/companheiro (a) e respectivos documentos e endereços) OU (nome e caracterização do licitante pessoa jurídica, nº CNPJ/MF, endereço da sede e identificação de seu representante legal).

OUTORGADO: (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, nº do RG, CPF/MF, endereços de residência e domicílio completos da pessoa física que representará o licitante).

PODERES: especiais para representar o(s) outorgante(s) perante o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP/DECON, no processo licitatório identificado como **Concorrência nº. ____/2022 SEAP/DECON – Estado do Paraná**, para arrematação/aquisição do bem objeto do **Lote nº.** _____, constante do Anexo I, do respectivo Edital, podendo, para tanto, participar das sessões públicas da licitação, determinar o valor da proposta, definir a condição de pagamento, efetuar o correspondente pagamento, concordar, discordar, intervir, alegar, contestar, formular impugnações, interpor e desistir de recursos, renunciar, inclusive quanto a prazos e/ou quanto ao direito à interposição de recursos, prestar declarações e informações, aceitar cláusulas, condições e obrigações, receber em devolução a documentação pertencente ao(s) outorgante(s), assinar Proposta de Preço, inclusive por carta ou por telefax, assinar atas e quaisquer outros documentos relativos à concorrência, e tudo o mais que for necessário para o integral cumprimento deste mandato.

INSTRUMENTO: particular.

_____,_____ de _____ de 2022.

Nome(s) e assinatura(s) do(s) licitante(s) pessoa física e de seu cônjuge/companheiro(a), se for o caso, ou do(s) representante(s) legal(ais) do licitante pessoa jurídica, **com firma(s) reconhecida(s) em Cartório**

ANEXO V

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
(à vista)

Escritura Pública de Compra e Venda nº _____**-2022** que fazem o **ESTADO DO PARANÁ,** por sua gestora, a SEAP**,** e _____, na forma abaixo:

Saibam quantos esta pública escritura de compra e venda virem que aos ___ dias do mês de _____ do ano dois mil e vinte e um, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, neste serviço notarial, perante mim, _____, compareceram as partes entre si justas e contratadas: de um lado, como vendedor, o **ESTADO DO PARANÁ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 76.416.940/0001- 28, com sede em Curitiba-PR, localizado no Palácio Iguaçu - Praça Nossa Senhora de Salette, S/N - Centro Cívico - CEP 80530-909 – Curitiba – PR, neste ato representado, de acordo com a Lei n.º 19.848/2019, por sua gestora, a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - SEAP, integrante da administração direta do Estado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.071.579/0001-08, com sede e foro em Curitiba-PR, na Rua Jacy Loureiro de Campos, S/N - 3º andar – Palácio das Araucárias - Centro Cívico, CEP 80.530-140, neste ato representada, em conformidade com o Decreto n.º _____ pelo Diretor Geral _____ e, de outro lado, como comprador_____, assim denominado doravante, _____. Os presentes foram identificados por mim, de acordo com os documentos originais antes mencionados, do que dou fé.

E, pelas partes, me foi dito que, em face de arrematação/aquisição do imóvel que constitui o **Lote nº.** ___ do Anexo I do Edital da **CONCORRÊNCIA Nº** 01/2022 **SEAP/DECON - ESTADO DO PARANÁ**, realizado em 24/05/2022, de acordo com a Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Estadual nº 15.608/07, referidas na cláusula sétima, conforme Ata da Reunião da Comissão Permanente de Licitação realizada em 00/00/2022, e Ato de Homologação e Adjudicação publicado no DIOE edição de 00/00/2022, documentos esses que são parte integrante do respectivo processo licitatório e complementar do presente instrumento, resolveram formalizar escritura pública de compra e venda dentro das cláusulas e condições a seguir estabelecidas que, mutuamente, aceitam e ratificam:

PRIMEIRA - O IMÓVEL: o Estado do Paraná é proprietário do seguinte imóvel:_____

Título de Domínio: matrícula nº _____, no ___ Registro de Imóveis de _____ havido pelo Estado do Paraná mediante título _____, cfe. Transcrição/Matrícula nº. _____ deste mesmo Registro de Imóveis.

SEGUNDA - OBJETO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, vende ao___ comprador___, que aceita___, sob as condições constantes desta escritura e do Edital da Concorrência referido na cláusula sétima, o imóvel antes descrito, pelo preço total, certo e ajustado de **R$** _____ (_____)**,** pago à vista, que o Estado do Paraná, por intermédio da Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, recebeu em 00/00/2022, em moeda corrente nacional, do qual dá ao__ comprador__, neste ato, plena, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamar, em qualquer tempo, sobre referido valor ou a venda efetuada.

TERCEIRA - TRANSMISSÃO: face à quitação do preço do imóvel, pela presente escritura, o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, transmite ao__ comprador__, em caráter definitivo – ressalvado o disposto na cláusula quinta, se for o caso - toda posse, jus, domínio, direito e ação que sobre o referido imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele o__ comprador___ doravante possa___, livremente, usar, gozar e dispor, como bem e melhor lhe___ aprouver, como seu que é e fica sendo, por força da arrematação/aquisição, deste instrumento

e subsequente registro no respectivo registro imobiliário, obrigando-se o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, tornar esta escritura sempre boa, firme e valiosa.

QUARTA - VISTORIA: o bem objeto da presente escritura é vendido sob a forma *ad corpus,* consoante especificações, área, metragens, divisas e confrontações constantes das respectivas matrículas e de acordo com as Condições Especiais, parte integrante do Anexo I do Edital referido na cláusula sétima, declarando o___ comprador___ haver vistoriado detidamente o imóvel e respectiva documentação, nada tendo a reclamar, em tempo algum, sobre os documentos existentes, o estado, conservação, localização e ocupação como se encontram, ou sobre o estado físico do imóvel, caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração da área atualmente registrada, ou quanto às suas especificações, metragens, divisas e confrontações, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que o integravam ou que deveriam integrar o imóvel na sua origem.

Parágrafo Único: quaisquer divergências entre a real situação do imóvel e sua documentação, seja quanto a demolição e/ou averbação de obras civis, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua e endereço porventura incorretos, desmembramento, unificação, desapropriação, instituição e regularização da área de reserva legal, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e a expensas do___ comprador___, não cabendo ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Estado do Paraná.

QUINTA - DECLARAÇÕES: na hipótese de o imóvel se encontrar ocupado, ou que venha a ser invadido/ocupado no decorrer do processo licitatório respectivo, ou após a sua arrematação/aquisição, ou até o momento da assinatura/registro desta Escritura Pública, o___ comprador___ declara___-se ciente___ e de acordo de que são de sua exclusiva responsabilidade todas as gestões, providências, despesas e demais consequências com a desocupação, bem como serviços de georreferenciamento e instituição e regularização da área de reserva legal junto ao IBAMA, IAP, Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, se for o caso - inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes, e/ou outros - não ensejando ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Estado do Paraná.

SEXTA - OUTRAS CONDIÇÕES

a) Na eventualidade de o georreferenciamento apresentar área diferente daquela constante na respectiva matrícula (respeitadas as áreas usucapidas, de posse e reserva indígena, quando for o caso), a alteração deverá ser formalizada mediante Escritura Pública de Rerratificação com anuência do Estado do Paraná, por intermédio da SEAP.

b) O__ comprador___ concorda___ e aceita___ que a SEAP indique profissional para acompanhar os serviços de georreferenciamento das áreas objeto da presente Escritura Pública.

c) Serão devidos ao Estado do Paraná eventuais créditos decorrentes de ação judicial envolvendo o imóvel objeto da presente escritura, ou de contratos de comodato, arrendamento, parceria, exploração, locação ou de qualquer outro porventura celebrado com os proprietários anteriores do imóvel, depositados ou não – a qualquer tempo - inclusive após a data da arrematação/aquisição - relativos a período anterior à data da presente arrematação/aquisição.

d) São de responsabilidade exclusiva do arrematante/adquirente todas as gestões, providências e despesas com eventual desmontagem, retirada/remoção, carga, transporte e trânsito de mobiliário, máquinas e equipamentos e outros bens móveis porventura existentes no imóvel; e, ainda, com impostos, seguro, acidentes pessoais e/ou materiais que venham a ocorrer no processo de movimentação, retirada, remoção, transporte e trânsito de referidos bens, e por quaisquer outras consequências danosas decorrentes de tais atos; não cabendo ressarcimento ou indenização por parte do Estado do Paraná a qualquer título.

e) O___ comprador___ obriga___-se a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias desta data, encaminhar ao Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, cópia desta escritura devidamente registrada, bem como da matrícula atualizada do imóvel contendo o registro da presente aquisição e, nesse mesmo prazo, comprovar o pedido e/ou a transferência de titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes.

f) Em caso de aquisição de imóvel rural, o___ comprador___ obriga___-se a proceder o georreferenciamento da área objeto do presente contrato em até doze meses contados a partir da lavratura da presente;
g) Em caso de aquisição de imóvel rural, o ___ comprador___ concorda___ e aceita___ que a SEAP indique profissional para acompanhar os serviços de georreferenciamento das áreas objeto da presente Escritura Pública;
h) Em caso de aquisição de imóvel rural, o ___ comprador___obriga___-se, na eventualidade de o georreferenciamento apresentar área diferente daquela constante no respectivo documento cartorial (respeitadas as áreas usucapidas, de posse e reserva indígena, quando for o caso), a proceder a alteração de área documental, que deverá ser formalizada mediante Escritura Pública de Rerratificação com anuência do Estado do Paraná, por intermédio da SEAP;
i) Em caso de aquisição de imóvel rural, ensejará o ___ comprador___, na eventual diferença de área apurada no georreferenciamento (exclusivamente em caso onde a área georreferenciada seja maior do que a área indicada no respectivo documento cartorial) o pagamento complementar ao valor arrematado, proporcional ao alqueire/hectare, devido ao Estado do Paraná, em uma única parcela no ato da assinatura da correspondente Escritura Pública de Rerratificação.
j) Em caso de aquisição de imóvel rural, em que a área do georreferenciamento seja menor do que a área indicada no respectivo documento cartorial o ___ comprador___ concorda___ e aceita___ efetuar o pagamento integral do preço de arrematação, caso onde não haverá nenhum benefício financeiro ao adquirente.
k) No eventual descumprimento de qualquer cláusula, ocorrerá a formalização dos atos mediante Distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial.

SÉTIMA - DISPOSIÇÃO ESPECIAL: integram a presente escritura, independentemente de transcrição, o Edital da CONCORRÊNCIA Nº 01/2022 SEAP/DECON - ESTADO DO PARANÁ, de 00/00/2022, e seus anexos - *que o___ comprador___ declara___ ter lido, compreendido e concordado com todos os seus termos, obrigando-se a observar e cumprir no que couber* - regidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21.06.93, e Lei Estadual nº 15.608, de 16.08.07, também denominadas Leis Federal e Estadual de Licitações, suas alterações e legislação correlata, que o___ comprador___ declara___ conhecer e aceitar, obrigando-se a observar e cumprir, no que couber. A presente escritura obriga as partes, seus herdeiros e sucessores. Os casos omissos serão resolvidos à luz dos supra referidos dispositivos legais e dos princípios gerais de direito.

OITAVA - DESPESAS: serão de responsabilidade do___ comprador___ todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade do imóvel, tais como:
1. Todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza (IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica e de água, condomínio, se houver, e quaisquer outros encargos/obrigações devidos ou gerados a partir de 00/00/2022, data de arrematação/aquisição do imóvel.
2. Todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outras despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência de propriedade, tais como: ITBI, Funrejus, laudêmio, foro, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, reconhecimento de firmas, autenticações e demais documentos necessários etc..
3. Regularização de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas, e/ou averbadas porém inexistentes, junto ao respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

NONA - FORO: fica eleito o foro da Comarca de Curitiba-PR, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas desta escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA DISPOSIÇÃO FINAL
Fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei n.º 7.433/85 e Decreto n.º 93.240/86.
Fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações cabíveis.
Pelo **Comprador** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos, cláusulas e condições.

E, de como assim o disseram e outorgaram, dou fé. Por me pedirem, a parte lavrou a presente escritura, a qual lida, estando conforme, aceitam e assinam.

ANEXO VI

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA
(à prazo)

Escritura Pública de Compra e Venda nº _____**-21** que fazem o **ESTADO DO PARANÁ**, por sua gestora, a SEAP, e _____, na forma abaixo:

Saibam quantos esta pública escritura de compra e venda virem que aos ___ dias do mês de _____ do ano dois mil e vinte e um, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, neste serviço notarial, perante mim, _____, compareceram as partes entre si justas e contratadas: de um lado, como **vendedor,** e em seguida **CREDOR HIPOTECÁRIO,** o **ESTADO DO PARANÁ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 76.416.940/0001- 28, com sede em Curitiba-PR, localizado no Palácio Iguaçu - Praça Nossa Senhora de Salette, s/n - Centro Cívico - CEP 80530-909 – Curitiba – PR, neste ato representado, de acordo com a Lei n.º 19.848/2019 , por sua gestora, a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - SEAP, integrante da administração direta do Estado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.071.579/0001-08, com sede e foro em Curitiba-PR, na Rua Jacy Loureiro de Campos, S/N - 3º andar – Palácio das Araucárias - Centro Cívico, CEP 80.530-140, neste ato representada, em conformidade com o Decreto n.º _____ pelo _____ e, de outro lado, como **comprador,** e em seguida **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** _____**,** assim denominado doravante, _____. Os presentes foram identificados por mim, de acordo com os documentos originais antes mencionados, do que dou fé.

E, pelas partes, me foi dito que, em face de arrematação/aquisição do imóvel que constitui o **Lote nº** ___ do Anexo I do Edital da **CONCORRÊNCIA Nº** 01/2022 **SEAP/DECON - ESTADO DO PARANÁ**, realizado em 00/00/2022, de acordo com a Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Estadual nº 15.608/07, referidas na cláusula nona, conforme Ata da Reunião da Comissão Permanente de Licitação realizada em 00/00/2022, e Ato de Homologação e Adjudicação publicado no DIOE edição de 00/00/2022, documentos esses que são parte integrante do respectivo processo licitatório e complementar do presente instrumento, resolveram formalizar escritura pública de compra e venda dentro das cláusulas e condições a seguir estabelecidas que, mutuamente, aceitam e ratificam:

PRIMEIRA - O IMÓVEL: o Estado do Paraná é proprietário do seguinte imóvel:_____

Título de Domínio: matrícula nº _____, no ___ Registro de Imóveis de _____ havido pelo Estado do Paraná mediante título _____, cfe. Transcrição/Matrícula nº. _____ deste mesmo Registro de Imóveis.

SEGUNDA - OBJETO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: o Estado do Paraná, por intermédio da SEAP, vende ao___ comprador___, que aceita___, sob as condições constantes desta escritura e do Edital da Concorrência referido na cláusula nona, o imóvel antes descrito, pelo preço total, certo e ajustado de R$ _____ (_____), sendo R$ ___ (_____), correspondentes a ___% (___ por cento), pagos à vista, como entrada, que o Estado do Paraná, por intermédio da Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, recebeu em 00/00/2022, em moeda corrente nacional, do qual deu quitação irrevogável, o saldo, no valor de R$ _____ (_____), correspondente a ___% (_____ por cento), acrescido dos encargos previstos neste instrumento, foi parcelado para pagamento, em

moeda corrente nacional, em ___ (____) prestações, mensais e sucessivas, com vencimento a primeira em **00 de _____ de 2022** e a última em **00 de _____ de 2022**, obrigando-se o___ comprador___ a quitar___, nessa última data, todas as obrigações decorrentes desta escritura.

Parágrafo primeiro. Em nenhuma hipótese, os prazos para pagamento das parcelas serão prorrogados, ressalvadas hipóteses de caso fortuito ou de força maior.

Parágrafo segundo. O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da(s) anterior(es).

TERCEIRA –ATRASO NO PAGAMENTO:
Havendo impontualidade nos pagamentos a qualquer título, sobre a parcela em atraso, acrescida dos juros compensatórios, incidirão juros de mora de 1%a.m. (um por cento ao mês) e multa de 2% (dois por cento), sendo devidos, se for o caso, em eventual processo judicial, honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do preço da aquisição do imóvel licitado e custas processuais, além das penalidades previstas na legislação em vigor.

Parágrafo primeiro. O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas por prazo superior a 30 (trinta) dias implica na rescisão automática da presente Escritura, implicando na perda da garantia, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Edital de Concorrência Pública nº 01/2022 e na legislação de regência.
Parágrafo segundo. Havendo mais de uma parcela em atraso, somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do VENDEDOR.

QUARTA – DO PACTO ADJETO DE HIPOTECA
Em garantia do pagamento da dívida ora confessada e demais encargos dela decorrentes, o DEVEDOR HIPOTECÁRIO por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, dá ao CREDOR HIPOTECÁRIO, como de fato dado tem, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel adquirido por esta mesma escritura, a qual abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.
Parágrafo primeiro. Todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, atinentes ao imóvel negociado são de responsabilidade exclusiva do **DEVEDOR HIPOTECÁRIO**, ficando reservado ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.
Parágrafo segundo. Considerar-se-á vencida e exigível a dívida ora confessada, com todos os seus acessórios, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, por quaisquer dos motivos previstos em lei ou nos seguintes casos: **a.** o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** alienar ou prometer alienar, por qualquer título, o imóvel hipotecado; **b.** houver a constituição de qualquer gravame ou garantia sobre o imóvel, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do **CREDOR HIPOTECÁRIO**; **c.** se o imóvel dado em garantia hipotecária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou for decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte; e **d.** houver ação ou execução contra o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO**, que venha a atingir ou deteriorar a garantia dada.

QUINTA – TRANSMISSÃO: por esta escritura e na melhor forma de direito, com o pacto adjeto de hipoteca instituído na cláusula quarta, o **CREDOR HIPOTECÁRIO** transmite ao **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** e ressalvado o disposto na cláusula nona, se for o caso, toda posse, jus, domínio, direito e ação que sobre o referido imóvel tinha e vinha exercendo, para que dele o___ comprador___ doravante possa___, livremente, usar, gozar e dispor, como bem e melhor lhe___ aprouver, como seu que é e fica sendo, por força da adjudicação/aquisição, deste instrumento e subsequente registro no respectivo registro imobiliário, obrigando-se o **CREDOR HIPOTECÁRIO** a tornar a presente escritura sempre boa, firme e valiosa.

SEXTA - VISTORIA: o bem objeto da presente escritura pública é vendido sob a forma *ad corpus*, nos termos do disposto no artigo 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro, de acordo com as condições descritas nos Anexos

do Edital da Concorrência Pública n.º 01/2022 _____ – _____, declarando o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** ter vistoriado detidamente o imóvel e respectiva documentação, nada tendo a reclamar, em tempo algum, sobre os documentos existentes, o estado, a conservação, a localização e a ocupação como se encontram, ou sobre o estado físico do imóvel, caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração da área atualmente registrada, ou quanto às suas especificações, metragens, divisas e confrontações, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que o integravam ou que deveriam integrar o imóvel na sua origem.

Parágrafo Único: Quaisquer divergências entre a real situação do imóvel e a sua documentação, seja quanto a demolição e/ou averbação de obras civis, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua e endereço porventura incorretos, abertura de Matrícula, desmembramento, unificação, desapropriação, instituição e regularização da área de reserva legal, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, deverão ser providenciados e realizados sob responsabilidade e as expensas do **DEVEDOR HIPOTECÁRIO**, não cabendo ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do **CREDOR HIPOTECÁRIO**.

SÉTIMA – OUTRAS CONDIÇÕES

a) Até a quitação da dívida, eventual execução de obras civis sujeita-se à prévia análise e expressa autorização do **CREDOR HIPOTECÁRIO**;

b) Eventual demolição parcial ou total das obras civis porventura existentes, quando não autorizadas pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO**, sujeita-se à quitação antecipada da dívida, sem qualquer benefício monetário e a critério do (a) (Licitante)_____;

c) Até a quitação integral da dívida, eventual locação, arrendamento, parceria ou comodato do imóvel objeto da presente escritura, bem como toda e qualquer modalidade de transferência ou de cessão de direitos e obrigações instituídas neste instrumento, sujeita-se à prévia análise e expressa anuência do **CREDOR HIPOTECÁRIO**;

d) Na eventualidade da existência de qualquer ação judicial envolvendo o bem objeto da presente escritura bem como de contratos de comodato, arrendamento, parceria, exploração, locação ou de qualquer outro porventura celebrado com os proprietários anteriores do imóvel, o Estado do Paraná, autoriza desde já, e o comprador concorda e aceita, a sua sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes de tais atos, ressalvado o disposto na alínea “e”, desta cláusula;

e) Serão devidos ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** eventuais créditos decorrentes de ação judicial envolvendo o imóvel objeto da presente escritura, ou de contratos de comodato, arrendamento, parceria, exploração, locação ou de qualquer outro porventura celebrado com os proprietários anteriores do imóvel, depositados ou não – a qualquer tempo - inclusive após a data da arrematação/aquisição - relativos a período anterior à data da presente arrematação/aquisição;

f) Fica expressamente pactuado que o **CREDOR HIPOTECÁRIO** não responde pela evicção, consoante permissivo legal (art. 448 do Código Civil)

g) São de responsabilidade exclusiva do **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** todas as gestões, providências e despesas com eventual desmontagem, retirada/remoção, carga, transporte e trânsito de mobiliário, máquinas e equipamentos e outros bens móveis porventura existentes no imóvel; e, ainda, com impostos, seguro, acidentes pessoais e/ou materiais que venham a ocorrer no processo de movimentação, retirada, remoção, transporte e trânsito de referidos bens, e por quaisquer outras consequências danosas decorrentes de tais atos; não cabendo ressarcimento ou indenização por parte do **CREDOR HIPOTECÁRIO** a qualquer título;

h) Em caso de aquisição de imóvel rural, o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** obriga-se a proceder o georreferenciamento da área objeto do presente contrato, em até doze meses contados a partir da lavratura da presente;

i) Em caso de aquisição de imóvel rural, o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** concorda e aceita que a SEAP indique profissional para acompanhar os serviços de georreferenciamento das áreas objeto da presente Escritura Pública;

j) Em caso de aquisição de imóvel rural, o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** obriga-se, na eventualidade de o georreferenciamento apresentar área diferente daquela constante no respectivo documento cartorial (respeitadas as áreas usucapidas, de posse e reserva indígena, quando for o caso), a proceder a alteração de

área documental, que deverá ser formalizada mediante Escritura Pública de Rerratificação com anuência do Estado do Paraná, por intermédio da SEAP;
k) Em caso de aquisição de imóvel rural, ensejará ao **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** obriga-se, na eventual diferença de área apurada no georreferenciamento (exclusivamente em caso onde a área georreferenciada seja maior do que a área indicada no respectivo documento cartorial) o pagamento complementar ao valor arrematado, proporcional ao alqueire/hectare, devido ao Estado do Paraná, em uma única parcela no ato da assinatura da correspondente Escritura Pública de Rerratificação.
l) Em caso de aquisição de imóvel rural, em que a área do georreferenciamento seja menor do que a área indicada no respectivo documento cartorial, o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** concorda e aceita efetuar o pagamento integral do preço de arrematação, caso onde não haverá nenhum benefício financeiro ao adquirente.
m) O **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** obriga-se a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias desta data, encaminhar ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, por intermédio da _____, cópia desta escritura devidamente registrada, bem como da matrícula atualizada do imóvel contendo o registro da presente aquisição e, nesse mesmo prazo, comprovar o pedido e/ou a transferência de titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes.
n) No eventual descumprimento de qualquer cláusula, ocorrerá a formalização dos atos mediante Distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial.

OITAVA – SEGURO
O **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** obriga -se a efetuar e manter, até a efetiva quitação das obrigações desta escritura, seguro das obras civis porventura existentes sobre o imóvel objeto da presente Escritura Pública, contra incêndio e outros sinistros que possam causar destruição, no todo ou em parte, com cláusula beneficiária em favor do **CREDOR HIPOTECÁRIO**, a quem deve entregar a correspondente apólice, no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste instrumento.

NONA - DISPOSIÇÃO ESPECIAL: integram a presente escritura, independentemente de transcrição, o Edital da CONCORRÊNCIA Nº 01/2022 SEAP/DECON - ESTADO DO PARANÁ, de 00/00/2022, e seus anexos, regidos pela legislação e suas alterações que segue: Lei Federal nº 8.666, de 21.06.93 (Lei Federal de Licitações), e Lei Estadual nº 15.608, de 16.08.07 (Lei Estadual de Licitações); Lei Federal nº 10.406, de 10.01.02 (Código Civil); Lei Complementar Federal nº 101, de 04.05.00 (responsabilidade fiscal); e legislação correlata; edital, seus anexos e legislações esses que o **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** declara conhecer e aceitar, obrigando-se a observar e cumprir, no que couber. A presente escritura obriga as partes, seus herdeiros e sucessores. Os casos omissos serão resolvidos à luz dos supra referidos dispositivos legais e dos princípios gerais de direito.

DÉCIMA – DESPESAS: serão de responsabilidade do **DEVEDOR HIPOTECÁRIO** todas as gestões, providências e despesas necessárias à transferência de propriedade do imóvel objeto da presente escritura, tais como:
1. todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza (Prefeitura/IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica e de água, condomínio, se houver, e quaisquer outros encargos/obrigações devidos ou gerados a partir de 00/00/2022, data de adjudicação/aquisição do imóvel;
2. todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outras despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência de propriedade, tais como: ITBI, Funrejus, laudêmio, foro, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, reconhecimento de firmas, autenticações e demais documentos necessários etc.;
3. regularização de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas e/ou averbadas e inexistentes no respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

DÉCIMA PRIMEIRA – FORO: fica eleito o foro da Comarca de Curitiba-PR, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para questões oriundas desta escritura.

DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei n.º 7.433/85 e Decreto n.º 93.240/86.
Fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações cabíveis.
Pelo **Devedor Hipotecário** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos, cláusulas e condições.
E, de como assim o disseram e outorgaram, dou fé. Por me pedirem, a parte lavrou a presente escritura, a qual lida, estando conforme, aceitam e assinam.

ANEXO VII

RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À ELABORAÇÃO DA ESCRITURA

A) Arrematante/Adquirente Pessoa Jurídica
1. Ato constitutivo da sociedade: Contrato Social em vigor (última Consolidação do Contrato Social); ou Estatuto Social e documentos de eleição de seus administradores, devidamente registrados/averbados; ou Certidão Simplificada da Junta Comercial; ou inscrição de Ato Constitutivo no caso de sociedade Civil, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
2. CNPJ/MF;
3. Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, ou prova de sua regularidade;
4. Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, ou prova de sua regularidade;
5. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, ou prova de sua regularidade;
6. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda/Coordenação da Receita do Estado, ou prova de sua regularidade;
7. Certidão Negativa de Tributos Municipais, ou prova de sua regularidade;
8. Certidão negativa expedida pelo cartório distribuidor de feitos ajuizados cíveis e fiscais da sede da pessoa jurídica (validade 30 dias da data da expedição);
9. CI-RG e CPF/MF do(s) administrador(es)/representante(s) legal(is) da pessoa jurídica que assinará(ão) a Escritura.

B) Arrematante/Adquirente/Avalistas Pessoa Física e seu cônjuge/companheiro(a), se for o caso
1. CI-RG e CPF/MF do casal;
2. Certidão de Casamento e Escritura Pública de Pacto Antenupcial, Contrato de União Estável, se houver;
3. Comprovante de endereço de residência/domicílio (fatura de energia elétrica, de água, ou outro);
4. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, ou prova de sua regularidade;
5. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda/Coordenação da Receita do Estado, ou prova de sua regularidade;
6. Certidão negativa expedida pelo cartório distribuidor de feitos ajuizados cíveis e fiscais de seu domicílio (validade 30 dias da data da expedição).

Na correspondência que encaminhar os documentos, informar:
- Estado civil, profissão, endereço de residência/domicílio da(s) pessoa(s) que assinará(ão) a Escritura;
- Cartório para lavratura da respectiva escritura pública.

Observações:
a) Os itens 2 a 7, da alínea “A”, e os itens 4 e 5, da alínea “B”, poderão ser pesquisados pela SEAP, por meio eletrônico;
b) A SEAP reserva-se o direito de solicitar outros documentos, a seu critério ou por solicitação dos respectivos ofícios de notas/registros imobiliários;
c) Procuração, se for o caso, conforme modelo do Anexo II, com firma reconhecida, acompanhada de cópia da CI-RG e do CPF/MF das partes (outorgante e outorgado);
d) Os documentos poderão ser apresentados em cópia autenticada por oficial público ou publicação em órgãos da Imprensa Oficial, quando especificados; poderão vir certificados via internet com comprovação posterior de sua autenticidade, ou cópias simples, caso o original venha a ser apresentado imediatamente ao ser requerido, mediante conferência da cópia com o original, devendo ser observadas as datas de validade dos mesmos.

ANEXO VIII

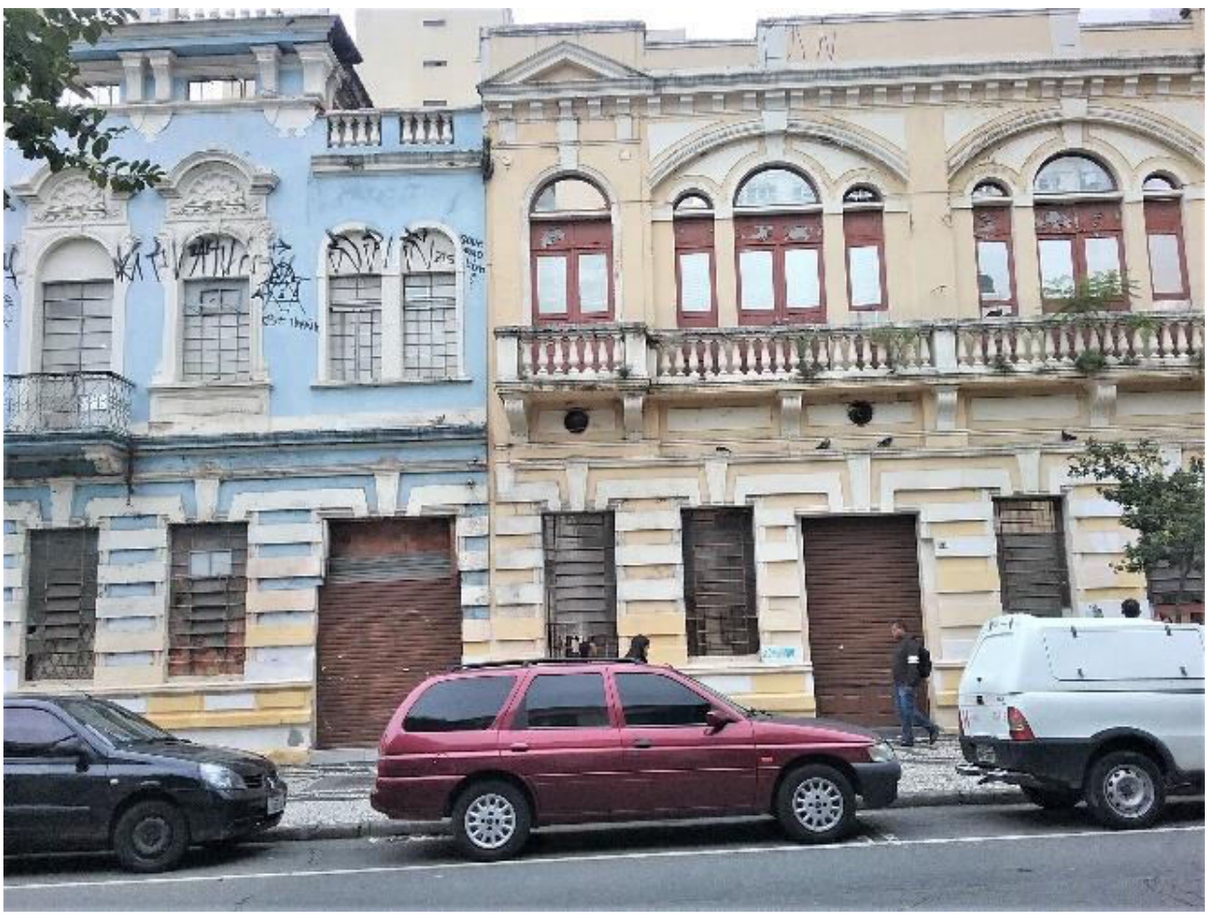
DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR DE CADA LOTE

1. **Documentação Cartorial**
2. **Certidões de Débitos**
3. **Mapa de Localização**
4. **Relatório Fotográfico**
5. **Laudo de Avaliação**
6. **ART Responsável pela Avaliação**

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO DO ESTADO – DPE
Divisão de Gestão de Ativos Imobiliários e Alienações - DGA

LOTE 1



LOTE	LOCAL	DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL	PREÇO MÍNIMO	SITUAÇÃO	AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA	PENDÊNCIAS
Lote 1 CPE 598	**CURITIBA**	**Descrição:** Imóvel urbano desocupado, com **área de 1.192,70 m²**, contendo edificações apenas com a fachada e o interior em ruínas, Unidade de Interesse de Preservação – UIP, situado na Rua Barão do Rio Branco, n° 174, Centro. **Matrículas nºs:** 50.782 e 50.783, do 4° Registro de Imóveis de Curitiba - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°25'54.8" -49°16'07.4"	**R$6.400.000,00**	Desocupado	Lei nº 18.663/2015	**Total geral da dívida: R$ 2.869,71** Extrato de Débitos do Mun. De Curitiba (09/12/2021).

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 322.539.899-00

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA N.º -50.782

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Terreno localizado de frente para à Rua Barão do Rio Branco, sob nr. 168/174, nesta Capital, cadastrado no Município de Curitiba, pela indicação fiscal nr. 12-046-015.000-1, com as seguintes medidas e confrontações: frente para à rua Barão do Rio Branco, onde mede 14,50m.; no lado direito de quem daquela rua olha o imóvel, com 39,05m. da frente aos fundos, confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-016.000; do lado esquerdo, segundo a mesma orientação, com 39,05m., confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-017.000; e na linha de fundos, com 14,50m., confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-034.000; fechando uma área de 565,23m2.; contendo uma edificação em alvenaria, coberta de telhas de barro, com andar térreo, 1º andar e sotão, totalizando 804,80m2. de área construída. **PROPRIETARIOS:** EDWIN AUGUSTO HAUER, AFFONSO HAUER, ELISABETH HAUER, casada com JORGE MEYER FILHO, e WILLY HAUER. **REGISTROS ANTERIORES:** Transcrições nrs. 153, 154, 155 e 156, todas do livro 3, da 3a. Circunscrição Imobiliária, desta Comarca.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 13 de Junho de 1.995. OFICIAL:

R.1 - 50.782 - **DESAPROPRIAÇÃO:** Prot.114.347-Nos termos do Mandado expedido em data de 16/06/1.994, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas, d/Comarca, extraído dos Autos de Ação de Desapropriação sob nr. 1039, requerida pelo ESTADO DO PARANA, contra Espólio de AUGUSTO HAUER, cujo documento fica arquivado neste Cartório; o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado nos autos pela quantia de Cr$266.154,25(Março/1944), foi transferido para o **ESTADO DO PARANA**, pessoa jurídica de direito público interno. Distr. nr. 171, em 09/Maio/1.995. V.V.I. R$600.000,00. Custas: 3652(vrc) R$189,90.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 13 de Junho de 1.995.- OFICIAL:

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº -50.782-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:09/12/2021 17:12:30

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C.P.F. 392.539.899-00

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA N.º -50.783

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL: Terreno localizado de frente para à Rua Barão do Rio Branco, sob nr. 182/186, nesta Capital, cadastrado no Município de Curitiba, pela indicação fiscal nr. 12-046-016.000-4, com as seguintes medidas e confrontações: frente para à rua Barão do Rio Branco, onde mede 15,30m.; no lado direito de quem daquela rua olha o imóvel, com 39,05m. da frente aos fundos, confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-014.000; do lado esquerdo, segundo a mesma orientação, com 39,05m., confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-015.000; e na linha de fundos, com 15,30m., confrontando com o lote de indicação fiscal nr. 12-046-034.000; fechando uma área de 597,47m2.; contendo uma edificação em alvenaria, coberta de telhas de barro, com andar térreo e 1º andar, totalizando 800,60m2. de área construída. **PROPRIETARIA:** ADELAIDE HAUER, viúva. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nr. 149 do livro 3, da 3a. Circunscrição Imobiliária, desta Comarca. O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 13 de Junho de 1.995. OFICIAL:

R.1 -50.783 - **DESAPROPRIAÇÃO:** Prot.114.347-Nos termos do Mandado expedido em data de 16/06/1.994, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas, d/Comarca, extraído dos Autos de Ação de Desapropriação sob nr. 1039, requerida pelo ESTADO DO PARANA, contra Espólio de AUGUSTO HAUER, cujo documento fica arquivado neste Cartório; o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado nos autos pela quantia de Cr$240.979,80(Março/1944), foi transferido para o **ESTADO DO PARANA**, pessoa jurídica de direito público interno. Distr. nr. 171, em 09/Maio/1.995. V.V.I. R$600.000,00. Custas: 1826(vrc) R$94,95.- O referido é verdade e dou fé.(aan) Curitiba, 13 de Junho de 1.995.- OFICIAL:

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº -50.783-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:09/12/2021 17:12:40

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

MUNICÍPIO DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

RELAÇÃO DE DÉBITOS IPTU

CURITIBA

CONTRIBUINTE
ESTADO DO PARANA

CPF/CNPJ
76.416.940/0001-28

LOCALIZAÇÃO
R. BARÃO DO RIO BRANCO 000174 CENTRO, Curitiba - PR, Cep: 80010180

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	SUBLOTE	INDICAÇÃO FISCAL
01.1.0059.0074.00-0	**0000**	**12.046.015.000-1**

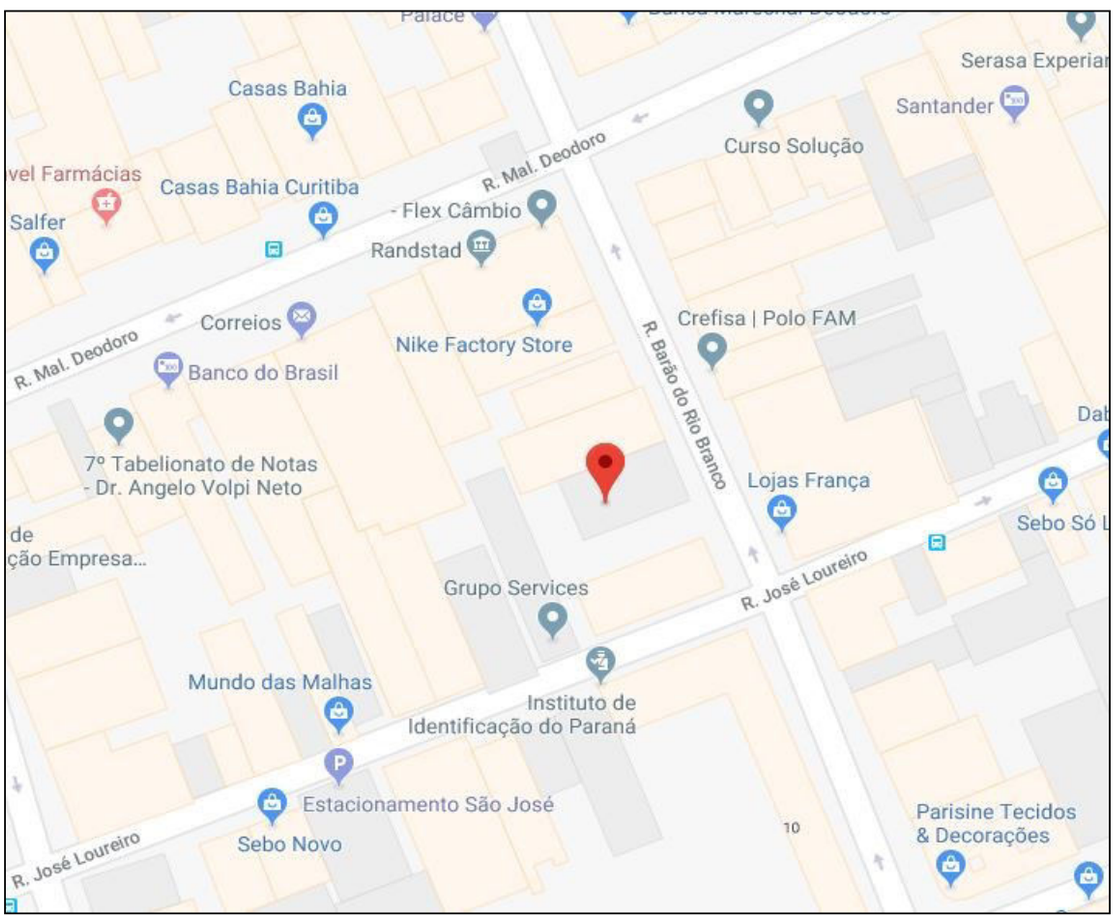
DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

Tipo	Ano	Trib.	Déb.	Nº Inscr.	Valor lançado	Valor corrigido	Vara	Processo	Certidão	Dta. Exec.	Situação
DAT	2018	TCL	0	39240055	R$ 471,60	R$ 875,85					Débito em aberto
DAT	2019	TCL	0	42471478	R$ 471,60	R$ 774,72					Débito em aberto
DAT	2020	TCL	0	47159236	R$ 471,60	R$ 641,80					Débito em aberto
ORI	2021	IPT		50770178	R$ 471,60	R$ 577,34					Parcelado Normal

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Mapa de Localização

Município: Curitiba	
CPE: 598	
Data da Vistoria: 15/02/2018	



Coordenada Geográfica do Centro do Imóvel			
Latitude:	**-25°25'54.8"**	**Longitude:**	**-49°16'07.4"**

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

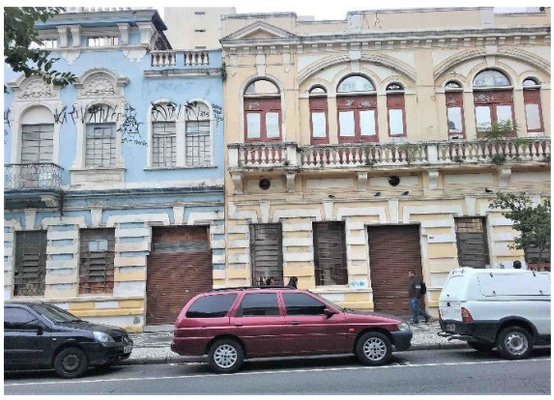
Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

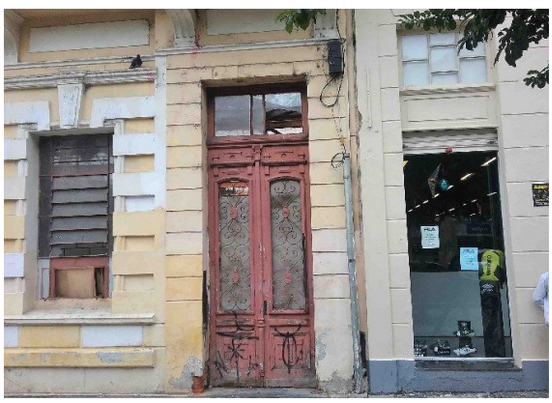
Levantamento Fotográfico

Município: Curitiba
CPE: 598
Data da Vistoria: 15/02/2018



CPE: 598 _001.jpg

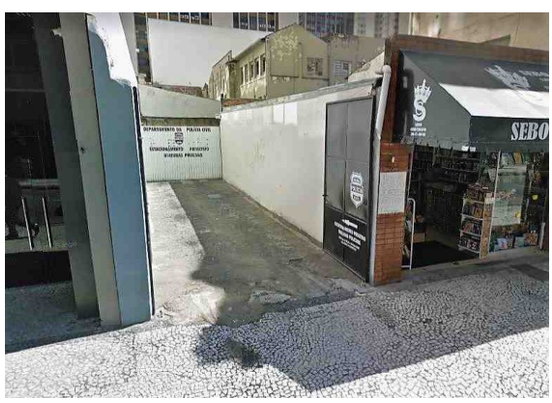
CPE: 598 _002.jpg



CPE: 598 _003.jpg

CPE: 598 _004.jpg

CPE: 598 _005.jpg



CPE: 598 _006.JPG

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

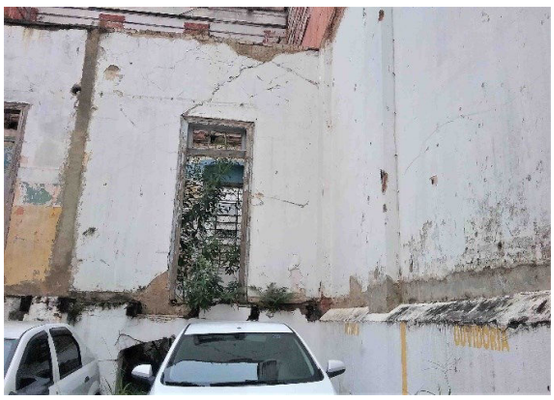
Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Levantamento Fotográfico

Município: Curitiba
CPE: 598
Data da Vistoria: 15/02/2018

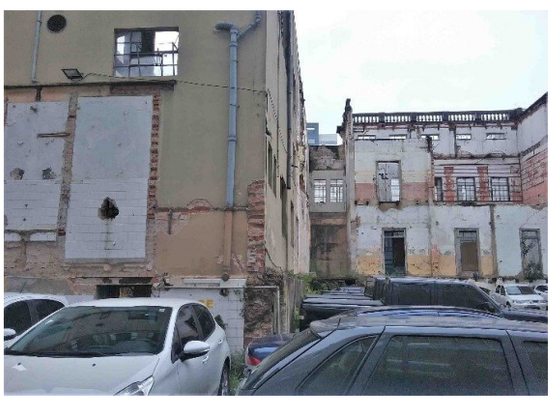


CPE: 598 _007.jpg

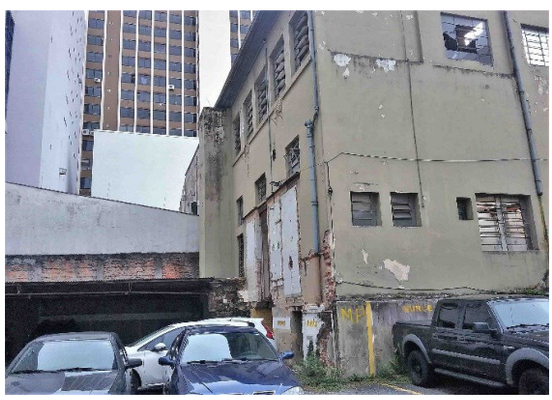
CPE: 598 _008.jpg

CPE: 598 _009.jpg

CPE: 598 _010.jpg



CPE: 598 _011.jpg



CPE: 598 _012.jpg

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

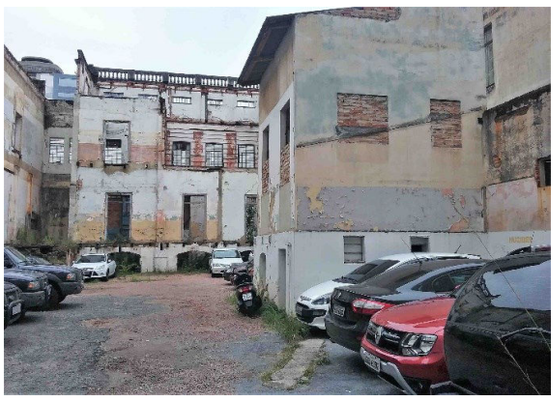
Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

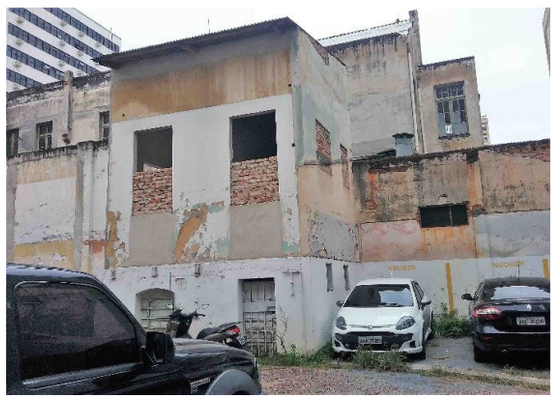
Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Levantamento Fotográfico

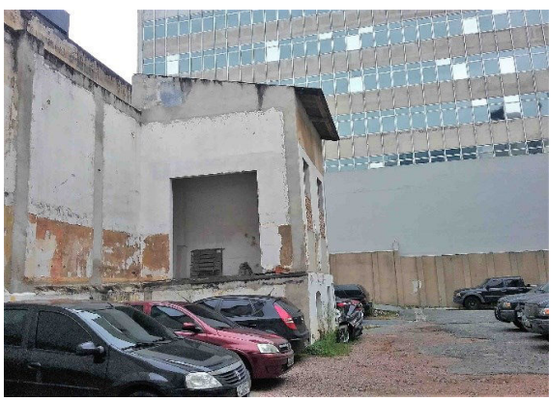
Município: Curitiba
CPE: 598
Data da Vistoria: 15/02/2018



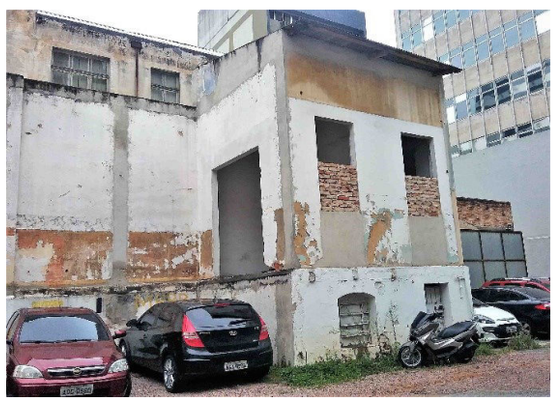
CPE: 598 _013.jpg



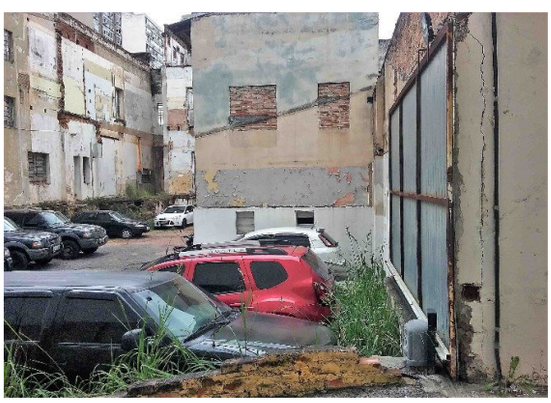
CPE: 598 _014.jpg



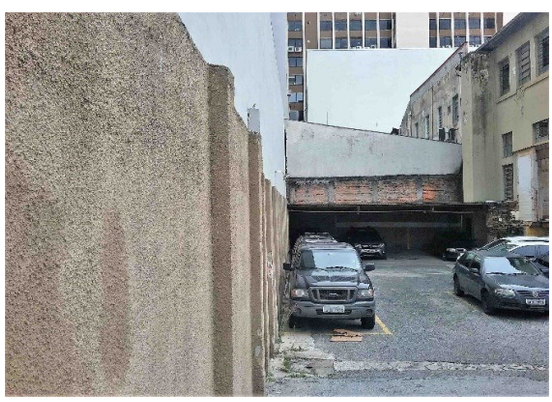
CPE: 598 _015.jpg



CPE: 598 _016.jpg



CPE: 598 _017.jpg



CPE: 598 _018.jpg

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

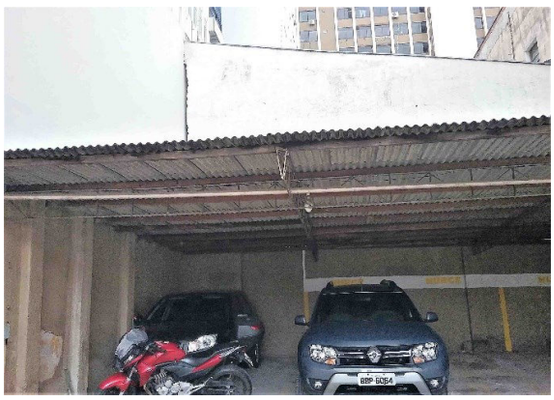
Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Levantamento Fotográfico

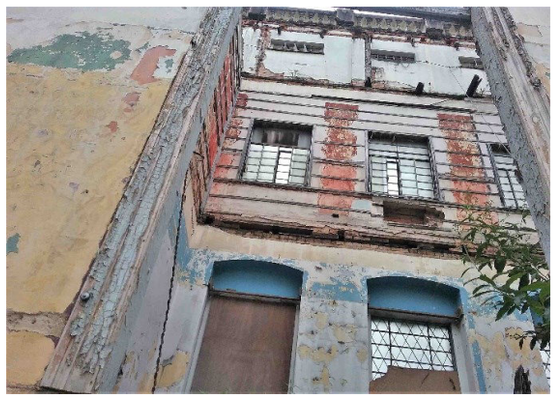
Município: Curitiba
CPE: 598
Data da Vistoria: 15/02/2018



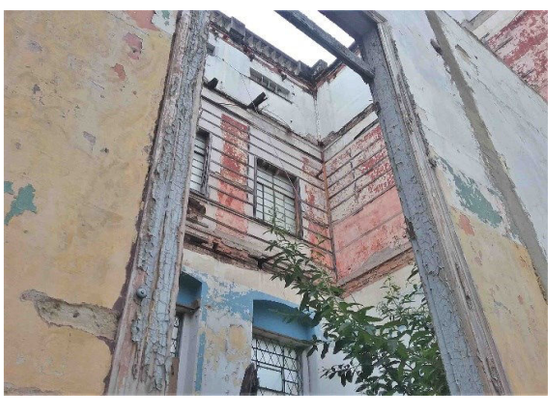
CPE: 598 _019.jpg

CPE: 598 _020.jpg

CPE: 598 _021.jpg



CPE: 598 _022.jpg



CPE: 598 _023.jpg

CPE: 598 _024.jpg

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

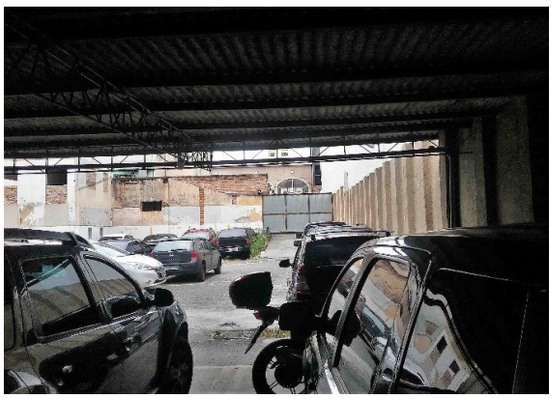
Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Levantamento Fotográfico

Município: Curitiba
CPE: 598
Data da Vistoria: 15/02/2018

CPE: 598 _025.jpg

CPE: 598 _026.jpg



CPE: 598 _027.jpg

CPE: 598 _028.jpg

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, 50 - sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 660 - 08º andar - Sala 804
Centro Cívico - CEP 80530-000 - PR
tel +55 (41) 3040-0277

www.hiparc.com

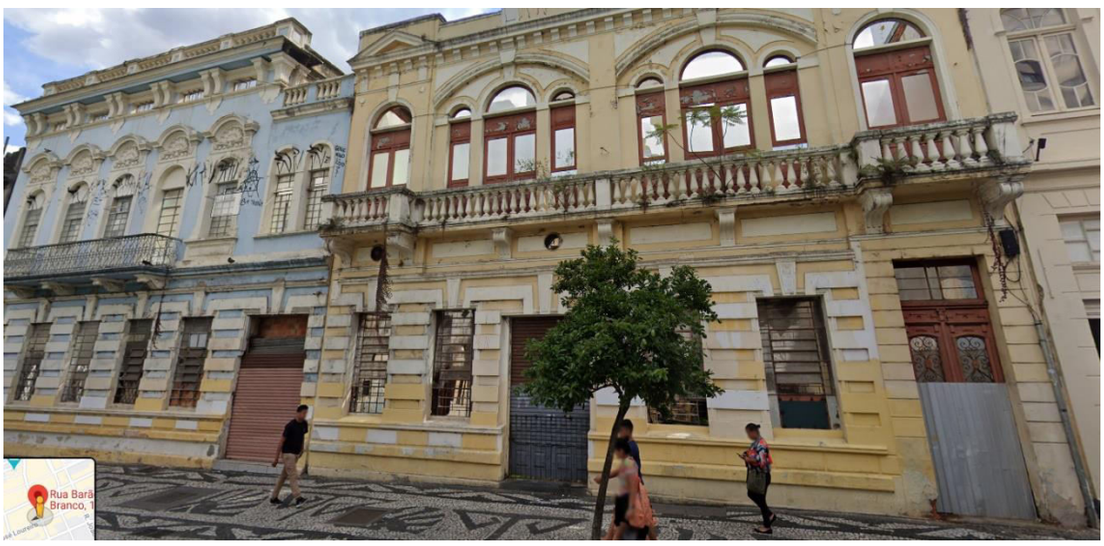
Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO

Engenheiro Civil /Perito Judicial

Associado

Laudo Técnico de Avaliação



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – MCDDM

NBR 14.653 -2

Tratamento por Inferência

Tipologia Terreno

1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Alexandre Modesto Cordeiro	Engenheiro Civil (10.231/D)	Sexta-feira, 26 de novembro de 2021

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

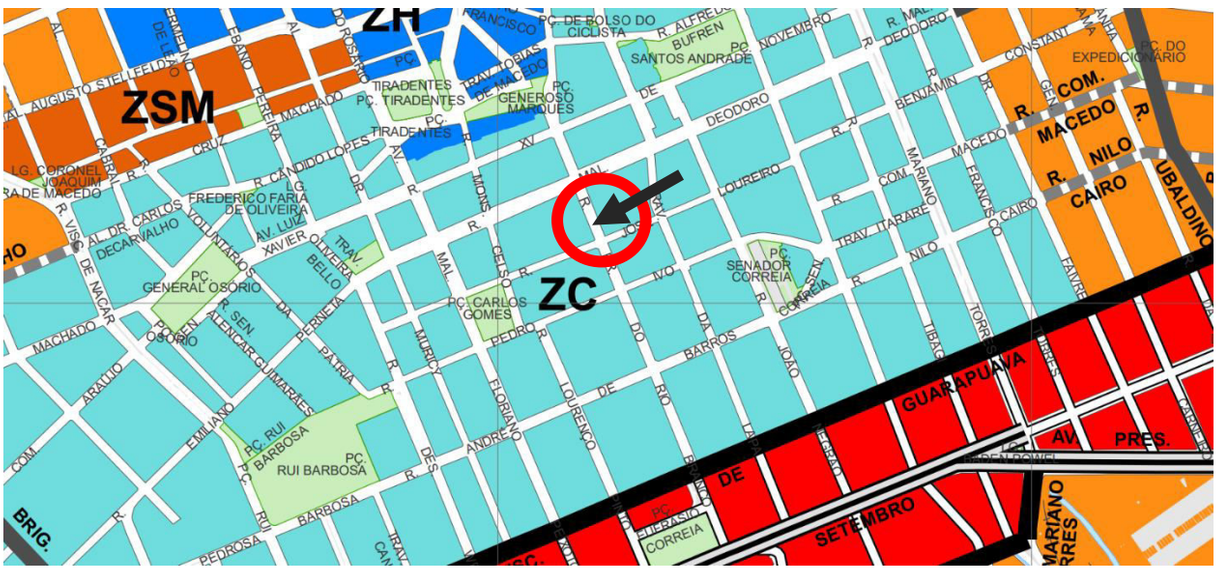
Memorial da Avaliação

Tipologia Terreno

2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Imóvel na rua Barão do Rio Branco, localizada em zona central ZC.
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda
- Descrição: Terreno Rio Branco 174 e 186, conforme matrículas anexas ao presente laudo
- Área total: 1.162,70 m2
- Frente somada: 29,35 m.



Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO

Engenheiro Civil /Perito Judicial

Associado

QUADRO I

ZONA CENTRAL – ZC

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE (m^2)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUP. MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN. (testada x Área)
- Habitação Coletiva - Habitação Institucional - Habitação Transitória 1 e 2 - Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1) - Comunitário 2 – Culto Religioso (1) - Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial (1) (2)	- Habitação Unifamiliar - Comunitário 1	- Comunitário 2 e 3 - Ensino		5	Térreo e 1º pav. = 100% Demais pav. = 66%	Livre	-	(4)	Térreo e 1º pav. = Facultado Demais pav.= 2,00m	11x330
- Indústria Tipo 1 (3)			100m²	-	-	-	-	-	-	-

Observações:

(1) Proibido estacionamento comercial e da atividade dentro do Anel Central de Tráfego Lento.
(2) Com exceção de hipermercado.
(3) Somente alvará de localização em edificações existentes.
(4) Atendido o § 5º do Art. 42.

LEGENDA

ZONEAMENTO

EIXOS ESTRUTURANTES

EE	EIXO ESTRUTURAL
ENC	EIXO NOVA CURITIBA
EMF	EIXO MARECHAL FLORIANO
EAC	EIXO PRES. AFFONSO CAMARGO

EIXOS DE ADENSAMENTO

EACF	EIXO DE ADENSAMENTO COMENDADOR FRANCO
EACB	EIXO DE ADENSAMENTO ENGENHEIRO COSTA BARROS

EIXOS CONECTORES

ECO	EIXO CONECTOR OESTE
ECL	EIXO CONECTOR LESTE
ECS	EIXO CONECTOR SUL

ZONAS E SETOR

ZC	ZONA CENTRAL
ZR1	ZONA RESIDENCIAL 1
ZR2	ZONA RESIDENCIAL 2
ZR3	ZONA RESIDENCIAL 3
ZR3-T	ZONA RESIDENCIAL 3 - TRANSIÇÃO
ZR4	ZONA RESIDENCIAL 4
SEHIS	SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
ZROC	ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA
ZROI	ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO INTEGRADA
ZUM-1	ZONA DE USO MISTO 1
ZUM-2	ZONA DE USO MISTO 2
ZUM-3	ZONA DE USO MISTO 3
ZUMVP	ZONA DE USO MISTO VALE DO PINHÃO
ZSM	ZONA SALDANHA MARINHO
ZSF	ZONA SÃO FRANCISCO
ZE	ZONA EDUCACIONAL
ZM	ZONA MILITAR
ZPS	ZONA POLO DE SOFTWARE
ZH	ZONA HISTÓRICA
ZCC	ZONA CENTRO CÍVICO
ZCSF	ZONA COMERCIAL SANTA FELICIDADE
ZCUM	ZONA COMERCIAL UMBARÁ
ZS-1	ZONA DE SERVIÇOS 1
ZS-2	ZONA DE SERVIÇOS 2
ZI	ZONA INDUSTRIAL

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado do terreno avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de avaliações de imóveis, define-se valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O caso em análise é peculiar pois se trata de dois terrenos com edificações em ruínas, com matrículas 50.782 e 50.783, consideradas pelo Município de Curitiba como Unidade de Interesse de Preservação.

Considerando o fato mencionado e a vistoria prévia realizada, conclui-se que as edificações se encontram internamente colapsadas, sem condições factíveis e normais de recuperação para eventual aproveitamento e destinação funcional. Por outro lado, como se apresenta, as fachadas e revestimentos poderiam ser objeto de exame para preservação, ao atender o disposto no item 3.10 da NBR 14.653-7 que diz sobre imóvel que recebem modificações arquitetônicas em partes internas ou acréscimos sem ferir a legislação pertinente, entendendo desta forma que é o presente caso, .

4 Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Rua Barão do Rio Branco, 174 - 186	R$7.513.920,12 → (R$7.500.000,00)

5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno", microrregião avaliatória "Curitiba", composta por dezenove cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance Aquecida, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6 Discussão Estatística

6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 7(SETE) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 48(QUARENTA E OITO) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,548472627052572(er) / 0,5445570270426229(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,4694553367867721(er) / 0,4648545067750819(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,740589378166182(er) / 0,737941072879551(fe)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2, na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 54,85%(er) e por 54,46%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: R = 1,00
- Correlação Forte: 1,00 > R >= 0,75
- Correlação Média: 0,75 > R >= 0,50
- Correlação Fraca: 0,50 > R > 0,00

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

• Correlação Inexistente: R = 0

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Média para a Equação de Regressão (74,06%) e também para a Função Estimativa (73,79%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

• Equação de Regressão: F calculado em 6,941172308081042, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

• Função Estimativa: F calculado em 6,832368979232829, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade do estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

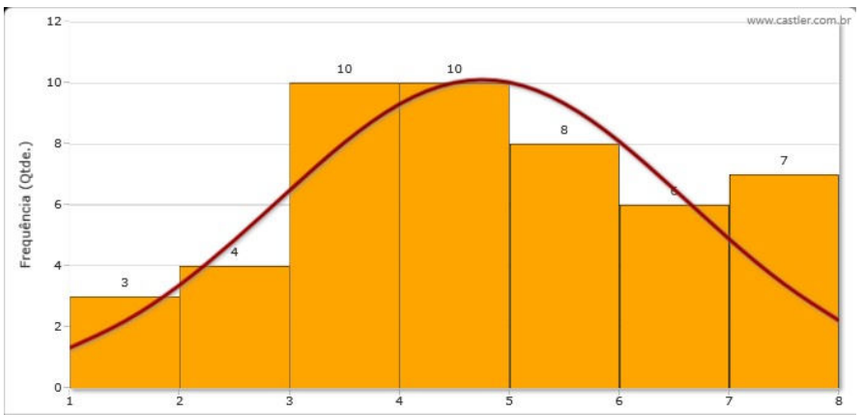
Os valores, aqui obtidos, são:

• -1dp à 1dp: 69%(er) / 69%(fe)

• -1,64dp à 1,64dp: 98%(er) / 92%(fe)

• -1,96dp à 1,96dp: 100%(er) / 98%(fe)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01



6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de +/-2DP para a Equação de Regressão e 0 (0%) para a Função Estimativa.

7 Variáveis

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Data do Evento	X1	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	Quantitativa - Variável que conterá a distância de cada dado ao Calçadão da Rua XV, no centro de Curitiba.
Renda IBGE 2010	X3	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome		Descrição
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente). Faz parte do grupo de dicotomia múltipla da variável '[paradigma] Tipo do Negócio (Transação)'.
Área Privativa	X5	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Frente	X6	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.
Coeficiente de Aproveitamento	X7	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	√y	R$/m²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	√x		Variável de Tempo	1,355836	1,436	15,87283%	2,04023%
X2	ln(x)	m	Contínua - geoespacial	-8,360848	-3,836	0,04339%	-9,39811%
X3	x²	R$	Contínua - geoespacial	1,613721e-007	2,435	1,94496%	3,84757%
X4	x		Dicotômica em Grupo	-6,600147	-1,487	14,48741%	-17,48198%
X5	x²	m²	Contínua	-2E-06	-1,377	17,63062%	-2,5207%
X6	1/√x	m	Contínua	-108,164011	-3,503	0,11486%	7,40194%
X7	x²		Contínua	0,408331	2,055	4,64415%	2,57232%

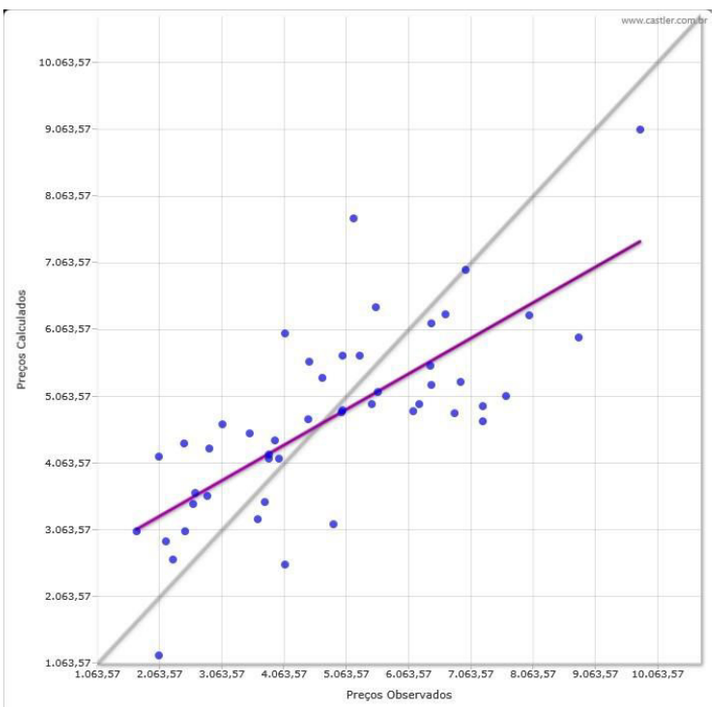
8 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	Y = (138,0445029355168 +1,3558358378113282 * √X1 -8,360847799178288 * ln(X2) +1,6137214944339584E-07 * X3² -6,600147398472899 * X4 -

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Tipo	Função
	1,5107587828876998E-06 * X5² -108,16401097980838 / √X6 +0,4083313061034435 * X7²)²
Equação de Regressão	√Y = 138,0445029355168 +1,3558358378113282 * √X1 -8,360847799178288 * ln(X2) +1,6137214944339584E-07 * X3² -6,600147398472899 * X4 - 1,5107587828876998E-06 * X5² -108,16401097980838 / √X6 +0,4083313061034435 * X7²



9 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada Xi contra as demais X's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X´s.

A seguir, mostram-se os parâmetros de multicolinearidade obtidos:

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Data do Evento	X1	33,56%	1,1269	0,867	52,69%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	-14,87%	-0,276	-0,77	44,59%	-
Renda IBGE 2010	X3	1,69%	4,935e-009	0,451	65,42%	+
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	-27,06%	-1,14	-1,601	11,71%	-
Área Privativa	X5	-2,63%	2,116e-008	0,117	90,78%	+
Frente	X6	13%	3,904	0,77	44,58%	-
Coeficiente de Aproveitamento	X7	-1,03%	-0,01	-0,317	75,26%	-

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	60,23%	1,5691	3,889	0,36%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-14,87%	-0,052	-0,77	44,59%	-
Renda IBGE 2010	X3	32,4%	2,193e-009	0,463	64,58%	+

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	21,94%	0,488	1,579	12,2%	+
Área Privativa	X5	1,37%	1,332e-008	0,169	86,63%	+
Frente	X6	-6,7%	0,662	0,299	76,62%	-
Coeficiente de Aproveitamento	X7	-52,59%	-0,045	-3,631	0,08%	-

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X3	58,23%	1,513	3,506	0,68%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	1,69%	1,001e+006	0,451	65,42%	+
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	32,4%	2,371e+006	0,463	64,58%	+
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	28,09%	2,075e+007	2,087	4,32%	+
Área Privativa	X5	-19,79%	-0,551	-0,213	83,23%	-
Frente	X6	26,02%	1,409e+008	2,032	4,87%	-
Coeficiente de Aproveitamento	X7	-34,93%	-1,130e+006	-2,605	1,27%	-

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	50,19%	1,3367	2,301	5,26%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-27,06%	-0,052	-1,601	11,71%	-
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	21,94%	0,118	1,579	12,2%	+
Renda IBGE 2010	X3	28,09%	4,626e-009	2,087	4,32%	+
Área Privativa	X5	-15,31%	-2,793e-008	-0,728	47,07%	-

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Frente	X6	7,24%	-0,693	-0,641	52,51%	+
Coeficiente de Aproveitamento	X7	9,13%	0,014	2,035	4,83%	+

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área Privativa	X5	54,29%	1,418	2,856	2,04%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-2,63%	15656,859	0,117	90,78%	+
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	1,37%	52521,446	0,169	86,63%	+
Renda IBGE 2010	X3	-19,79%	-0,002	-0,213	83,23%	-
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	-15,31%	-4,569e+005	-0,728	47,07%	-
Frente	X6	-52,9%	-1,355e+007	-3,517	0,11%	+
Coeficiente de Aproveitamento	X7	-11,11%	3400,106	0,12	90,49%	+

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Frente	X6	62,37%	1,6368	4,351	0,17%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	13%	0,004	0,77	44,58%	-
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	-6,7%	0,003	0,299	76,62%	-
Renda IBGE 2010	X3	26,02%	6,491e-010	2,032	4,87%	-
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	7,24%	-0,014	-0,641	52,51%	+
Área Privativa	X5	-52,9%	-1,711e-008	-3,517	0,11%	+
Coeficiente de Aproveitamento	X7	23,11%	0,002	2,015	5,05%	-

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Coeficiente de Aproveitamento	X7	67,04%	1,8162	5,577	0,03%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Data do Evento	X1	-1,03%	-0,235	-0,317	75,26%	-
dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	X2	-52,59%	-5,41	-3,631	0,08%	-
Renda IBGE 2010	X3	-34,93%	-1,257e-007	-2,605	1,27%	-
Tipo do Negócio (Oferta)	X4	9,13%	6,767	2,035	4,83%	+
Área Privativa	X5	-11,11%	1,037e-007	0,12	90,49%	+
Frente	X6	23,11%	46,647	2,015	5,05%	-

10 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

10.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	7	5237,173049247	748,167578464	6,94117	0,01%
Não Explicada	40	4311,476766499	107,786919162		
Total	47	9548,649815746			

10.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	7	9,752070396e+007	1,393152914e+007	6,83237	0,01%
Não Explicada	40	8,156192489e+007	2,039048122e+006		
Total	47	1,790826288e+008			

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

11 Avaliando

Os parâmetros obtidos, para o avaliando, são os seguintes:

Rua Barão do Rio Branco, 174 - 168

O Terreno possui 1163m² de área(privativa), 29m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Comercial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de Gás" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Esporte/Lazer", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Data do Evento(X1)=77 , dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'(X2)=185 , Renda IBGE 2010(X3)=3770,2 , Tipo do Negócio (Oferta)(X4)=1 , Área Privativa(X5)=1162,7 , Frente(X6)=29,35 e Coeficiente de Aproveitamento(X7)=1.

Endereço completo: Rua Barão do Rio Branco, 174 - 168. CEP: 80010-180. Bairro: Centro. Curitiba/Paraná.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7186109 m	674119 m	22J
Geodésica Decimal	-25,431793°	-49,268574°	-
Geodésica Sexagesimal	25° 25' 54,46" S	49° 16' 06,87" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau II

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	**R$6.462,48 / m² (0%)**
Intervalo de Confiança (Unitário)	R$5.318,85 / m² (-17,7%) à R$7.717,38 / m² (19,42%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R$5.493,10 / m² (-15%) à R$7.431,85 / m² (15%)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

	Valor Unitário
Amplitude (Unitário)	R$2.398,53 / m² (37,11%)
Valor Definido (Unitário)	R$6.462,48 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R$5.493,10 / m² (-15%) à R$7.431,85 / m² (15%)

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R$7.513.920,12 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R$6.184.226,31 (-17,7%) à R$8.972.994,24 (19,42%)
Campo de Arbítrio (Total)	R$6.386.832,10 (-15%) à R$8.641.008,14 (15%)
Amplitude (Total)	R$2.788.767,94 (37,11%)
Valor Definido (Total)	R$7.513.920,12 (0%) → (R$7.500.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R$6.386.832,10 (-15%) à R$8.641.008,14 (15%)

12 Descarte

12.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 29(VINTE E NOVE) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 17(DEZESSETE) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
*** Marechal#**	Contínua	Quantitativa. Distância à: 22J, x:674094m, y:7186192m. Ponto de influência
*** dist. ao polo: 'Jardim Botânico'**	Contínua	Quantitativa - Variável que conterá a distância de cada dado ao Parque Jardim Botânico.
*** dist. ao mais próximo em: 'Terminais de Ônibus'**	Contínua	Quantitativa - Variável que conterá a distância do dado ao Terminal de Ônibus mais próximo na região de Curitiba.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome	Tipo	Descrição
*** Infraestrutura presente no Endereço**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
*** Serviços Presentes no Entorno**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
*** Tipo de Uso Predominante no Trecho**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Residencial Unifamiliar), 2(Residencial Multifamiliar) e 3(Comercial).
*** Densidade de Ocupação no Entorno**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Parcialmente Ocupado) e 2(Totalmente Ocupado).
*** Tipo de Pavimentação no Endereço**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Antipó), 2(Pavimentação em Concreto), 3(Pavimentação Asfáltica) e 4(Calçadão de Pedestres).
*** Taxa de Ocupação**	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
*** Presença em Condomínio**	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
*** Infraestrutura presente no Condomínio**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome	Tipo	Descrição
		Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Circuito interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.
*** Área Comum de Terreno da Unidade**	Contínua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, de uso comum.
*** Posicionamento**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(encravado), 2(meio de quadra) e 3(esquina).
*** Topografia**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(acidentado), 2(declive, aclive), 3(semi-plano) e 4(plano).
*** Formato**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(irregular), 2(triangular, em L), 3(retangular) e 4(quadrada).
*** Área Total (calculada)#**	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

12.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y, 1/y, ln(y), 1/√y, y² e 1/y²
Data do Evento	x, 1/x, ln(x), 1/√x, x² e 1/x²
Dist. ao polo: 'Calçadão da Rua XV'	x, 1/x, √x, 1/√x, x² e 1/x²
Renda IBGE 2010	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e 1/x²
Área Privativa	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e 1/x²
Frente	x, 1/x, ln(x), √x, x² e 1/x²
Coeficiente de Aproveitamento	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e 1/x²

13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: II.

Soma da pontuação para enquadramento global: 17 (dezessete).

13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
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 II

13.3 Tabela - Pontuação

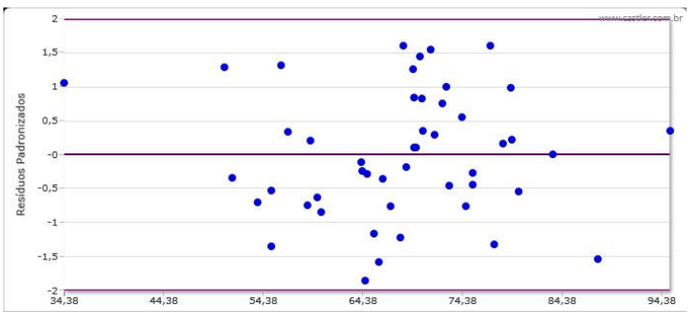
Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
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 (três)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	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	3 (três)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das caraterísticas do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(res) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
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 (dois)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)



14 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória "Curitiba"(Microregião definida pelo IBGE, sob o número 41037).

As edificações, como se apresentam, estão em estado de ruina, em valores residuais, não estão em condições de estabelecer parâmetros de valor observando-se a respectiva vida útil e a enorme decrepitude presentes nos critérios de Ross-Heidecke. As fachadas poderão ser objetos de análise especifica para preservação, quando de eventual alienação.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Pela atual dinâmica de mercado, no momento da coleta dos elementos, nesta data, resulta a estimativa apresentada considerando a condição de liquidez imobiliária atual, sua peculiaridade, vocação e atingimentos, para o zoneamento vigente.

Em face dos cálculos apresentados e tendo em vista as atribuições que conferem ao profissional escolher um valor conforme estabelece a NB-502/89 da ABNT, concluímos que o imóvel em questão seja avaliado com arredondamento em

R$7.500.000,00 (SETE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, com variação de R$6.400.000,00 à R$8.600.000,00.

Imagem extraídas da plataforma CastleR.

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO - Engenheiro Civil (CREA PR 10.231/D)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720216027369

1. Responsável Técnico

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1703689151**
Carteira: **PR-10231/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA** CNPJ: **77.071.579/0001-08**
R JACY LOUREIRO DE CAMPOS, S/N
TERCEIRO ANDAR CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-140

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 29/11/2021
Valor: R$ 2.500,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R BARAO DO RIO BRANCO, 174
CENTRO - CURITIBA/PR 80010-180
Data de Início: 29/11/2021 **Previsão de término:** 30/11/2021
Finalidade: Cadastral
Proprietário: SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA CNPJ: **77.071.579/0001-08**

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
[Laudo] *de imóveis*	4,00	H/HORA

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ , _____ de _____ de _____
Local data

_____
ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO - CPF: 330.339.199-87

_____
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - CNPJ: 77.071.579/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 88,78

Nosso número: 24101017202160273 69

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:17. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO DO ESTADO – DPE
Divisão de Gestão de Ativos Imobiliários e Alienações - DGA

LOTE 2

LOTE	LOCAL	DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL	PREÇO MÍNIMO	SITUAÇÃO	AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA	PENDÊNCIAS
Lote 2 CPE 5881	**MEDIANEIRA**	**Descrição:** Imóvel rural, desocupado, **com área de 3.599,89m²**, e benfeitoria averbada (**demolido da área - inexistente**) denominada "prédio de alvenaria" com 221,31m², situado no lote nº 39-B, destacado do lote rural nº 39, no 4º Polígono Municipal, (Aduana) localizado na BR 277, km 679. **Matrícula nº**: 11.660 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. **Coordenada Geográfica:** -25°19'01.9''-54°09'24.3''	**R$1.570.000,00**	Desocupado	Lei nº 18.824/2021	**IMÓVEL RURAL.** ***Não constam débitos tributários vencidos.***

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MEDIANEIRA - PR.
Avenida Brasília, 1680

TITULAR: NADIR MARIA F. DELLA PASQUA
C.P.F. 255 474 619-20

REGISTRO GERAL

FICHA 001

MATRÍCULA N.º 11.660

RUBRICA

DATA: 05 de janeiro de 1982.
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 3.599,89m2, denominada de PARTE DO LOTE Nº 39-B, destacada do lote rural nº39, situado no 4º Polígono deste Municipio e Comarca, medindo 120,00 metros de frente para a Rodovia - BR-277, por 30,00 metros de fundos em ambos os lados, tendo a largura na linha dos fundos 120,00 metros, confrontando nessas tres linhas - com o remanescente do lote rural nº39-A, tendo as seguintes medidas:- ao Nordeste, por uma linha seca medindo 30,00 metros lineares, azimute 157º50'00", do marco M-2 até o M-3, confrontando com o lote nº39; ao Sudeste, por uma linha seca medindo 120,00 metros lineares, azimute 248º 15'00", do M-3 até o M-4, confrontando com a Faixa de Dominio da Br-277; ao Sudoeste, por uma linha seca medindo 30,00 metros lineares, azimute 337º50'00", do M-4 até o M-1, confrontando com o lote nº39; e ao Noroeste, por uma linha seca medindo 120,00 metros lineares, azimute - 68º15'00", do M-1 até o M-2, confrontando com o lote nº39. Conforme Mapa e memorial Descritivo, que ficam arquivados neste oficio.
PROPRIETÁRIOS: ANIBAL CECHINEL ROSSO, agricultor e sua mulher LUIZA - ZANETTE ROSSO, do lar, brasileiros, casados, residentes em Bom Jesus, neste Municipio, portadores do CIC nº026.752.429-53.
REGISTRO ANTERIOR: matrícula 8.005 livro 2-RG, deste oficio. Dou fé.

RI-11.660. Protocolo nº31.711. 05 de janeiro de 1982.
OUTORGANTES EXPROPRIADOS: ANIBAL CECHINEL ROSSO e sua mulher LUIZA - ZANETTE ROSSO, supra qualificados.
OUTORGADO EXPROPRIANTE: O ESTADO DO PARANÁ, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, neste ato representado por seu procurador o Dr. Ivo Mendes Lima, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente em Cascavel-Pr, portador da C.Identidade nº685.266-Pr e do CIC nº087.393.909-34, de conformidade com a procuração lavrada nas Notas do 3º Tabelião da cidade de Curitiba-Pr, no livro nº132-P, às fls 028, em 21. de maio de 1981.
PUBLICO: Escritura Pública de Desapropriação Amigavel, lavrada nas Notas do Tabelionato desta cidade, datada de 29 de dezembro de 1981, no livro nº35-N, às fls 014.
VALOR: Cr$272.000,00. Certificado de quitação do Iapas nº299.067. Certificado de cadastro do Incra nº721 131 052 230-5, área total 55,8 ha mód.18,0. nº de mód.3,10 e FMP.15,0. A FMP, não confere com a área supra mencionada em virtude do Decreto Lei nº62.504 de 08 de maio de - 1968, sendo que, a referida área destina-se a instalação da Agência - de Rendas de São Miguel do Iguaçu-Pr. Doc.46/82. Dou fé.

AV2-11.660. Protocolo nº33.228. 21 de junho de 1982. Fica fazendo - parte do imóvel da presente matricula, a benfeitoria constante de um prédio de alvenaria com 221,31m2, para posto Fiscal, conforme Laudo de Vistoria de 16/02/1982 e Certificado de quitação do Inps nº298138 válido até 03.07.82, expedido em Fóz do Iguaçu, aos 05 de maio de - 1982. Ficando ditos documentos arquivados neste oficio. Doc.1487/82.- c/cr$750,00. Dou fé.

MATRÍCULA Nº 11.660

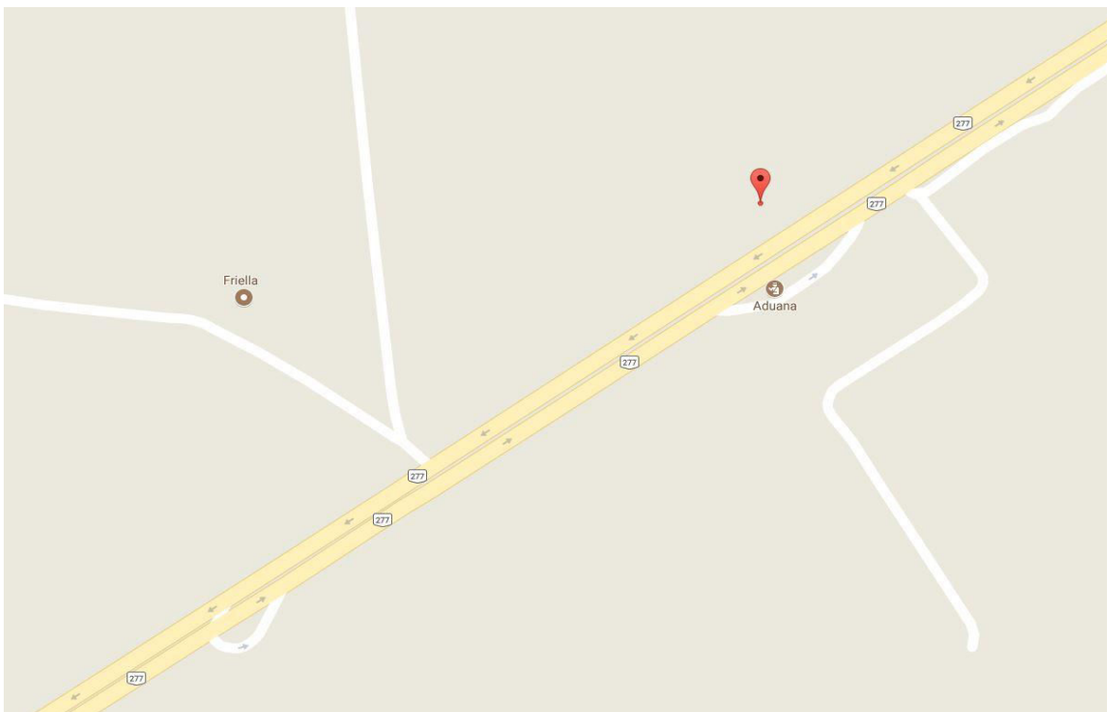
SEGUE NO VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:09/12/2021 17:11:51

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Mapa de Localização

Município: Medianeira
CPE: 5881
Data da Vistoria: 11/08/2017



Coordenada Geográfica do Centro do Imóvel			
Latitude:	**-25°19'01.9"**	**Longitude:**	**-54°09'24.3"**

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

CÓD.PROJETO: 731
www.hiparc.com.br

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha 50, sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Levantamento Fotográfico

Município: Medianeira
CPE: 5881
Data da Vistoria: 11/08/2017

CPE: 5881 _001.JPG

CPE: 5881 _002.JPG

CPE: 5881 _003.JPG

CPE: 5881 _004.JPG

CPE: 5881 _005.JPG

CPE: 5881 _006.JPG

Vitória
Av. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500

CÓD.PROJETO: 731
www.hiparc.com.br

Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha 50, sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO
E DA PREVIDÊNCIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 001/2021

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel	
BR 277 - Km 679	
Cidade	**UF**
Medianeira	PR
Objetivo da Avaliação	
Determinação do valor de mercado do imóvel	
Finalidade da Avaliação	
Alienação	
Solicitante e/ou Interessado	
Secretaria de Estado da Administração e da Previdência – SEAP/DPE.	

Proprietário
Estado do Paraná

Tipo de Imóvel	**Área do Imóvel (m²)**	**Área das Edificações (Benfeitorias)**
Terreno sem Benfeitorias	3.599,89m²	Nihil

Metodologia para Avaliação do Terreno	**Enquadramento (Fundamentação/Precisão)**
Método comparativo direto de dados de mercado.	Grau de Fundamentação **II**/Grau de Precisão **I**
Metodologia para Avaliação das Edificações (Benfeitorias)	**Enquadramento (Fundamentação)**
Nihil	Nihil

Pressupostos e Ressalvas

Não foi possível o atingimento do grau de fundamentação máximo, visto que não foi possível obter um maior número de amostras. Não houve extrapolação de nenhuma variável independente, porém observou-se que um dado apresentou valor superior à fronteira estabelecida nas configurações.

Valor de Avaliação do Terreno	**Valor de Avaliação das Benfeitorias**
R$ 1.570.000,00	Nihil
Valor Global do Imóvel (Terreno + Benfeitorias)	**Perspectiva de Liquidez do Imóvel**
R$ 1.570.000,00	Alta, em face do imóvel estar localizado em área privilegiada
Nome do Responsável Técnico	**CREA do RT**
Eng.º Altair Freire	PR-89.723/D

ART do Responsável Técnico Nº.: 1720213605850

Assinatura do Responsável Técnico

Curitiba – PR, 21 de julho de 2021.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO
E DA PREVIDÊNCIA

Laudo Técnico de Avaliação

1 RESPONSÁVEL

Avaliador	Atuação	Data
Altair Freire	Engenheiro Civil (89.723/D PR)	21 de julho de 2021

2 CARACTERIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Identificação: Avalição de Terreno em Zona Rural – ZR, situado na BR 277, KM 679, na saída para o Município de São Miguel do Iguaçu, de propriedade do Estado do Paraná, cujo documento dominial é a Matrícula nº. 11.660, do Serviço de Registro de Imóveis de Medianeira.
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda
- Descrição: Modelo de Regressão para Avaliação de terreno sem benfeitorias, em área rural defronte para a BR 277, no Km 679, no Município de Medianeira - PR.
- O imóvel possui área total de 3.599,89m², conforme transcrição anexa ao presente Laudo.

3 FINALIDADE

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, defini-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4 RESULTADO

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
BR 277, Km 679	R$ 1.568.434,32 → (R$ 1.570.000,00)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

* Valor obtido mediante a utilização do Software CastleR, versão 1.9.2.1.84.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO E CONSIDERAÇÕES SOBRE OS USOS PERMITIDOS

Para a tipologia "Terreno", a microrregião avaliatória pertence a Foz do Iguaçu, todavia levou em consideração apenas os Municípios de Medianeira e São Miguel do Iguaçu, cujas amostras foram coletadas localmente, e nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar esse Mercado Imobiliário como tendo performance Aquecida, Nível de Ofertas Baixo e Liquidez Alta.

O imóvel está localizado no lado direito da BR 277, no sentido Medianeira – São Miguel do Iguaçu, na comunidade Bom Jesus, sendo abrangido por uma ZR, conforme os parâmetros de uso e ocupação do solo urbano e rural da Cidade de Medianeira, Anexo 13 da Lei Municipal nº. 382/2014, tem-se o seguinte:

> "**N) Zona Rural** corresponde as áreas do Município, excluídas as áreas dos perímetros urbanos vigentes (Cidade de Medianeira, Área Industrial e Maralúcia).
> n.1. A Zona de Transição corresponde a uma faixa com 1000 metros de largura circundando a área urbana do Distrito Sede de Medianeira e uma faixa de 500 metros de largura circundando a área urbana do Distrito Administrativo de Maralúcia.
> n.2. Nos terrenos rurais situados com testadas para Rodovias, as edificações deverão observar o afastamento mínimo de 15m (quinze metros) previsto em legislação federal (Lei 6766/79) para as rodovias, além da faixa de domínio existente para os trechos no Município. (Consultar DER quanto as larguras no Município)."

Por conta do enquadramento neste zoneamento, o imóvel tem seus parâmetros reduzidos, como é o caso do seu coeficiente de aproveitamento que é de valor 0,5 e taxa de ocupação de apenas 25%. A altura máxima de pavimentos é de apenas 02 pavimentos.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Todavia, o imóvel que tinha característica exclusivamente rural, está passando por uma transformação, visto que ele está inserido imediatamente à frente da futura planta industrial da empresa Lar Cooperativa Agroindustrial, que está em fase avançada de construção. A Lar Cooperativa Agroindustrial está entre as três maiores empresas do setor no Brasil. São mais de R$350 milhões que serão investidos nesse novo complexo. A planta contará com área de recepção de grãos e armazenagem para 180 mil toneladas, três fábricas de rações (uma para engorda de frango, outra para matrizes e a terceira para Premix/ração animal) e posto de combustíveis em uma área construída total de 50.000m². Com isso, o imóvel avaliando tornou-se da noite para o dia em um grande potencial comercial, onde no local, tendo em vista as dimensões do imóvel, que conta com uma frente de 120m por 30m de profundidade, poderão ser projetados, de acordo com os parâmetros contidos no anexo 12, da Lei nº. 382/2014, a saber:

ÁREA RURAL DO MUNICÍPIO		
ZONAS	**USO PERMITIDO**	**USO PERMISSÍVEL**
Zona Rural	Atividades especiais do Grupo A, B e C Atividades rurais Reflorestamento Manejo Agrícola Manejo Florestal Serviços de Lazer Turismo Rural Habitação Unifamiliar	Hotéis, Pousadas e Similares Restaurantes Comércio Atacadista do Grupo A e B Serviços de Diversão do Grupo A e B Serviços de Transportes do Grupo A e B Indústrias do Grupo A. B. C, D
Zonas de Transição	Atividades permitidas compatíveis com o perímetro urbano (consultar Seplan)	Atividades permissíveis compatíveis com o perímetro urbano (consultar Seplan)

A movimentação proporcionada por veículos e pessoas no local da planta industrial da Lar dará ao imóvel avaliando uma vocação para a implementação de um hotel, uma pousada, um restaurante, uma lanchonete ou um posto de combustíveis.

6 DISCUSSÃO ESTATÍSTICA

6.1 Metodologia Utilizada

Para a avaliação em questão foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostras de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2 Regressão Linear

Após a execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 04 (Quatro) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

aplicável, baseado na amostra de 21 (Vinte e um) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

Escolha da equação (16.807 foram testadas)

mesclado | y | 1/y | y² | 1/y² | ln(y) | √y | 1/√y

Variável	Transformação	T Observado	Significância (%)	Crescimento (%)	FIV
Preço Unitário	ln(y)	-	-	-	-
Distância ao Centro#	x²	-2,84	1,25	-6,47	1,32
Área Privativa	x²	-3,62	0,25	-9,88	1,56
Área não Edificável	√x	-3,81	0,17	-16,74	1,34
Número de Frentes	x²	4,47	0,04	17,66	1,34

43 44 45 46 47 48 ... | equação de regressão | função estimativa

Resultados da equação 46 (Equação de Regressão)

Coeficiente de determinação múltiplo (R²): **0,864752365717811**
Coeficiente de determinação múltiplo ajustado: **0,828686329909227**
Coeficiente de correlação múltipla(r): **0,929920623342558**
Erro Padrão Estimado: **0,442266064785968**

Fisher-Snedecor
F Calculado: **23,9769175161745** (Sig.: **0,01**%)

Normalidade dos Resíduos
-1dp à 1dp: **70%** (ref. 68%)
-1,64dp à 1,64dp: **95%** (ref. 90%)
-1,96dp à 1,96dp: **100%** (ref. 95%)

Outliers: **0 (0%)**

Rodovia BR 277 - KM 679, 0

Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário): **R$ 378,85 / m² (0%)**
Intervalo de Confiança (Unitário): **R$ 301,63 / m² (-20,38%) à R$ 475,84 / m² (25,6%)**
Amplitude (Unitário): **R$ 174,21 / m² (45,99%)**
Valor Definido (Unitário): **R$ 435,68 / m² (15%)**
Valor Definido (Total): **R$ 1.568.434,32 (15%) – (R$ 1.570.000,00)**

Inferido: **Valor**
Nível de Confiança: **80%**
Estimador Pontual: **Mediana**
Precisão: **grau I**
mais informações...

- Coeficiente de Determinação Múltiplo (R^2): 0,864752365717811(E.R)/ 0,725267244669772(F.E.)
- Coeficiente de Determinação Múltiplo Ajustado ($R_{ajustado}^2$): 0,828686329909227 (E.R) / 0,652005176581712 (F.E.)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,929920623342558 (E.R) / 0,851626235310874 (F.E.)

6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2, na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 86,48% (E.R.) e por 72,53%(F.E.) da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: R = 1,00
- **Correlação Forte: 1,00 > R >= 0,75**
- Correlação Média: 0,75 > R >= 0,50
- Correlação Fraca: 0,50 > R > 0,00
- Correlação Inexistente: R = 0

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de **correlação Forte** para a Equação de Regressão (92,99%) e, também, para a Função Estimativa (85,16%).

6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística. Trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 23,9769175161745, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 9,89962832878269, correspondendo ao nível de significância de 0,04% e confiabilidade mínima de 99,96%.

6.6 Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de **68%**; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de **90%**, e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de **95%**.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: **70%**(E.R.) / 75%(F.E.)

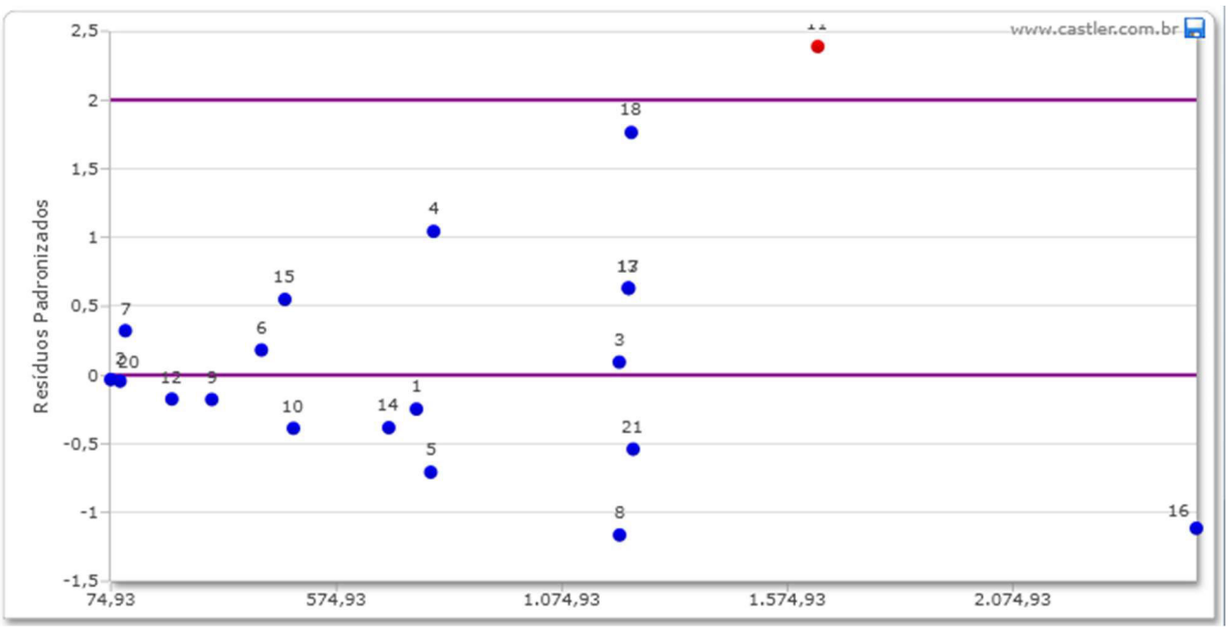
Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

- -1,64dp à 1,64dp: **95%**(E.R.) / 90%(F.E.)
- -1,96dp à 1,96dp: **100%**(E.R.) / 95%(F.E.)

6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de +/- 2DP para a Equação de Regressão e 1 (5%) para a Função Estimativa.



7 VARIÁVEIS

7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes no modelo estatístico as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Distância ao Centro#	X1	Quantitativa. Distância à: 21J, x:791727m, y:7199881m. Variável independente Distância ao Centro Industrial de Medianeira.
Área Privativa	X2	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.
Área não Edificável	X3	Quantitativa. Quantidade de área, da unidade terrestre, na qual não é permitida a construção.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome		Descrição
Número de Frentes	X4	Quantitativa. Número de frentes que a unidade terrestre possui.

7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	R$/m²	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x²	m	Contínua - geoespacial	-1,329131e-008	-2,836	1,2528%	-6,46506%
X2	x²	m²	Contínua	-1,905279e-008	-3,623	0,25053%	-9,87578%
X3	√x	m²	Contínua	-0,023697	-3,806	0,17204%	-16,73862%
X4	x²		Discreta	0,146504	4,475	0,04451%	17,65893%

8 EQUAÇÕES

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	Y = e^(6,55696099866221 -1,32913088719671E-08 * X1² -1,90527858215596E-08 * X2² -0,0236971913332656 * √X3 +0,14650435082766 * X4²)
Equação de Regressão	ln(Y) = 6,55696099866221 -1,32913088719671E-08 * X1² -1,90527858215596E-08 * X2² -0,0236971913332656 * √X3 +0,14650435082766 * X4²

9 MULTICOLINEARIDADE

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, quando existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada Xi contra as demais X's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X´s.

A seguir, mostram-se os parâmetros de multicolinearidade obtidos:

Variável em Análise		**r**	**FIV**	**F**	**Significância**	
Distância ao Centro#	X1	49,27%	1,3206	1,71	20,51%	
Acessória		**Isolada**	**Coef.**	**t**	**Signif.**	
Área Privativa	X2	25,04%	0,481	1,896	7,62%	+
Área não Edificável	X3	-11,52%	-4,260e+005	-1,355	19,43%	-
Número de Frentes	X4	-22,76%	-2,711e+006	-1,685	11,15%	-

Variável em Análise		**r**	**FIV**	**F**	**Significância**	
Área Privativa	X2	59,85%	1,5582	2,977	6,28%	
Acessória		**Isolada**	**Coef.**	**t**	**Signif.**	
Distância ao Centro#	X1	25,04%	0,382	1,896	7,62%	+
Área não Edificável	X3	34,26%	560374,516	2,15	4,72%	+
Número de Frentes	X4	26,62%	2,751e+006	1,97	6,64%	+

Variável em Análise		**r**	**FIV**	**F**	**Significância**	
Área não Edificável	X3	50,27%	1,3382	1,804	18,71%	
Acessória		**Isolada**	**Coef.**	**t**	**Significância**	
Distância ao Centro#	X1	-11,52%	-2,415e-007	-1,355	19,43%	-
Área Privativa	X2	34,26%	3,999e-007	2,15	4,72%	+
Número de Frentes	X4	-12,35%	-1,743	-1,405	17,91%	-

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Número de Frentes	X4	50,52%	1,3426	1,827	18,28%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Distância ao Centro#	X1	-22,76%	-5,557e-008	-1,685	11,15%	-
Área Privativa	X2	26,62%	7,097e-008	1,97	6,64%	+
Área não Edificável	X3	-12,35%	-0,063	-1,405	17,91%	-

10 TABELAS ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

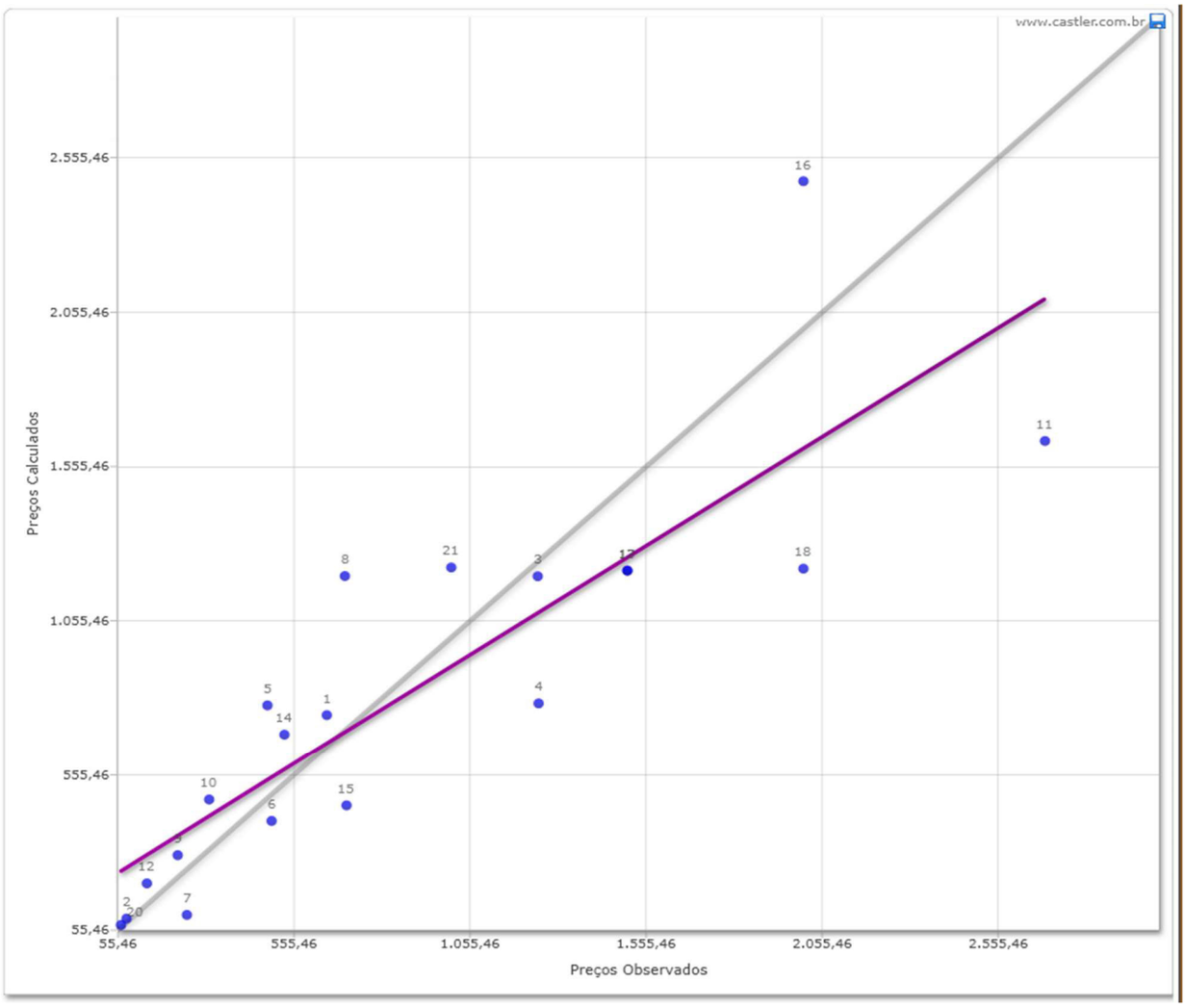
10.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	18,75947045	4,689867612	23,97692	0,01%
Não Explicada	15	2,933989081	0,195599272		
Total	19	21,693459531			

10.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	7529128,30747318	1882282,07686829	9,89963	0,04%
Não Explicada	15	2852049,61391679	190136,640927786		
Total	19	10381177,92139			

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01



11 AVALIANDO

Os parâmetros obtidos para o avaliando são os seguintes:

Rodovia BR 277 - KM 679, 0

O Terreno possui 3600m² de área(privativa), 120m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Industrial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Rede de Energia Elétrica", "Iluminação Pública" e "Rede de Abastecimento de Água Potável".

O serviço presente na região do entorno é: "Transporte Coletivo".

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Atributos de Cálculo do Avaliando: Distância ao Centro# (X1)=6237, Área Privativa (X2)=3600, Área não Edificável (X3)=0,01 e Número de Frentes (X4)=1.

Endereço completo: Rodovia BR 277 - KM 679. CEP: 85884-000. Bairro: Comunidade Bom Jesus, Saída para São Miguel do Iguaçu. Medianeira/Paraná.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7196896 m	786251 m	21J
Geodésica Decimal	-25,317141°	-54,156698°	-
Geodésica Sexagesimal	25° 19' 01,71" S	54° 09' 24,11" O	-

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau I

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R$378,85 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R$301,63 / m² (-20,38%) à R$475,84 / m² (25,6%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R$322,02 / m² (-15%) à R$435,68 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R$174,21 / m² (45,99%)
Valor Definido (Unitário)	R$378,85 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R$322,02 / m² (-15%) à R$435,68 / m² (15%)

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R$1.363.855,93 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R$1.085.856,57 (-20,38%) à R$1.713.028,28 (25,6%)
Campo de Arbítrio (Total)	R$1.159.277,54 (-15%) à R$1.568.434,32 (15%)
Amplitude (Total)	R$627.171,71 (45,99%)
Valor Definido (Total)	R$1.363.855,93 (0%) → (R$1.370.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R$1.159.277,54 (-15%) à R$1.568.434,32 (15%)

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

12 DESCARTE

12.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 1(Um) dado não se mostrou apto a fazer parte da amostra populacional e foi descartado.

Quanto às variáveis, 16(Dezesseis) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
*** Distância da BR 277#**	Contínua	Quantitativa. Distância à: 21J, x:791608m, y:7199844m. Distância ao Polo Industrial.
*** Renda IBGE 2010**	Contínua	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
*** Infraestrutura presente no Endereço**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
*** Serviços Presentes no Entorno**	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
*** Tipo do Negócio (Oferta)**	Dicotômica em Grupo	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente).
*** Tipo de Uso Predominante no Trecho**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Residencial Unifamiliar) e 2(Comercial).
*** Densidade de Ocupação no Entorno**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Parcialmente Ocupado) e 2(Totalmente Ocupado).
*** Tipo de Pavimentação no Endereço**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Saibro), 2(Antipó) e 3(Pavimentação Asfáltica).

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Nome	Tipo	Descrição
*** Frente**	Contínua	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.
*** Taxa de Ocupação**	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
*** Coeficiente de Aproveitamento**	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
*** Tipo de Fechamento**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Inexistente), 2(Alambrado) e 3(Muro).
*** Topografia**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(declive, aclive), 2(semiplano) e 3(plano).
*** Formato**	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(irregular) e 2(retangular).
*** Área Total (calculada)#**	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

12.2 TRANSFORMAÇÕES CONFIGURADAS PARA OS TESTES ESTATÍSTICOS E NÃO APLICADAS

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y, 1/y, √y, 1/√y, y^2 e $1/y^2$
Distância ao Centro#	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e $1/x^2$
Área Privativa	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e $1/x^2$
Área não Edificável	x, 1/x, ln(x), 1/√x, x^2 e $1/x^2$
Número de Frentes	x, 1/x, ln(x), √x, 1/√x e $1/x^2$

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

13 FUNDAMENTAÇÃO

A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A determinação dos graus de fundamentação e de precisão do valor estimado está diretamente relacionada com o empenho dado ao trabalho, e será tanto maior quanto menor for a subjetividade contida na avaliação.

13.1 Parâmetros Obtidos

A soma da pontuação atingida para o enquadramento global da avaliação foi de 17 (dezessete) pontos.

Grau obtido para a avaliação em questão: Grau II

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

13.2 Tabela – Enquadramento Geral

Graus (Pontos mínimos)	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)
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*

* Na coluna, onde não foi possível o enquadramento, clique no X vermelho para saber o(s) motivo(s).

Tabela - Pontuação

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	**Caracterização do(s) imóvel (eis) avaliando(s)**	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	*Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo*	*Adoção de situação paradigma*
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	**Identificação dos dados de mercado**	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	*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*
4	**Extrapolação**	Não admitida	*Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das caraterísticas do (s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor (res) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo*	*Admitida, desde que: a)as medidas das características do (s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor (es) estimado(s) não ultrapasse (m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo*
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%*
6	**Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor**	1%	*2%*	*5%*

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

14 CONCLUSÕES

A avaliação não levou em consideração a microrregião avaliatória de Foz do Iguaçu, que é definida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE sob o número 410007, e que sofre a influência das tendências e flutuações do mercado imobiliário dos 11 (onze) municípios que englobam esta microrregião.

Todavia, procurou-se trabalhar apenas com o mercado local de Medianeira e São Miguel do Iguaçu, realizando-se a coleta das amostras presencialmente nestes dois Municípios.

Face ao exposto e após o tratamento científico dos dados de terrenos coletados nestes Municípios, que possibilitou a definição de um modelo estatístico que permitisse a inferência do valor de mercado do terreno em análise, concluiu-se pelo seguinte valor do imóvel:

- R$1.568.434,32 (Um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e dois centavos)

Considerando que é justo e adequado o arredondamento de valores encontrados na ordem de até 1% para mais ou para menos nos procedimentos de avaliações de bens, conforme permitido pelo subitem 7.7.1, da NBR 14.653, o valor da avaliação do imóvel foi arredondado no percentual para mais, visando alcançar melhor ajuste do resultado final:

- R$1.570.000,00 (Um milhão e quinhentos e setenta mil reais)

Há que se fazer uma observação sobre o valor adotado, tendo em vista que foi tomado o limite superior do Campo de Arbítreo. Conforme já comentado no Item 5, a área de inserção do imóvel sofreu uma valorização abrupta recentemente, conforme a percepção dos corretores imobiliários locais. A mudança de vocação do terreno de exclusivamente rural para estritamente comercial, por conta da instalação de um grande complexo industrial da empresa Lar Cooperativa Agroindustrial imediatamente atrás do mesmo, proporcionará uma visibilidade enorme para o imóvel, fazendo com que o seu valor perca as características originais e assuma valores bem mais significativos.

15 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, vai o presente laudo digitado contendo 16 páginas e mais anexos, datado e assinado por mim, Engenheiro Civil avaliador.

Curitiba – PR, 21 de julho de 2021.

ALTAIR FREIRE

Engº. Civil – CRE PR-89.723/D

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

ANEXOS, MEMÓRIA DE CÁLCULO E REGISTRO FOTOGRÁFICO

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720213605850

1. Responsável Técnico

ALTAIR FREIRE

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1701821834**
Carteira: **PR-89723/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA** CNPJ: **77.071.579/0001-08**

R JACY LOUREIRO DE CAMPOS, S/N
PALÁCIO ARAUCÁRIAS CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-140

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 23/06/2021

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

BR 277, KM 679
COMUNIDADE BOM JESUS - MEDIANEIRA/PR 85884-000

Data de Início: 23/06/2021 **Previsão de término:** 31/12/2021 **Coordenadas Geográficas:** -25,317141 x -54,156698

Finalidade: Outro

Proprietário: ESTADO DO PARANÁ CNPJ: **76.416.940/0001-28**

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
[Avaliação] *de imóveis*	3600,00	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA CPE 5881 PARA FINS DE ALIENAÇÃO

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ , _____ de _____ de _____
Local data

ALTAIR FREIRE - CPF: 568.636.409-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - CNPJ: 77.071.579/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 88,78 **Registrada em : 29/07/2021** **Valor Pago: R$ 88,78** **Nosso número: 24101017202136058 50**

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

INFORMAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO

CastleR

www.castler.com.br

1. Características Gerais	
Avaliador	Altair Freire
Tipologia de Trabalho	Terreno
Tipo de Valor a ser Inferido	Valor de Venda
Microregião Avaliatória	Foz do Iguaçu
Software	CastleR (www.castler.com.br)
Versão	1.9.2.1.86 - Community
Data	22/07/2021
2. Comportamento	
(a) Número de dados habilitados	20
(b) Número de dados desabilitados	1
(c) Variáveis independentes habilitadas	4
(d) Variáveis independentes desabilitadas	16
Equação de Regressão	aplicada
3. Caracterização	
Identificação	Avaliação Imóvel Medianeira
Descrição	Avaliação monetária de terreno para efeito de alienação.

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

COOK E MAHALANOBIS

CastleR

www.castler.com.br

Dado	Distância de Cook	Distância de Mahalanobis
1	0,003194064	1,158058906
2	0,058403974	8,18888104
3	0,000145784	0,741816104
4	0,030766706	1,198666553
5	0,034925416	1,17182308
6	0,008199089	2,185140409
7	0,664070617	5,962079557
8	0,03215608	0,739223924
9	0,087566928	6,517373875
10	0,084398955	3,881376798
11	0,066009257	2,45427086
12	0,215295467	6,751354114
13	0,004671414	0,744839487
14	0,009132298	0,935421001
15	0,04652452	2,323521346
16	0,418076317	12,62394394
17	0,004632391	0,745360653
18	0,026272949	0,748389504
20	2,187488645	16,16044274
21	0,004841273	0,768016112

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

CORRELAÇÃO ISOLADA

CastleR

www.castler.com.br

Variável / Variável			Y	X1	X2	X3	X4
Preço Unitário	ln(y)	Y	100,00%	-48,08%	-51,91%	-59,04%	50,01%
Distância ao Centro#	x²	X1	-48,08%	100,00%	25,04%	-11,52%	-22,76%
Área Privativa	x²	X2	-51,91%	25,04%	100,00%	34,26%	26,62%
Área não Edificável	√x	X3	-59,04%	-11,52%	34,26%	100,00%	-12,35%
Número de Frentes	x²	X4	50,01%	-22,76%	26,62%	-12,35%	100,00%

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

CORRELAÇÃO MÚLTIPLA

CastleR

www.castler.com.br

								Regressão Auxiliar					
Variável Independente	**Transformação**	**Identificação**	**r**	**FIV**	**F**	**Significância**	**Intercepto**	**Identificação**	**Transformação**	**Coeficiente**	**t Observado**	**Significância**	**Relacionamento**
Distância ao Centro#	x²	X1	49,27%	1,320596952	1,709850408	20,51%	13261610,19						
								X2	x²	0,480520096	1,895860675	7,62%	+
								X3	√x	-426042,7235	-1,354724959	19,43%	-
								X4	x²	-2710854,561	-1,684518569	11,15%	-
Área Privativa	x²	X2	59,85%	1,558179532	2,976957507	6,28%	1381822,286						
								X1	x²	0,381743632	1,895860675	7,62%	+
								X3	√x	560374,5159	2,149607423	4,72%	+
								X4	x²	2750643,399	1,970071745	6,64%	+
Área não Edificável	√x	X3	50,27%	1,338185668	1,803656895	18,71%	9,390611258						
								X1	x²	-2,41529E-07	-1,354724959	19,43%	-
								X2	x²	3,99884E-07	2,149607423	4,72%	+
								X4	x²	-1,743119876	-1,405262972	17,91%	-
Número de Frentes	x²	X4	50,52%	1,342627183	1,827344974	18,28%	3,191912665						
								X1	x²	-5,55674E-08	-1,684518569	11,15%	-
								X2	x²	7,09721E-08	1,970071745	6,64%	+
								X3	√x	-0,063026727	-1,405262972	17,91%	-

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

DADOS (DESCRITIVO - TEXTO)

CastleR

www.castler.com.br

Dado	Situação	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso
1	habilitado	Futura Imobiliária - Rossetto	(45)99821-5645	Medianeira	Itaipu	Avenida Av. 24 de Outubro, 3669	21J
2	habilitado	Raimundo (Proprietário)	(45)99974-2806	Medianeira	Ipê	Rua Rua Sebastião Bonatto, 1079	21J
3	habilitado	Espaço 3 Imobiliária e Incorporadora	(45)3264-4621	Medianeira	Cidade Alta	Avenida Av. Lagoa Vermelha, 0	21J
4	habilitado	Espaço 3 Imobiliária e Incorporadora	(45)3264-4621	Medianeira	Sã Cristóvão	Rua R. Pernambuco, 521	21J
5	habilitado	Corretores Seleto	(45)99935-2966	Medianeira	Centro	Rua Rua Rio Grande do Norte, 6	21J
6	habilitado	Chaves Corretora de Imóveis	(45)3264-0687	Medianeira	Ipê	Avenida Av. 24 de Outubro, 263	21J
7	habilitado	Chaves Corretora de Imóveis	(45)3264-0687	Medianeira	Ipê	Rua Rua andré de Barros, 25	21J
8	habilitado	Filippin Imóveis	(45)3264-1689	Medianeira	Centro	Avenida Av. Veranópolis, 610	21J
9	habilitado	Filippin Imóveis	(45)3264-1689	Medianeira	Itaipu	Rua Rua Mato Grosso, 0	21J
10	habilitado	Corretores Seleto	(45)99935-2966	Medianeira	Independência	Rua Rua João XXIII, 4324	21J
11	habilitado	Dumond Imóveis	(45)3028-8554	Medianeira	Ipê	Rua Rua Pará, 283	21J
12	habilitado	COMPANY Negócios Imobiliários	(45)99816-2020	Medianeira	Condá	Rua Rua Argentina, 2700	21J
13	habilitado	Multipla Imóveis	(45)3264-0196	Medianeira	Centro	Rua Rua Riachuelo, 1057	21J
14	habilitado	Mineiro Imobiliária & Terras	(45)3264-0266	Medianeira	Nazaré	Rua Rua Iguaçu, 2934	21J
15	habilitado	Nilton Boito	(45)99971-2686	Medianeira	Saída para Foz do Iguaçu	Rodovia BR 277 - Km 679, 679	21J
16	habilitado	Imobiliária Fellini	(45)3264-2425	Medianeira	Centro	Rua Rua Santa Catarina, 510	21J
17	habilitado	Igreja Universal	(43)99912-3366	Medianeira	Centro	Rua Rua Alagoas, 730	21J
18	habilitado	Multipla Imóveis - Letícia	(45)3264-0196	Medianeira	Centro	Rua Rua Rio de Janeiro, 1200	21J
19	*desabilitado*	*Romildo (Proprietário)*	*(45)99977-2444*	*São Miguel do Iguaçu*	*Industrial*	*Rodovia BR 277 - KM 691, 691*	*21J*
20	habilitado	Luciano de Carli Corretor de Imóveis	(45)99922-9689	São Miguel do Iguaçu	Saída para foz do Iguaçu	Rodovia BR277 - KM 683, 683	21J
21	habilitado	Filippin Imóveis	(45)3264-1689	Medianeira	Condá	Avenida Av. Brasília, 600	21J

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Longitude	Latitude	Preço Unitário	Preço de Venda	Distância ao Centro#	Área Privativa	Área não Edificável	Número de Frentes
790894	7199439	R$648,65 / m²	R$1.200.000,00	943 m	1850 m²	0 m²	1
793831	7199705	R$80,00 / m²	R$600.000,00	2111 m	7500 m²	3750 m²	2
792297	7198491	R$1.247,44 / m²	R$1.220.000,00	1502 m	978 m²	0 m²	2
792086	7199159	R$1.250,00 / m²	R$1.250.000,00	806 m	1000 m²	0 m²	1
792852	7199982	R$480,00 / m²	R$480.000,00	1130 m	1000 m²	0 m²	1
793836	7200515	R$491,88 / m²	R$2.000.000,00	2202 m	4066 m²	1000 m²	2
793963	7200475	R$251,38 / m²	R$2.000.000,00	2314 m	7956 m²	1000 m²	1
793147	7199513	R$700,00 / m²	R$700.000,00	1467 m	1000 m²	0 m²	2
791112	7198267	R$225,35 / m²	R$1.600.000,00	1727 m	7100 m²	0 m²	1
790621	7198977	R$312,59 / m²	R$2.200.000,00	1428 m	7038 m²	0 m²	2
793046	7199666	R$2.685,95 / m²	R$13.000.000,00	1336 m	4840 m²	0 m²	3
792229	7200322	R$135,89 / m²	R$390.000,00	668 m	2870 m²	2565 m²	1
792758	7200039	R$1.500,00 / m²	R$1.500.000,00	1043 m	1000 m²	0 m²	2
793884	7198274	R$526,32 / m²	R$1.000.000,00	2690 m	1900 m²	0 m²	1
786343	7196863	R$702,70 / m²	R$1.300.000,00	6172 m	1850 m²	0 m²	1
792441	7199390	R$2.000,00 / m²	R$15.000.000,00	867 m	7500 m²	0 m²	4
792731	7199994	R$1.500,00 / m²	R$1.500.000,00	1010 m	1000 m²	0 m²	2
792308	7199307	R$2.000,00 / m²	R$2.000.000,00	817 m	1000 m²	0 m²	2
776533	*7192048*	*R$45,98 / m²*	*R$1.000.000,00*	*17094 m*	*21750 m²*	*0 m²*	*1*
782399	7195175	R$64,29 / m²	R$450.000,00	10448 m	7000 m²	0 m²	1
792407	7200552	R$1.000,00 / m²	R$813.000,00	955 m	813 m²	0 m²	2

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

EQUAÇÃO APLICADA

CastleR

www.castler.com.br

1. Características	
Número de dados efetivos (habilitados)	20
Variáveis independentes efetivas	4
Graus de liberdade	15
2. Equação de Regressão	
Equação	ln(Y) = 6,55696099866221 -1,32913088719671E-08 * X1² -1,90527858215596E-08 * X2² -0,0236971913332656 * √X3 +0,14650435082766 * X4²
Coeficiente de determinação múltiplo (R²)	0,864752366
Coef. de determinação múltiplo ajustado	0,82868633
Coeficiente de correlação múltipla (r)	0,929920623
Erro padrão estimado	0,442266065
Outliers	0 (0%)
2.1 Fisher-Snedecor	
F Calculado	23,97691752
Significância	0,01%
2.2 Normalidade dos Resíduos	
-1dp à 1dp	70%
-1,64dp à 1,64dp	95%
-1,96dp à 1,96dp	100%
3. Função Estimativa	
Equação	Y = e^(6,55696099866221 -1,32913088719671E-08 * X1² -1,90527858215596E-08 * X2² -0,0236971913332656 * √X3 +0,14650435082766 * X4²)
Coeficiente de determinação múltiplo (R²)	0,725267245
Coef. de determinação múltiplo ajustado	0,652005177
Coeficiente de correlação múltipla (r)	0,851626235
Erro padrão estimado	436,0466041
Outliers	1 (5%)
3.1 Fisher-Snedecor	
F Calculado	9,899628329
Significância	0,04%
3.2 Normalidade dos Resíduos	
-1dp à 1dp	75%
-1,64dp à 1,64dp	90%
-1,96dp à 1,96dp	95%

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

MATRIZ DE CÁLCULO (DADOS - NUMÉRICO)

CastleR

www.castler.com.br

Dado	Y	X1	X2	X3	X4
1	648,6486486	943	1850	0,01	1
2	80	2111	7500	3750	2
3	1247,443763	1502	978	0,01	2
4	1250	806	1000	0,01	1
5	480	1130	1000	0,01	1
6	491,8839154	2202	4066	1000	2
7	251,3826043	2314	7956	1000	1
8	700	1467	1000	0,01	2
9	225,3521127	1727	7100	0,01	1
10	312,5888036	1428	7038	0,01	2
11	2685,950413	1336	4840	0,01	3
12	135,8885017	668	2870	2565	1
13	1500	1043	1000	0,01	2
14	526,3157895	2690	1900	0,01	1
15	702,7027027	6172	1850	0,01	1
16	2000	867	7500	0,01	4
17	1500	1010	1000	0,01	2
18	2000	817	1000	0,01	2
20	64,28571429	10448	7000	0,01	1
21	1000	955	813	0,01	2

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

PROJEÇÕES DOS AVALIANDOS

Rodovia BR 277 - KM 679, 0

Inferido: **Valor**
Nível de Confiança: **80%**
Estimador Pontual: **Mediana**
Precisão do Avaliando: **grau I**

Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário): **R$378,85 / m² (0%)**
Intervalo de Confiança (Unitário): **R$301,63 / m² (-20,38%) à R$475,84 / m² (25,6%)**
Campo de Arbítrio (Unitário): **R$322,02 / m² (-15%) à R$435,68 / m² (15%)**
Amplitude (Unitário): **R$174,21 / m² (45,99%)**
Valor Definido (Unitário): **R$435,68 / m² (15%)**
Avaliação Intervalar (Unitário): **R$358,45 / m² (-17,72%) à R$435,68 / m² (0%)**

Estimador pontual - Valor Mediano (Total): **R$1.363.855,93 (0%)**
Intervalo de Confiança (Total): **R$1.085.856,57 (-20,38%) à R$1.713.028,28 (25,6%)**
Campo de Arbítrio (Total): **R$1.159.277,54 (-15%) à R$1.568.434,32 (15%)**
Amplitude (Total): **R$627.171,71 (45,99%)**
Valor Definido (Total): **R$1.568.434,32 (15%) → (R$1.570.000,00)**
Avaliação Intervalar (Total): **R$1.290.434,95 (-17,72%) à R$1.568.434,32 (0%)**

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

RESÍDUOS DO MODELO APLICADO

CastleR

www.castler.com.br

	Equação de Regressão					
Dado	Resíduo	Resíduo Padronizado	Resíduo Relativo	Variação Residual	Preço Calculado	Preço Observado
1	-0,149176991	-0,337301464	-2,30%	0,76%	6,624068188	6,474891197
2	-0,178851548	-0,404398082	-4,08%	1,09%	4,560878183	4,382026635
3	0,036451995	0,082420962	0,51%	0,05%	7,092399752	7,128851747
4	0,457490498	1,034423699	6,42%	7,13%	6,673408332	7,13089883
5	-0,491285068	-1,110836005	-7,96%	8,23%	6,665071172	6,173786104
6	0,18406972	0,416196797	2,97%	1,15%	6,014173025	6,198242744
7	0,850053344	1,922040625	15,38%	24,63%	4,676922755	5,526976099
8	-0,541871482	-1,225216053	-8,27%	10,01%	7,092951817	6,551080335
9	-0,283338859	-0,640652497	-5,23%	2,74%	5,701002983	5,417664124
10	-0,424866558	-0,960658283	-7,40%	6,15%	6,169755159	5,7448886
11	0,492706022	1,114048899	6,24%	8,27%	7,403083893	7,895789916
12	-0,428599946	-0,969099781	-8,73%	6,26%	5,340434656	4,911834709
13	0,206123427	0,466062046	2,82%	1,45%	7,10709696	7,313220387
14	-0,270236441	-0,61102685	-4,31%	2,49%	6,536137833	6,265901393
15	0,425360024	0,96177405	6,49%	6,17%	6,12957388	6,554933904
16	-0,2160483	-0,488503001	-2,84%	1,59%	7,81695076	7,60090246
17	0,205222954	0,464026003	2,81%	1,44%	7,107997433	7,313220387
18	0,488218365	1,103901936	6,42%	8,12%	7,112684095	7,60090246
20	-0,153283058	-0,346585619	-3,68%	0,80%	4,316620492	4,163337434
21	-0,208138097	-0,470617381	-3,01%	1,48%	7,115893376	6,907755279

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Função Estimativa					
Resíduo	Resíduo Padronizado	Resíduo Relativo	Variação Residual	Preço Calculado (R$/m²)	Preço Observado (R$/m²)
-104,3535802	-0,239317493	-16,09%	0,38%	753,0022289	648,6486486
-15,66745649	-0,035930693	-19,58%	0,01%	95,66745649	80
44,65302316	0,102404245	3,58%	0,07%	1202,79074	1247,443763
458,9126972	1,052439563	36,71%	7,38%	791,0873028	1250
-304,519299	-0,698364111	-63,44%	3,25%	784,519299	480
82,69660422	0,189650839	16,81%	0,24%	409,1873112	491,8839154
143,9436569	0,330110717	57,26%	0,73%	107,4389474	251,3826043
-503,454942	-1,154589756	-71,92%	8,89%	1203,454942	700
-73,81519757	-0,169282817	-32,76%	0,19%	299,1673102	225,3521127
-165,4802372	-0,379501263	-52,94%	0,96%	478,0690408	312,5888036
1044,912994	2,396333292	38,90%	38,28%	1641,037419	2685,950413
-72,7148595	-0,166759376	-53,51%	0,19%	208,6033612	135,8885017
279,4010499	0,640759605	18,63%	2,74%	1220,59895	1500
-163,302219	-0,374506343	-31,03%	0,94%	689,6180085	526,3157895
243,4622753	0,558340033	34,65%	2,08%	459,2404274	702,7027027
-482,3246516	-1,106130967	-24,12%	8,16%	2482,324652	2000
278,3014386	0,638237831	18,55%	2,72%	1221,698561	1500
772,5623126	1,771742528	38,63%	20,93%	1227,437687	2000
-10,64924229	-0,024422257	-16,57%	0,00%	74,93495657	64,28571429
-231,3832082	-0,530638712	-23,14%	1,88%	1231,383208	1000

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

VARIÁVEIS APLICADAS

CastleR

www.castler.com.br

Variável	IDENTIFICAÇÃO	TRANSFORMAÇÃO	COEFICIENTE	T OBSERVADO	SIGNIFICÂNCIA	CRESCIMENTO	FIV	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO	HIPÓTESE DE CRESCIMENTO
Preço Unitário	Y	ln(y)						64,28571429	890,1221484	2685,950413	
Distância ao Centro#	X1	x^2	-1,32913E-08	-2,835519844	1,25%	-6,47%	1,320597	668	2081,8	10448	(-)negativo
Área Privativa	X2	x^2	-1,90528E-08	-3,622876663	0,25%	-9,88%	1,55818	813	3463,05	7956	(-)negativo
Área não Edificável	X3	$\sqrt{x}$	-0,023697191	-3,806447402	0,17%	-16,74%	1,338186	0,01	415,758	3750	(-)negativo
Número de Frentes	X4	x^2	0,146504351	4,474785578	0,04%	17,66%	1,342627	1	1,7	4	(+)positivo

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AVALIANDO

VISTORIA IMÓVEL DA CPE 5881 – BR 277, Km 679 – COMUNIDADE BOM JESUS

FOTO 01: IMAGEM LONGITUDINAL DO IMÓVEL COM COMPLEXO DA LAR À ESQUERDA

FOTO 02: IMAGEM DO IMÓVEL À DIREITA COM COMPLEXO DA LAR AO FUNDO

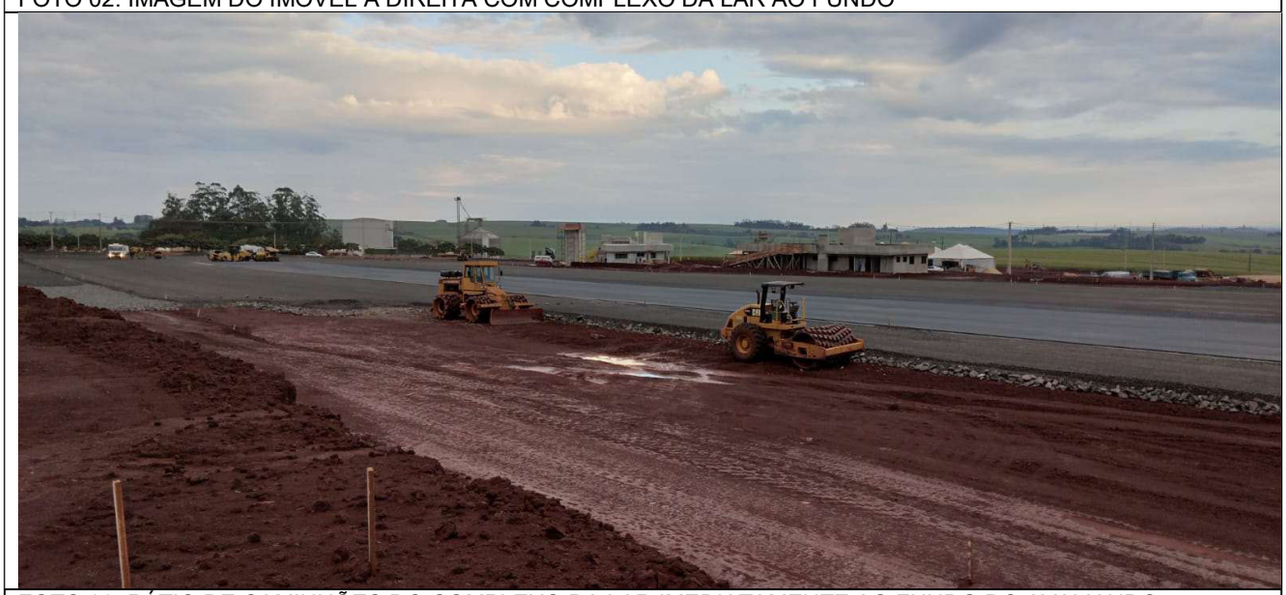


FOTO 03: PÁTIO DE CAMINHÕES DO COMPLEXO DA LAR IMEDIATAMENTE AO FUNDO DO AVALIANDO

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AVALIANDO

VISTORIA IMÓVEL DA CPE 5881 – BR 277, Km 679 – COMUNIDADE BOM JESUS

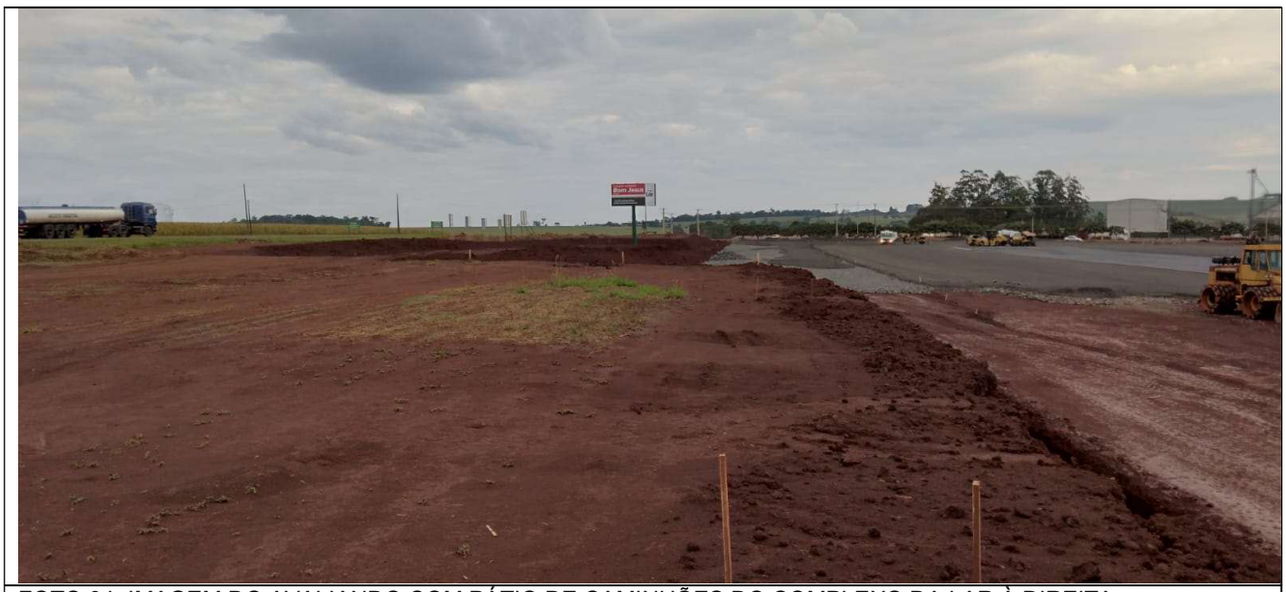


FOTO 04: IMAGEM DO AVALIANDO COM PÁTIO DE CAMINHÕES DO COMPLEXO DA LAR À DIREITA

FOTO 05: IMAGEM DO AVALIANDO VISTA DOS FUNDOS VOLTADA PARA A RODOVIA

FOTO 06: IMAGEM DO COMPLEXO DA LAR AOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AVALIANDO

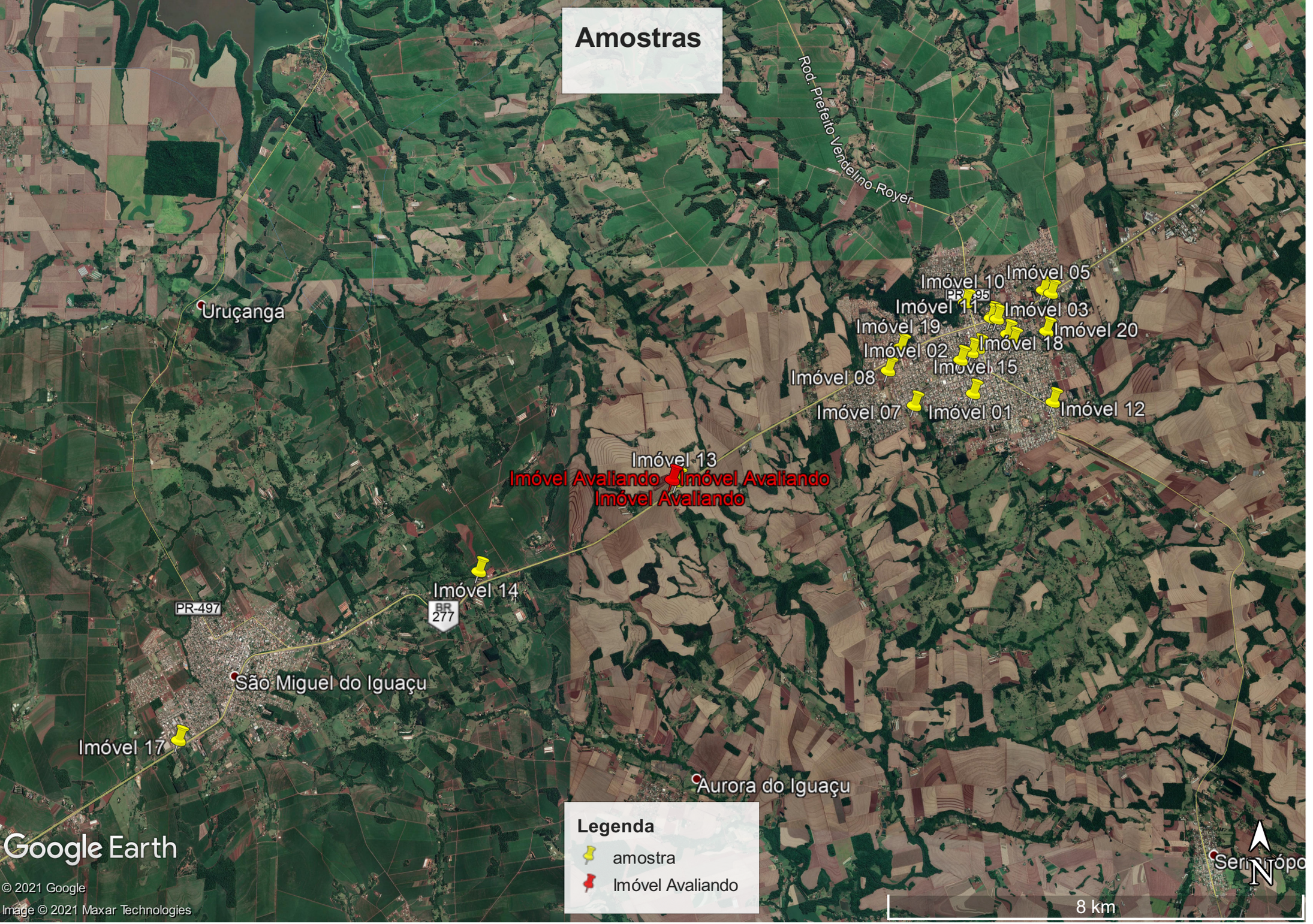
VISTORIA IMÓVEL DA CPE 5881 – BR 277, Km 679 – COMUNIDADE BOM JESUS

FOTO 07: IMAGEM DO AVALIANDO VISTA DOS FUNDOS VOLTADA PARA A RODOVIA

FOTO 08: IMAGEM DO AVALIANDO COM COMPLEXO DA LAR À ESQUERDA

FOTO 09: IMAGEM DO AVALIANDO COM RODOVIA AOS FUNDOS

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01



Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

2575

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MEDIANEIRA - PR.
Avenida Brasília, 1680

TITULAR: NADIR MARIA F. DELLA PASQUA
C.P.F. 255 474 619-20

REGISTRO GERAL

FICHA 001

MATRÍCULA N.º 11.660

RUBRICA Pasqua.

DATA: 05 de janeiro de 1982.
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 3.599,89m2, denominada de PARTE DO LOTE Nº 39-B, destacada do lote rural nº39, situado no 4º Polígono deste Municipio e Comarca, medindo 120,00 metros de frente para a Rodovia - BR-277, por 30,00 metros de fundos em ambos os lados, tendo a largura na linha dos fundos 120,00 metros, confrontando nessas tres linhas - com o remanescente do lote rural nº39-A, tendo as seguintes medidas:- ao Nordeste, por uma linha seca medindo 30,00 metros lineares, azimute 157º50'00", do marco M-2 até o M-3, confrontando com o lote nº39; ao Sudeste, por uma linha seca medindo 120,00 metros lineares, azimute 248º 15'00", do M-3 até o M-4, confrontando com a Faixa de Dominio da Br-277; ao Sudoeste, por uma linha seca medindo 30,00 metros lineares, azimute 337º50'00", do M-4 até o M-1, confrontando com o lote nº39; e ao Noroeste, por uma linha seca medindo 120,00 metros lineares, azimute - 68º15'00", do M-1 até o M-2, confrontando com o lote nº39. Conforme Mapa e memorial Descritivo, que ficam arquivados neste oficio.
PROPRIETÁRIOS: ANIBAL CECHINEL ROSSO, agricultor e sua mulher LUIZA - ZANETTE ROSSO, do lar, brasileiros, casados, residentes em Bom Jesus, neste Municipio, portadores do CIC nº026.752.429-53.
REGISTRO ANTERIOR: matrícula 8.005 livro 2-RG, deste oficio. Dou fé. Pasqua

---

RI-11.660. Protocolo nº31.711. 05 de janeiro de 1982.
OUTORGANTES EXPROPRIADOS: ANIBAL CECHINEL ROSSO e sua mulher LUIZA - ZANETTE ROSSO, supra qualificados.
OUTORGADO EXPROPRIANTE: O ESTADO DO PARANÁ, pessoa Jurídica de Direito Público Interno, neste ato representado por seu procurador o Dr. Ivo Mendes Lima, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente em Cascavel-Pr, portador da C.Identidade nº685.266-Pr e do CIC nº087.393.909-34, de conformidade com a procuração lavrada nas Notas do 3º Tabelião da cidade de Curitiba-Pr, no livro nº132-P, às fls 028, em 21. de maio de 1981.
PUBLICO: Escritura Pública de Desapropriação Amigavel, lavrada nas Notas do Tabelionato desta cidade, datada de 29 de dezembro de 1981, no livro nº35-N, às fls 014.
VALOR: Cr$272.000,00. Certificado de quitação do Iapas nº299.067. Certificado de cadastro do Incra nº721 131 052 230-5, área total 55,8 ha mód.18,0. nº de mód.3,10 e FMP.15,0. A FMP, não confere com a área supra mencionada em virtude do Decreto Lei nº62.504 de 08 de maio de - 1968, sendo que, a referida área destina-se a instalação da Agência - de Rendas de São Miguel do Iguaçu-Pr. Doc.46/82. Dou fé. Pasqua.

AV2-11.660. Protocolo nº33.228. 21 de junho de 1982. Fica fazendo - parte do imóvel da presente matricula, a benfeitoria constante de um prédio de alvenaria com 221,31m2, para posto Fiscal, conforme Laudo de Vistoria de 16/02/1982 e Certificado de quitação do Inps nº298138 válido até 03.07.82, expedido em Fóz do Iguaçu, aos 05 de maio de - 1982. Ficando ditos documentos arquivados neste oficio. Doc.1487/82.- c/cr$750,00. Dou fé. [signature]

MATRICULA N.º 11.660

REGISTRO DE IMÓVEIS
MEDIANEIRA - PARANÁ
Certifico e dou fé, que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 11.660
Livro nº 02.
Medianeira 24 de [illegible] de 2016

VIVIR ROSO DELLA PASQUA
Oficial de Registro de Imóveis
DELINDE BRANDENBURG
Empregada Juramentada

SEGUE NO VERSO

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720213605850

1. Responsável Técnico

ALTAIR FREIRE

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1701821834**
Carteira: **PR-89723/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA** CNPJ: **77.071.579/0001-08**

R JACY LOUREIRO DE CAMPOS, S/N
PALÁCIO ARAUCÁRIAS CENTRO CIVICO - CURITIBA/PR 80530-140

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 23/06/2021

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

BR 277, KM 679
COMUNIDADE BOM JESUS - MEDIANEIRA/PR 85884-000

Data de Início: 23/06/2021 **Previsão de término:** 31/12/2021 **Coordenadas Geográficas:** -25,317141 x -54,156698

Finalidade: Outro

Proprietário: ESTADO DO PARANÁ CNPJ: **76.416.940/0001-28**

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
[Avaliação] *de imóveis*	3600,00	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DA CPE 5881 PARA FINS DE ALIENAÇÃO

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ , _____ de _____ de _____
Local data

ALTAIR FREIRE - CPF: 568.636.409-53

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E DA PREVIDÊNCIA - CNPJ: 77.071.579/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 88,78 **Registrada em : 29/07/2021** **Valor Pago: R$ 88,78** **Nosso número: 24101017202136058 50**

Inserido ao Protocolo 18.427.912-6 por Josiane Fagundes em: 02/03/2022 17:18. Download realizado por Luiz Fernando Mancini de Oliveira em 07/04/2022 09:01