

MENSAGEM Nº 66/2024

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Valemo-nos da presente Mensagem para encaminhar à essa Casa de Leis o anexo Projeto de Lei, que visa obter autorização legislativa para permutar imóveis urbanos de propriedade do Município de Pato Branco.

Os imóveis a serem permutados com o Município correspondem às áreas localizadas em torno do sítio aeroportuário, que serão utilizados para as obras de ampliação do Aeroporto Regional de Pato Branco - Professor Juvenal Loureiro Cardoso, descritas na Mensagem nº 150/2022, anexa ao Projeto de Lei nº 1/2023.

Conforme mencionado na Mensagem nº 58/2023, anexa ao Projeto de Lei nº 146/2023, visando reduzir o valor gasto no pagamento das indenizações de todas as desapropriações que serão necessárias, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico tem entrado em contato com todos os proprietários dos imóveis de interesse da municipalidade, localizados no entorno do sítio aeroportuário, para negociar a possibilidade de permuta.

Embora o imóvel de propriedade do Município a ser permutado não corresponda a uma reserva municipal, optamos por dispor no projeto de lei sobre a desafetação do bem, a fim de evitar entendimentos jurídicos diversos que possam atrasar a tramitação da matéria.

Pelo mesmo motivo, encaminhamos anexo o estudo técnico expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, favorável à alienação do imóvel.

Por fim, para fins de instrução da presente matéria, encaminhamos também os seguintes documentos:

1. Laudos de Avaliação dos imóveis, expedidos pela Comissão Permanente de Avaliação, Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação dos Bens Móveis, Imóveis e Intangíveis do Município;
2. Memoriais Descritivos;
3. Matrículas atualizadas dos imóveis.

Ante o exposto, contamos com a aprovação do Projeto de Lei ora apresentado, nos termos do art. 33, caput e § 3º, da Lei Orgânica Municipal, ao que antecipamos agradecimentos.

Gabinete do Prefeito do Município de Pato Branco, Estado do Paraná, datado e assinado digitalmente.

ROBSON CANTU
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº ____/2024

Desafeta e autoriza a permuta de imóvel urbano para a ampliação do Aeroporto Regional de Pato Branco - Professor Juvenal Loureiro Cardoso.

Art. 1º Fica desafetado o seguinte imóvel urbano, de propriedade do Município de Pato Branco: Lote nº 01 da Quadra nº 2187, do Loteamento Dom Luiz, situado na Rua Enedina Salete Herezais, no Município de Pato Branco - PR, com área de 7.799,69 m², constante da Matrícula nº 37.211 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco - PR.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar parte do imóvel descrito no art. 1º, correspondente a 5.378,42 m², dentro de uma área maior de 7.799,69 m², com os seguintes limites e confrontações, visando à ampliação do Aeroporto Regional de Pato Branco - Professor Juvenal Loureiro Cardoso: NORTE, partindo do marco M1 por uma distância de 100,00 m e azimuth de 54º02'32", até o marco M2, confrontando com a Rua Enedina Salete Herezais; LESTE, partindo do marco M2 por uma distância de 62,69 m e azimuth de 161º49'37", até o marco M3, confrontando com o Imóvel Getulinho Chioquetta nº 2; SUL, partindo do marco M3 por uma distância de 56,87 m e azimuth de 234º02'06", até o marco M4, confrontando com o Aeroporto, partindo do marco M4 por uma distância de 34,97 m e azimuth de 264º08'28", até o marco M5, confrontando com a Chácara 11-B; OESTE, partindo do marco M5 por uma distância de 42,69 m e azimuth de 332º29'46", até o marco M1, confrontando com o remanescente do Lote nº 01 da Quadra nº 2187.

Art. 3º A área descrita no art. 2º será permutada pelos seguintes imóveis, de propriedade do Clube de Aviação Pato Branco, inscrito no CNPJ nº 06.984.351/0001-60:

I - parte do imóvel rural denominado "Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02", situado na cidade de Pato Branco - PR, com área de 4.495,76 m², dentro de uma área maior de 32.634,25 m², constante da Matrícula nº 29.436 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco, avaliado em R\$ 1.739.066,18;

II - parte do imóvel suburbano Chácara nº 11-B, situado na cidade de Pato Branco - PR, com área de 242,96 m², dentro de uma área maior de 10.230,00 m², constante da Matrícula nº 38.983 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco, avaliado em R\$ 57.596,09.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

(assinado digitalmente)
ROBSON CANTU
Prefeito Municipal



Pato Branco, 20 de setembro de 2023.

Ilma. Sra.

ROSANGELA DA SILVA ROSSATTI

Chefe da Divisão de Urbanismo

Pato Branco – PR

Prezada Senhora:

O Clube de Aviação Pato Branco, entidade sem fins econômicos, fundado em 21 de abril de 2004, inscrito no CNPJ sob nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua Ernesto Ruchil, s/n, na cidade de Pato Branco, vem por meio desta apresentar os laudos de avaliação dos imóveis relativos à proposta de permuta na qual são partes o Clube de Aviação Pato Branco e o Município de Pato Branco.

São seis laudos no total, sendo três para cada um dos dois imóveis tratados na proposta de permuta.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente.

FRED MUNIZ

Presidente

Pato Branco, 15 de fevereiro de 2024.

Ao

Exmo. Sr.

ROBSON CANTU

Prefeito do Município de Pato Branco

Rua Caramuru, 271

Pato Branco – PR

Exmo. Sr. Prefeito:

O Clube de Aviação Pato Branco, entidade sem fins lucrativos, fundado no dia 21 de abril de 2004, inscrito no CNPJ sob nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua Ernesto Ruchil, s/n, na cidade de Pato Branco, doravante denominado simplesmente Clube, considerando o interesse do Município de Pato Branco de ampliar a faixa de pista do Aeroporto Regional de Pato Branco – Professor Juvenal Loureiro Cardoso para até os 140 m (cento e quarenta metros) do eixo da pista, vem por meio desta, rerratificar a proposta de permuta da parte do imóvel do Clube que está situada dentro desta faixa, conforme detalhado a seguir.

As alterações na proposta original apresentada no dia 06/09/2023 foram necessárias para recepcionar o resultado das avaliações dos imóveis, a retificação do mapa do imóvel do Clube, as condições acordadas na reunião entre os representantes do Clube de Aviação Pato Branco e do Município de Pato Branco, e para propor a extensão da permuta também para o imóvel registrado sob a matrícula nº 38.983, tudo conforme detalhado a seguir.

Os laudos das avaliações contratadas pelo Clube, no total de três para cada um dos dois imóveis objeto da permuta, foram entregues na Divisão de Urbanismo no dia 20/09/2023, conforme recibo de entrega.

O mapa com as confrontações e medidas da parcela do imóvel do Clube que fica dentro da faixa de 140 metros ao longo do eixo da pista foi corrigido em razão de divergências do mapa anterior com as medidas da pista do Aeroporto Regional de Pato Branco, passando a referida parcela do imóvel de 4.491 m2 para 4.495,76 m2.

A reunião entre os representantes do Clube e do Município para buscar um acordo amigável de permuta ocorreu no dia 11/12/2023, às 15h00, no Gabinete do Prefeito, ocasião em que estavam presentes representando o Clube, o Presidente Fred Muniz, o Secretário Adjunto Arlei Vitório Rogenski, e o Diretor Social Edson Trento, e representando o Município, o Prefeito Robson Cantu, o Secretário de Planejamento Urbano Gilmar Tumelero, o então Secretário de Desenvolvimento Econômico Marcos Colla, a Chefe da Divisão de Urbanismo Rosângela da Silva Rossatti, e a Chefe da Divisão de Indústria e Comércio Juliane Cichelero. Na reunião prevaleceu o resultado dos laudos de avaliação apresentados pelo Clube em relação ao imóvel do Clube, e o resultado da avaliação apresentada pelo Município para o imóvel do Município, de modo que as partes chegaram ao consenso de que a permuta poderia ser realizada nos termos e condições detalhadas a seguir.

Imóvel do Clube de Aviação Pato Branco:

Área contendo 4.495,76 m² (quatro mil quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados e setenta e seis centésimos), contendo dois hangares que perfazem uma área construída de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), além de outras benfeitorias, conforme mapas e memoriais anexos, sendo parte do Lote Rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco sob a matrícula nº 29.436, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e avaliada em R\$ 1.739.085,33 (um milhão, setecentos e trinta e nove mil, oitenta e cinco reais, e trinta e três centavos), valor que corresponde a média das três avaliações contratadas pelo Clube.

Imóvel do Município de Pato Branco:

Área contendo 5.205,91 m² (cinco mil, duzentos e cinco metros quadrados e noventa e um centésimos), sem benfeitorias, sendo parte do Lote nº 1, da Quadra nº 2187, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco sob a matrícula nº 37.211, confrontante com a parte remanescente do imóvel do Clube e com potencial para construção de hangares, avaliada em R\$ 1.739.085,33 (um milhão, setecentos e trinta e nove mil, oitenta e cinco reais, e trinta e três centavos), de acordo com a avaliação apresentada pelo Município de R\$ 334,06 por m².

Adicionalmente ao que foi acordado na reunião entre os representantes do Clube e do Município, o Clube propõe que seja incluída na permuta a área de 242,96 m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados e noventa e seis centésimos), de propriedade do Clube, adquirido de Luiz Lemes Cavaleiro e Maria Goreti Ghisi Cavaleiro por instrumento particular, e que corresponde a 2,375% do imóvel suburbano Chácara nº 11-B, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Pato Branco sob a matrícula nº 38.983, imóvel que confronta com os imóveis do Clube e do Município já identificados. Esta área é contínua à área do Clube que foi avaliada, e apresenta as mesmas características, desse modo, se for adotado o valor médio do metro quadrado das avaliações do imóvel do Clube, de R\$ 237,06 por m², os 242,96 m² estariam avaliados em R\$ 57.596,17 (cinquenta e sete mil, quinhentos e noventa e seis reais, e dezessete centavos), que correspondem ao valor de 172,41 m² (cento e setenta e dois metros quadrados e quarenta e um centésimos) do terreno do Município.

Reiteramos que a proposta de permuta tem o propósito de facilitar o processo de ampliação e regularização do aeroporto, beneficiando o município em razão de não ter que dispor de recursos orçamentários que poderiam ser aplicados em outras áreas de maior prioridade. Além disso, para indenizar o Clube o Município utilizará um imóvel de menor interesse social, pois por estar situado a menos de 200 metros do eixo da pista do aeroporto, o imóvel do município têm limitações de uso, tanto no que se refere a destinação, quanto aos limites para edificação.

As limitações de uso são aquelas relativas a Área de Proteção de Aeródromo 3, conforme definido na Lei Complementar nº 28/2008, e as limitações para edificar são aquelas especificadas na Instrução do Comando da Aeronáutica ICA 11-408/2020, que especifica as áreas livres de obstáculos no entorno do aeroporto.

Por outro lado, a permuta viabilizará a manutenção das atividades do Clube que poderá construir na área recebida novos hangares para suprir a perda dos dois existentes na área oferecida, além de permitir ao Clube manter o projeto de construção de outros dois hangares que seriam edificados naquela mesma área. Além disso, destacamos que as atividades desenvolvidas pelo Clube são compatíveis com as limitações de uso existentes em ambos os imóveis, o que significa que se daria aos imóveis uma destinação adequada às suas características e localização.

Nesse sentido, ressaltamos que a celebração da permuta amigável evitará um processo de desapropriação que poderia se tornar excessivamente oneroso para ambas as partes, diante do risco de graves restrições às atividades do Clube que poderia não conseguir áreas adequadas no entorno do aeroporto para manter suas atividades, ou ter

que se instalar em áreas cujos gastos com infraestrutura seriam muito superiores ao valor do imóvel que hoje o município dispõe e pode destinar à permuta.

Por fim, esclarecemos que a finalidade do Clube é o desenvolvimento da aviação entre os seus associados, e também no município de Pato Branco e região, e que o imóvel da entidade tem como único propósito a construção de hangares, os quais são indispensáveis para o alcance destes fins.

Documentos anexos:

Recibo de Entrega dos Laudos de Avaliação

Mapa do Imóvel do Clube de Aviação Pato Branco

Matrícula nº 38.983

Certos da compreensão de V. Ex.^a, desde já agradecemos.

Cordialmente.

FRED
MUNIZ:72389818
900

Digitally signed by FRED
MUNIZ:72389818900
Date: 2024.02.16
16:07:35-03'00'

FRED MUNIZ
Presidente do Clube de Aviação Pato Branco



Memorial Descritivo

Propriedade: IMÓVEL GETULINHO CHIOQUETTA N° 2

Proprietário: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO

Município: Pato Branco - Pr

Matrícula: 29.436 (2º Of.)

Área Total: 32.634,25 m²

Área a permutar: 4.495,76 m² com área construída de 450,00 m²

DESCRIÇÃO

NORTE partindo do marco M10, por uma distância de 84,19 m e azimuth de 54°02'06", até o marco M5, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.).

LESTE partindo do marco M5, por uma distância de 23,79 m e azimuth de 160°29'32", até o marco M6, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.). Partindo do marco M6, por uma distância de 58,91 m e azimuth de 155°23'07", até o marco M8, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.) e com Parte de Lote Rural n°31 do Núcleo Bom Retiro (Aeroporto).

SUL partindo do marco M8, por uma distância de 92,00 m e azimuth de 269°11'35", até o marco M9, confrontando com Parte de Lote Rural n°31 do Núcleo Bom Retiro (Aeroporto) e com a Chácara 11-B.

OESTE partindo do marco M9, por uma distância de 29,14 m e azimuth de 342°54'44", até o marco M10, confrontando com o lote 01 da quadra 2187.

Pato Branco, 08 de novembro de 2024.

Adriellen S. Câmpara

CREA: 180190/D

Engenheira Cartógrafa e Agrimensora

Responsável Técnico



Memorial Descritivo

Propriedade: CHÁCARA 11-B

Proprietário: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO

Município: Pato Branco - Pr

Matrícula: 38.983 (2º Of.)

Área Total: 10.230,00 m²

Área a permutar: 242,96 m²

DESCRIÇÃO

NORTE partindo do marco M1, por uma distância de 35,29 m e azimute de 84°08'27", até o marco M2, confrontando com o Lote 01 da Quadra 2187.

LESTE com ângulo agudo.

SUL partindo do marco M2, por uma distância de 33,55 m e azimute de 59°54'14", até o marco M3, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Chácara 11-B.

OESTE partindo do marco M3, por uma distância de 14,55 m e azimute de 335°18'53", até o marco M1, confrontando com a Chácara 12-A

Pato Branco, 08 de novembro de 2024.

Adriellen S. Câmpara

CREA: 180190/D

Engenheira Cartógrafa e Agrimensora

Responsável Técnico



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA L2

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PATO BRANCO

LEONARDO LUIZ SELBACH
REGISTRADOR TITULAR

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 38.983

FICHA

1

RUBRICA

CNM: 080234.2.0038983-07

07 de fevereiro de 2020 -

IMÓVEL SUBURBANO: Chácara nº 11-B, situada neste município e comarca de Pato Branco-PR. Contendo a área de **10.230,00m²** (DEZ MIL, DUZENTOS E TRINTA METROS QUADRADOS). **Sem benfeitorias**. Limites e confrontações: **NORTE**: com o Núcleo Bom Retiro, com 162,88m; **SUL**: com o Aeroporto Municipal, com 147,88m; **LESTE**: com a Chácara nº 10-A, com 23,00m; **OESTE**: com a Chácara nº 12-A, com 113,00m. Público de 10/12/2003, Lº 147, fls. 108/109; e público de 19/10/2017, Lº 438, fls. 127/128, ambos do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **Luiz Lemes Cavalheiro e esposa Maria Goreti Ghisi Cavalheiro, são proprietários de 2,375% do imóvel, e Município de Pato Branco é proprietário de 97,625% do imóvel.**

PROPRIETÁRIOS: LUIZ LEMES CAVALHEIRO, casado com **MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO**, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, C.I. nº 8.543.965-0 PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, C.I. nº 7.083.085-0 PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Rua Ataulfo Alves, nº 64, Chaparral, Pato Branco-PR, e **MUNICÍPIO DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.995.448/0001-54.

Registro anterior: Ref. Mat., R.09 e 10 - 9.257, do livro 02 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR. Protocolo: 98.607. Pato Branco-PR. 12/02/2020.

AV.01 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - INCLUSÃO DE DADOS - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública de 26/04/2024, Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, procedo esta averbação para incluir o Órgão Emissor do RG de Luiz Lemes Cavalheiro e de sua esposa Maria Goreti Ghisi Cavalheiro, sendo: **SSP-PR**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5xTv.RTj6N-vf9eo.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024.

AV.02 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública de 26/04/2024, Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, procedo esta averbação para constar que o imóvel da presente possui a Inscrição Imobiliária nº **50066000**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5PTV.RTj6N-LfFao.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024.

R.03 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTES: LUIZ LEMES CAVALHEIRO e esposa MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO, acima qualificados. **ADQUIRENTE: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Ernesto Ruchil, s/n, Fraron, Pato Branco-PR, inscrito no CNPJ sob nº 06.984.351/0001-60. **VENDA E COMPRA: 2,375% deste imóvel - Sem benfeitorias**. Consulta a Central de Disponibilidade de Bens - Resultado Negativo. Público de 26/04/2024, lavrado no Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR: R\$ 6.075,00**. Pago, em 11/06/2024, o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.151,93, ITBI nº 1627/2024 da Prefeitura, com valor venal de R\$ 57.596,69. Funrejus pago em 26/04/2024, no valor de R\$ 115,19, guia nº 14000000010368643-1. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Certidões fiscais não exigidas, nos termos do PCA nº 0001611-12.2023.2.00.0000 CNJ. Ref. mat. 38.983. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5ZTv.RTj6N-Ofdeo.F930q. 4.312 VRC R\$1.194,42. ISS: R\$35,83. FUNDEP: R\$59,72. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
12 DE JULHO DE 2024

Angela Cristina Schossler Rembold
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.qJAeP.3d4X
D-pA5Jf.F930q

<https://selo.funarpen.com.br>

Protocolo: 124.198 - Data da emissão: 12/07/2024 - Custas da
certidão: Emolumentos: R\$ 0,00; Buscas: R\$ 0,00; Registros
excedentes: R\$ 0,00; Selo: R\$ 0,00; Funrejus: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00;
Fadep: R\$ 0,00; TOTAL: R\$ 0,00.

MATRÍCULA N.º
38.983

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 38.983 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 12/07/2024 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



Memorial Descritivo

Propriedade: CHÁCARA 11-B
Proprietário: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO, LUIZ LEMES CAVALHEIRO e sua esposa MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO
Município: Pato Branco - Pr
Matrícula: 38.983 (2º Of.)
Área Total: 10.230,00 m²
Área a permutar: 242,96 m²

DESCRIÇÃO

NORTE partindo do marco M1, por uma distância de 35,29 m e azimuth de 84°08'27", até o marco M2, confrontando com o Lote 01 da Quadra 2187.

LESTE com ângulo agudo.

SUL partindo do marco M2, por uma distância de 33,55 m e azimuth de 59°54'14", até o marco M3, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Chácara 11-B.

OESTE partindo do marco M3, por uma distância de 14,55 m e azimuth de 335°18'53", até o marco M1, confrontando com a Chácara 12-A

Pato Branco, 23 de Fevereiro de 2024.

Adriellen S. Câmpara

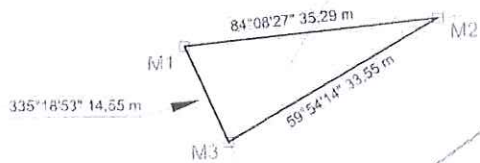
CREA: 180190/D

Engenheira Cartógrafa e Agrimensora
Responsável Técnico



Lote01 da Quadra 2187
Imóvel Getulino Chioquetta nº2

Chácara 11-B
Área de permuta
Área 242.96 m²



Remanescente
Chácara 11-B
Mat. 38.983 (2º Of.)

Chácara 12-A

Aeroporto

PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano



PROPOSTA DE PERMUTA DE TERRENO

OBRA

Chácara 11-B

ESPECIFICAÇÃO

Mapa de permuta de parte da Chácara 11-B, matrícula 38.983 do 2º Ofício de Registro de Pató Branco, com área de 110.230,00 m², e sua permutada com área de 242,96 m².

Proponentes: Município de Pató Branco, Luiz Leites Cavallero e Maria Getulino Chioquetta.

Adriellen S. Campora
AUTOR DO PROJETO Eng. Cartógrafa e Agrimensora
Adriellen S. Campora
CPLA 180136-D

ÁREA

242,96 m²

ESCALA

1/1.000

PRANCHA Nº

U

DATA

23/02/2023

VERSÃO

1.01

DESENHO

Adriellen

ENDEREÇO DA OBRA

Aeroporto

01 / 01



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO,
RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO
DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 046/2024

- 1.1 Imóvel Suburbano: Chácara 11-B, localizado no Bairro Aeroporto, no Município de Pato Branco, com área de 242,96m² (duzentos e quarenta e dois metros quadrados), matrícula 38.983 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade de Pato Branco.
- 1.2 Trata-se de reavaliação do laudo 027/2024 para fins de permuta, para a referida avaliação foi considerando as benfeitorias realizadas no imóvel.
- 1.3 Valor avaliado pela Comissão PERMANENTE DE AVALIAÇÃO, RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS é de R\$57.596,09 (cinquenta e sete mil quinhentos e noventa e seis reais e nove centavos), o metro quadrado.
- 1.5 Para a referida avaliação foi utilizado a média dos pareceres de mercado, de três avaliadores, os quais estão anexo a este laudo.

Pato Branco, 14 de Maio de 2024.

Alana Paula mulhmann

PRESIDENTE
ALANA PAULA MULHMANN

Rosângela da Silva Rossatti

SECRETARIA
ROSANGELA DA SILVA ROSSATTI

MEMBROS:

Andre Fernando Hass

ANDRE FERNANDO HASS

Elisângela M. Caldato Zanella

ELISANGELA M. CALDATO ZANELLA

Jefferson Barbosa Barão

JEFFERSON BARBOSA BARÃO

Katia Maria da Silva

KATIA MARIA DA SILVA

João Carlos Baier

JOÃO CARLOS BAIER

Evandra Carla Fiorini Bianco

EVANDRA CARLA FIORINI BIANCO



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PATO BRANCO

LEONARDO LUIZ SELBACH
REGISTRADOR TITULAR

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 37.211

CNN: 080234.2.0037211-85

17 de setembro de 2018.

IMÓVEL URBANO: Lote nº 01 - Quadra nº 2187, do LOTEAMENTO DOM LUIZ, situado na Rua Enedina Salete Herezais, município e comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 7.799,69m² (SETE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E NOVE METROS QUADRADOS E SESENTA E NOVE DECÍMETROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: NORTE: Confronta com a Rua Enedina Salete Herezais com 176,00m; SUL: Confronta com o Imóvel Chác 11B com 122,85m e Imóvel Chác 12A com 49,09m; LESTE: Confronta com o Imóvel Getulino Chiochetta com 91,89m. Caviza Incorporadora Eireli é proprietária de 19,204% do imóvel, Green Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel, Chiocheta Incorporadora Eireli é proprietária de 19,204% do imóvel, A.C. Bertinato Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel, Sognare Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel e Luiz Lemes Cavalheiro e Maria Goreti Ghisi Cavalheiro são proprietários de 3,98% do imóvel.

PROPRIETÁRIOS: CAVIZA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Afonso Pena, nº 780, sala 02, Menino Deus, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 21.341.485/0001-57, GREEN INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR 493, nº 3700, sala 07, Fraron, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 22.846.782/0001-17, CHIOCHETA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, inscrito no CNPJ nº 28.462.690/0001-10, A.C. BERTINATO INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.475.163/0001-40, SOGNARE INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.443.879/0001-65 e LUIZ LEMES CAVALHEIRO, casado com MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, RG nº 8.543.965-0 SSP-PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, do lar, RG nº 7.083.085-0 SSP-PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Linha Chiochetta, Aeroporto, Pato Branco - PR.

Registro anterior: Ref. Mat. R. 01, 02, 03, 04, Av. 05 e R.06, Av. 07, 08, R.09 e Av.10 - 34.220, do livro 02 deste Ofício, Protocolo: 92.073.30 VRC. R\$ 5,79. FUNREJUS: R\$ 1,45. ISS: R\$ 0,17. FADEP: R\$ 0,29. Pato Branco - PR. 24/10/2018. Registrador de Imóveis Titular.

R.01 - 37.211 - Prot. nº 92.073 - 17/09/2018 - DOAÇÃO - DOADORES: CAVIZA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Afonso Pena, nº 780, sala 02, Menino Deus, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 21.341.485/0001-57, GREEN INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR 493, nº 3700, sala 07, Fraron, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 22.846.782/0001-17, CHIOCHETA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, inscrito no CNPJ nº 28.462.690/0001-10, A.C. BERTINATO INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.475.163/0001-40, SOGNARE INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.443.879/0001-65 e intervenientes LUIZ LEMES CAVALHEIRO e esposa MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, RG nº 8.543.965-0 SSP-PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, do lar, RG nº 7.083.085-0 SSP-PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Linha Chiochetta, Aeroporto, Pato Branco - PR. **DONATÁRIO:** MUNICIPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, Pato Branco-PR. **Área:** 7.799,69m² - **Sem Benfeitorias.** Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 28121/2018. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 308E.BC54.BEBF.C9B5, F55F.5F1C.B191.E90C, A0B0.85DC.2B91.A4B7, 815D.F4CF.8DE9.4E06, 6981.1249.D025.D3D7. Certidão Negativa de Ônus emitida em 06/08/2018 pelo nº qTp7y.HVbu3.kP6qr - a6JLA.rZWp6. Escritura Declaratória de 26/09/2018, lavrada no Lº 463, às fls. 56 e Pública de 07/08/2018 lavrada no Lº 468, às fls. 191/196, ambas do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 257.389,77. ITCMD, imune conforme resolução SEFA 1527/2015. Funrejus, imune conforme art. 3º, b, item 17 da Lei 12.216/98. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 832,22. ISS: R\$ 24,97. FADEP: R\$ 41,61. Pato Branco - PR. 24/10/2018.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
04 DE AGOSTO DE 2023

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

Pedido: 98.146 - Data do pedido: 01/08/2023 - Data da emissão: 01/08/2023 - Hora da emissão: 12:57 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$34,24 (139VRCs); Funrejus R\$8,56 (35VRCs); ISS R\$1,03 (4VRCs); FUNDEP R\$1,71 (7VRCs); Selo R\$8,00 (33VRCs); Buscas: R\$4,92 (12VRCs) = Total: R\$58,46.

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.K5jvv.4Xjt
x-Iaqe3.F930q

<https://selo.funarpem.com.br>

MATRÍCULA Nº
37.211

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 37.211 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 01/08/2023 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF



Memorial Descritivo

Propriedade: LOTE 01 QUADRA 2187

Proprietário: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO

Município: Pato Branco - Pr

Matrícula: 37.211 (2º Of.)

Área Total: 7.799,69 m²

Área a permutar: 5.378,42 m²

DESCRIÇÃO

NORTE partindo do marco M1, por uma distância de 100,00 m e azimute de 54°02'32", até o marco M2, confrontando com a Rua Enedina Salete Herezais.

LESTE partindo do marco M2, por uma distância de 62,69 m e azimute de 161°49'37", até o marco M3, confrontando o Imóvel Getulinho Chioquetta nº2.

SUL partindo do marco M3, por uma distância de 56,87 m e azimute de 234°02'06", até o marco M4, confrontando com o Aeroporto. Partindo do marco M4, por uma distância de 34,97 m e azimute de 264°08'28", até o marco M5, confrontando com a Chácara 11-B.

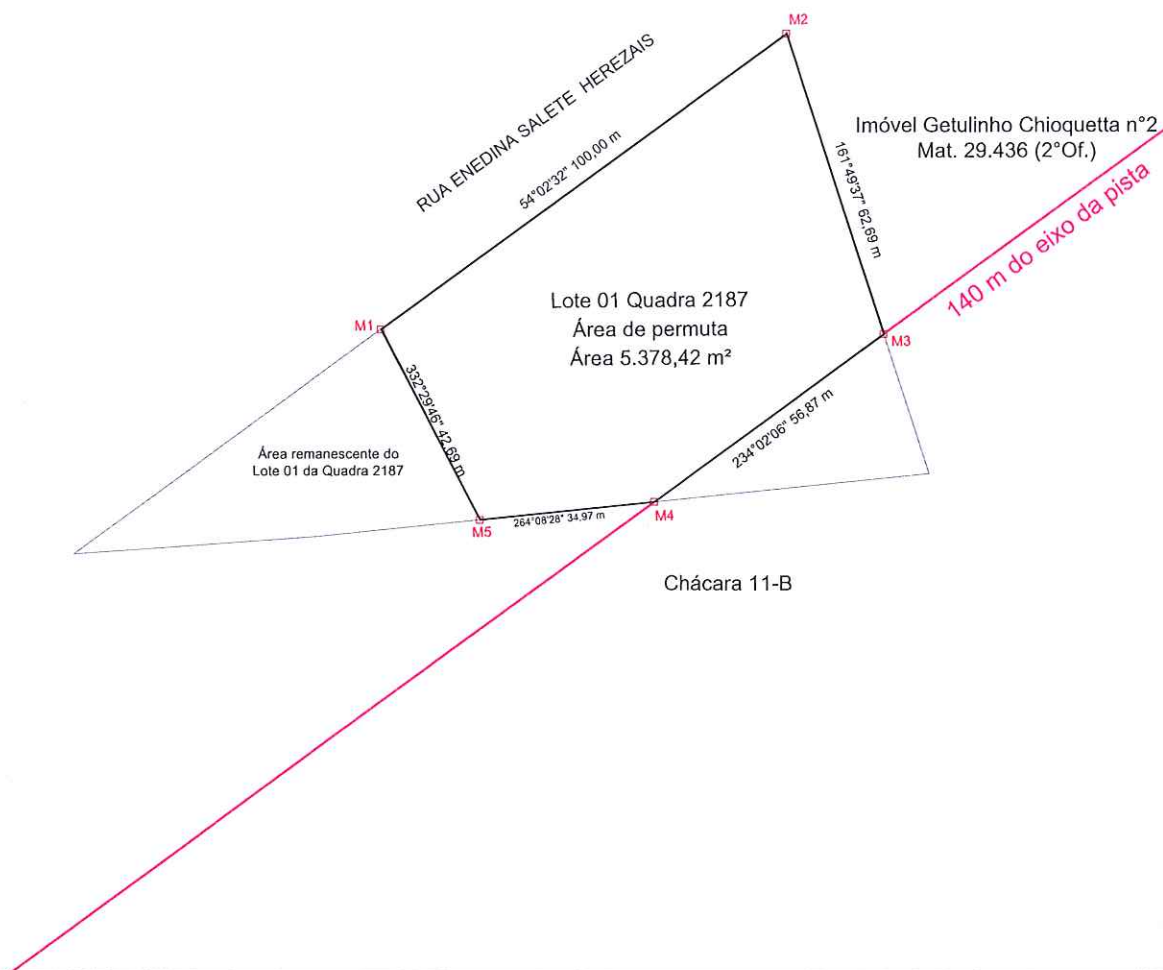
OESTE partindo do marco M5, por uma distância de 42,69 m e azimute de 332°29'46", até o marco M1, confrontando com o remanescente do Lote 01 da Quadra 2187.

Pato Branco, 18 de junho de 2024.

Adriellen S. Câmpara

CREA: 180190/D

Engenheira Cartógrafa e Agrimensora
Responsável Técnico



PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano



CARVIVOS P.M.P.B. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

OBRA:

Lote 01 Quadra 2187

ESPECIFICAÇÃO:

Mapa de permuta de parte do Lote 01 da Quadra 2187, matrícula 37.211 do 2º Ofício de Registro de Pató Branco, com área de 7.799,69 m², e será permutada uma área de 5.378,42 m².
Proprietário: Município de Pató Branco.

Adriellen S. Câmpera
AUTOR DO PROJETO Eng Cartógrafa e Agrimensora
Adriellen S. Câmpera
CREA 180190/D

ÁREA
5.378,42 m²

ESCALA
1/1500

PRANCHA A4

DATA
18/06/2024

VERSÃO
V.03

DESENHO
Adriellen

ENDEREÇO DA OBRA
Aeroporto

U
01 / 01



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO,
RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS
BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 026/2024

- 1.1 Imóvel Urbano: lote 01 quadra 2187, localizado na Rua Enedina Salete Herezais, bairro Fraron, situado no Município de Pato Branco, com área de 7.799,69m² (sete mil setecentos e noventa e nove metros e sessenta e nove decímetros quadrados), matrícula nº 37.211 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade de Pato Branco.
- 1.2 Trata-se de avaliação para fins de permuta
- 1.3 Valor referendado pela Comissão PERMANENTE DE AVALIAÇÃO, RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS, conforme avaliação mercadológica realizada por Lenecir Rita, valor avaliado R\$ 334,05m² (trezentos e trinta e quatro reais e cinco centavos), o metro quadrado).
- 1.4 Para a referida avaliação foi utilizado o parecer mercadológico realizado por Lenecir Rita, e levado em consideração o intervalo de confiança

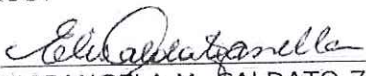
Pato Branco, 07 de março de 2024.

PRESIDENTE
ALANA PAULA MULHMANN

SECRETARIA
ROSANGELA DA SILVA ROSSATTI

MEMBROS:


ANDRE FERNANDO HASS


ELISANGELA M. CALDATO ZANELLA

JEFFERSON BARBOSA BARÃO


KATIA MARIA DA SILVA


JOÃO CARLOS BAIER


EVANDRA CARLA FIORINI BIANCO

(PTAM)

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11

LENECIR RITA

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI F: 30535

CNAI: 31374

Fazendo uso de suas prerrogativas: Conforme Lei nº 6530/78,
Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

Atendendo solicitação:

Administração de Pato Branco –PR CNPJ: 76.995.448/0001-54

Departamento Solicitante: Secretaria de Gabinete.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Pato Branco

Terreno comercial sem benfeitorias

Finalidade: Determinar o valor de mercado, para fins de permuta.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Terreno urbano Lote nº 01, na

Quadra 2187, Matricula: 37.211

Rua: Enedina Salete Herezais, São Francisco - Pato Branco – PR,

Área de 7.799.69 m², sem benfeitorias.

CLASSIFICAÇÃO QUANTO O IMÓVEL E LOCALIDADE:

Enquadra-se como imóvel regular em termos de localização.

O imóvel em estudo trata-se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Pato Branco/PR, no Loteamento Dom Luiz, Bairro: Fraron, terreno sem edificação.

Documentação do imóvel:

O levantamento das informações de propriedade, da área do terreno estão baseadas em informações nos seguintes documentos.

Matricula do imóvel: 37.211 Descrita, conforme características constantes no memorial descritivo, mapa e vistoria in loco.

Conforme matrícula: Lote nº 01 da quadra 2187, sito Rua:

Enedina Salete Herezais, na cidade de Pato Branco/PR, contendo a área de 7.799.69m², sem benfeitorias.

1º Registro de Imóveis desta Comarca, transportada da anterior à presente, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE, com a rua Enedina Salete Herezais, com 176 metros; SUL, com a chácara 11B com 122.85 metros, e com a imóvel chácara 12 A com 49.09 metros, LESTE, com o imóvel Getulinho Chioquetta com 91.89 metros.

As medidas e confrontações foram fornecida pela parte contratante conforme mapa e matrícula.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Descrita, conforme características constantes no memorial descritivo, mapa e vistoria in loco. Portanto o parecer de avaliação será apenas do imóvel descrito acima.

Vistoria in loco, o terreno se encontra em regular condições.

Para avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que realiza uma amostragem representativa de dados do imóvel, com suas características, tanto quanto possível, semelhante às dos imóveis avaliado.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos

Intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto,

respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar o valor.

Para se apurar o valor atual do mercado do imóvel em questão, será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO (MCDDM) conforme dispostos no item 8.2 da norma técnica NBR 14.653 - 2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Este método é considerado um método indireto e tem sido largamente utilizado nas avaliações judiciais, como também nos particulares, trazendo ótimos resultados.

Essencialmente, esse método, tem por finalidade apurar o valor do imóvel através da reconstituição e somatória das parcelas que compõem seus preços finais, que são, valor do terreno, construção, e terceiro componente (vantagem da coisa feita ou fator de comercialização).

Na avaliação do terreno, será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO com a aplicação de Fatores e Estatística Descritiva no tratamento dos elementos comparativos obtidas na pesquisa de valores realizada na região.

Quanto as construções, serão avaliadas através do MÉTODO DO CUSTO, com a utilização de custos unitários extraídos de publicações especializadas (SINDUSCON) aplicando-se posteriormente a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação do imóvel que serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS – HEIDECHE.

CONSTRUÇÃO:

A avaliação das benfeitorias será realizada considerando o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podendo enquadrá-lo de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (Vu). O valor demonstrado é referente aos CUB – Custo Unitário Básico de Construção Civil elaborado e divulgado pelo “Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Paraná”

(SINDUSCON/PR), adotando-se o valor de R\$ /m²
(Setembro /2023)

Para a depreciação do imóvel no estado em que se encontra, utilizaremos o "Método Ross – Heidecke". Para a depreciação do imóvel no estado em que se encontra, utilizaremos o "Método Ross – Heidecke".

Quando existirem benfeitores serão pelo METODO DO CUSTO, porém, serão utilizados orçamentos sintéticas e a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação das benfeitorias que também serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS– HEIDECKE. Sobre a somatória dos valores do terreno, das edificações e das benfeitorias, será aplicado posteriormente o fator de comercialização, com base em pesquisa de valores das imóveis residências e/ou comerciais da região. Após todos os dados terem sido levantados e calculados será fornecido o VALOR DE MERCADO

De acordo com o Método de Ross – Heidecke teremos um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação: Foc o qual é dado pela fórmula:

$$Foc = R + K. (1 - R)$$

R = coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel

K = coeficiente de Ross – Heidecke

Benfeitoria - comercial

Área construída (AC): m² aproximado

Valor Unitário da Construção (m²): R\$ /m²

Padrão construtivo:

Idade aparente:

Vida útil:

Estado de conservação:

Coeficiente de conservação (EC):

Fator de depreciação:

Determinação do valor do imóvel

$$VI = VT + VB$$

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor da Benfeitoria

$$VI = VT + VB = R\$$$

$$VT = R\$ 2.610.244,00$$

$$VB = R\$$$

Elementos amostrais

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de imóveis similares para comercialização para assim se obter o valor de mercado para venda da unidade em estudo. Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se ofertas a venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis

Imóveis amostrados para comparação

Terreno Rua: - Belmiro Michelin Pato Branco - PR,

Área:312 m²

Valor: R\$ 180.000.00

Valor por metro quadrado: R\$ 576.00

Fator de homogeneização Oferta: 0,50

Fator de homogeneização Localização: 0.50

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Rua: Ernesto Ruchil, Pato Branco - PR

Área:429 m²

Valor: R\$140.000.00

Valor por metro quadrado: R\$326.00

Fator de homogeneização Oferta: 1.00

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Terreno: Rua: José Fraron – Pato Branco –PR

Área:972.00 m²

Valor: R\$ 380.000.00

Valor por metro quadrado: R\$ 390.00

Fator de homogeneização Oferta: 1.00

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog
1	576.00	0.50	0,50	1,00	288.00
2	326.00	1.00	1,00	1,00	326.00
3	390.00	1.00	1,00	1,00	390.00

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$ $X =$ R\$ 334.66

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ $S =$

AVALIAÇÃO:

O processo de avaliação foi subdividido de acordo com a natureza do terreno.

Observação: Avaliação do terreno a pesquisa indicou.

Valor médio de R\$2.610.244.00 (Dois milhões seiscentos e dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais)

AVALIAÇÃO DA ÁREA TOTAL SEM BENFEITORIA

A pesquisa de mercado indicou que o valor médio do mercado imobiliário para o imóvel e de **R\$2.610.244.00 (Dois milhões seiscentos e dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais.)**

ENCERRAMENTO:

Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento do corretor. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

PATO BRANCO 04/12/2023

LENECIR RITA

CRECI: 30535

CNAI: 31374



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Genaroze Ribeiro de Oliveira

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 29.436

13 de abril de 2016.

IMÓVEL RURAL: "Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02", parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco-PR, com área de 32.634,25m² (TRINTA E DOIS MIL SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO METROS E VINTE E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS). Limites e confrontações: NORTE: do Vertice M-08 para o vertice M-04, com azimute de 69°15'19" e distância 154,90m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; SUL: do Vertice M-03 para o vertice M-06, com azimute de 234°57'00" e distância de 89,00m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro (AEROPORTO); e do Vertice M-07, com azimute 269°11'35" e distância de 92,00m, divisa com o Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; LESTE: do Vertice M-04, para o Vertice M-03, com azimute de 157°4'53" e distância de 185,00m, divisa com Imóvel Getulinho Chioquetta nº 01 e Parte do Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; OESTE: do Vertice M-07, para o Vertice M-08, com azimute de 342°54'44" e distância de 174,50m, divisa com Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02 e parte do Lote Rural nº 31, do núcleo Bom Retiro. Da área acima, 17.634,25m² pertence a Getulinho Chioquetta e 15.000,00m² para o Clube de Aviação Pato Branco. Público de 01.09.87, L.08, fls. 063, 2º Tab. Local e 05.10.2010, L. 273, fls. 144/147, 1º Tab. de Pato Branco - PR. INCRA nº 721.107.054.291-5.

PROPRIETÁRIOS: GETULINHO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP/PR, CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba - PR; **CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO**, associação civil de direito privado, CNPJ nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua Jose Leonardi, 1080, Hangar 2, em Pato Branco - PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. R.01, 04, AV.05- 13.166, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 81.011, Pato Branco - PR, 13/04/2016.

R.01 - 29.436 - Prot. nº 81.017 - 13/04/2016 - Venda e Compra. TRANSMITENTE: GETULINHO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 868.470 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Clevelandia, 1278, em Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE:** VANDIR CHIOQUETA & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 4120723556-6, na Rua João Pessoa, 1378, em Pato Branco-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 4.609,78m² - Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4118501-842B.2CBE.06C4.415E.9F4E. AEBF.3BC6.0DB2 - Ativo. INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 2010/2011/2012/2013/ 2014, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP, sob nº 1201140. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor emitida em 14/03/2016, desta Comarca. Cert. Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 014414114-29. Cert. Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União emitida em 07/01/2016. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas nº 2016.03.15-8d43c1d1. Compareceu como anuente: Clube de Aviação Pato Branco CNPJ nº 06.984.351/0001-60. **Condição Resolutiva:** a venda poderá ser desfalta, de pleno direito, a critério do Vendedor na falta de pagamento de qualquer parcela; vencido o prazo e não paga qualquer uma das parcelas, o Vendedor, por mera liberdade, concede uma tolerância máxima de 05 dias para o seu pagamento, acrescida de multa moratória de 2% sobre o valor da parcela vencida, mais juros de 1% ao mês ou fração; no caso de desfazimento da presente transmissão por inadimplemento da condição estabelecida, responderá a título de arras por multa de 10% sobre o valor do negócio. Público de 24/03/2016 lavrada no livro nº 353 às fls. 044/047, do 1º Tabelionato de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 276.000,00. **Pagos da seguinte forma:** R\$ 176.000,00 pagos anteriormente; R\$ 100.000,00 serão pagos através de 10 parcelas mensais e consecutivas, iniciando no dia 23/03/2016, com o último no dia 23/01/2017, representadas por depósitos junto a Caixa Econômica Federal. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 5.522,53 em 06/04/2016, ITBI nº 478/2016 da Prefeitura de Pato Branco-PR. Funrejus pago em 23/03/2016 no valor de R\$ 552,00 guia nº 24000000001396981-5. Será emitida a DOI Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. 29.436, acima. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 14/04/2016.

AV.02 - 29.436 - Prot. nº 84.871 - 28/12/2016 - Cancelamento - Procedo esta averbação em conformidade com o Recibo de 15.12.2016, devidamente assinado por Getulinho Chioquetta, que declarou ter recebido toda a quantia que lhe era devida, constante do R.01 - 29.436, acima, e dá plena, rasa e irrevogável quitação de pago e satisfeito. Ficam canceladas as condições de pagamento. Ref. R.01 - 29.436, acima. Dou Fé. 630 VRC. R\$ 114,66. Pato Branco - PR. 28.12.2016.

AV.03 - 29.436 - Prot. nº 87.054 - 08/06/2017 - Casamento - Procedo esta averbação nos termos do requerimento feito ao Oficial deste Ofício, para constar o casamento de GETULINHO CHIOQUETTA com ROSEMERI BRESSAN, pelo Regime de Separação de Bens, em 07/01/2017. Ela passou a

CNM: 080234.2.0029436-33

29.436

MATRÍCULA Nº

SÓ QUEM REGISTRA É DONO
A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.436 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 04/12/2023 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-370 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

CONTINUAÇÃO

assinar ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA, conforme matrícula nº 081075 01 55 2017 2 00037 045 0008175 13 do Registro Civil de Curitiba-PR. Dou fé. 60 VRC. R\$ 10,92. Pato Branco - PR. 16/06/2017

R.04 - 29.436 - Prot. nº 87.055 - 08/06/2017 - Doação - DOADORES: VANDIR CHIOQUETTA & CIA LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 41207235568, com sede a Rua João Pessoa, 1378, em Pato Branco-PR; e GETULINHO CHIOQUETTA, casado com ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA, sob o regime de separação obrigatória de bens, brasileiros, ele, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, ela, vendedora, RG nº 13.059.186-8 SSP-PR e CPF nº 513.705.571-91, residentes e domiciliados à Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba-PR. **DONATÁRIO:** MUNICIPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede a Rua Caramuru, 271, em Pato Branco-PR. **DOAÇÃO:** Área: 3.765,16m². Vândir Chioquetta & Cia Ltda Mo doa 714,19m², e Getulinho Chioquetta doa 3.050,97m². Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4118501-842B.2CBE.06C4.415E.9F4E.3BC6.0DB2 - ativo. INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 2015/2016, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP nº 1304167 e 1304165. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 016277860-23 e 016277841-98; Cert. Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Getulinho Chioquetta e Negativa em nome da Vândir Chioquetta e Cia Ltda Me, emitidas em 09/05/2017. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 128555692/2017 e 128555770/2017. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º grau - TRT - 9ª Região nº 2017.05.09-beebc700, 2017.05.09-56f8cb60. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor, emitidas em 09/05/2017, desta Comarca. Cert. Neg. do 1º e 2º Ofício Distribuidor da Comarca de Curitiba-PR, emitidas em 16/05/2017. Cert. Neg. de Ônus emitida em 05/05/2017, selo nº Y3F4N.XLCJQ.LzPnv-xf9MY.JhXqC. Consulta a Central de Disponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº a2f4.e877.adf6.b6d2.d748.9a3e.5346.ffbc.58bc.98b3; bf3d.c0f9.bb2a.9136.94f2.a3a4.aee9.0db d.a2aa.b098. Compareceu como interveniente anuente: Clube de Aviação Pato Branco, CNPJ nº 06.984.351/0001-60. Doação por antecipação de Reserva Municipal referente aos 15% do Loteamento Armando Chioquetta, que será executado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 27.650, do livro 2, deste Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca de Pato Branco - PR. Público de 02/06/2017, lavrado no Lº 365, às fls. 039/042, no 1º Tab. de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 112.954,80. ITCMD imune, em conformidade com o disposto no artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, e conforme Resolução SEFA N. 1.527/2015, art. 6º, Inciso I, e item 4.2 do anexo III. Funrejus Isento, conforme inciso XVII, art. 32 da isenções do Decreto Judiciário nº 153/99, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. e R. 01 - 29.436, acima, Dou Fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 16/06/2017

AV.05 - 29.436 - Prot. nº 117.938 - 17/05/2023 - UTILIDADE PÚBLICA - Em conformidade com o requerimento feito ao Oficial desta Serventia, procedo esta averbação para constar que a área de 7.791,25m² deste imóvel foi declarado de utilidade pública, para fins de ampliação do Aeroporto Regional Juvenal Loureiro Cardoso, nos termos do Decreto nº 9.520, de 09/05/2023, do Município de Pato Branco-PR, assinado por Robson Cantu - Prefeito. Publicado em 11/05/2023, no Diário Oficial dos Municípios do Paraná, Edição 2768, Dou Fé. Selo de fiscalização SFR12.05Npv.Rn4Ym-NUYJG.F930q. 315 VRC R\$77,49. FUNREJUS: R\$19,37. ISS: R\$2,32. FUNDEP: R\$3,87. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 31/05/2023.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

04 DE DEZEMBRO DE 2023

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SEQUE

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.A5NPv.jsfq
o-o5XZI.F930q

<https://selo.funarpem.com.br>

Pedido: 100.017 - Data do pedido: 04/12/2023 - Data da emissão: 04/12/2023 - Hora da emissão: 17:23 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$34,24 (139VRCs); Funrejus R\$8,56 (35VRCs); ISS R\$1,03 (4VRCs); FUNDEP R\$1,71 (7VRCs); Selo R\$8,00 (33VRCs); Buscas: R\$4,92 (12VRCs) = Total: R\$58,46.

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.436 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 04/12/2023 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



Memorial Descritivo

Propriedade: IMÓVEL GETULINHO CHIOQUETTA N° 2
Proprietário: GETULINHO CHIOQUETTA e sua esposa ROSEMERI BRESSAN,
CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO e MUNICÍPIO DE PATO BRANCO
Município: Pato Branco - Pr
Matrícula: 29.436 (2º Of.)
Área Total: 32.634,25 m²
Área a permutar: 4.495,76 m² com área construída de 450,00 m²

DESCRIÇÃO

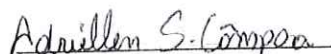
NORTE partindo do marco M1, por uma distância de 79,01 m e azimute de 54°02'06", até o marco M2, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.).

LESTE partindo do marco M2, por uma distância de 20,66 m e azimute de 160°15'15", até o marco M3, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.). Partindo do marco M3, por uma distância de 61,51 m e azimute de 153°08'05", até o marco M4, confrontando com a Área Remanescente do Imóvel Getulinho Chioquetta n°2 (Mat. 29.436 2º Of.) e com Parte de Lote Rural n°31 do Núcleo Bom Retiro (Aeroporto).

SUL partindo do marco M4, por uma distância de 88,09 m e azimute de 268°04'45", até o marco M5, confrontando com Parte de Lote Rural n°31 do Núcleo Bom Retiro (Aeroporto) e com a Chácara 11-B.

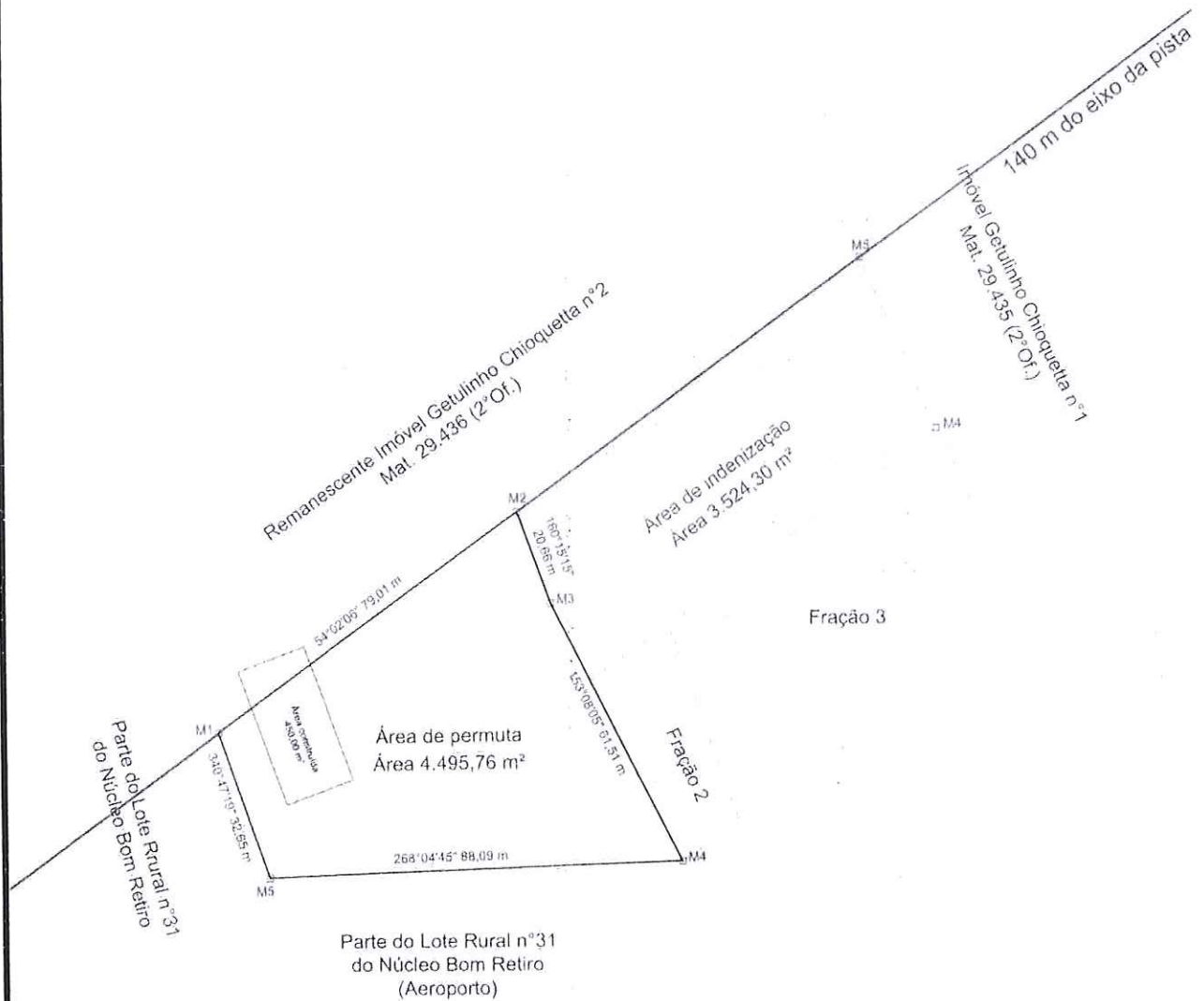
OESTE partindo do marco M5, por uma distância de 32,65 m e azimute de 340°47'19", até o marco M1, confrontando com a Chácara 11-B e com o lote 01 da quadra 2187.

Pato Branco, 23 de Fevereiro de 2024.


Adriellen S. Câmpara

CREA: 180190/D

Engenheira Cartógrafa e Agrimensora
Responsável Técnico



PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano



LA 100/2024 - MAPA DE INDENIZAÇÃO DE PERMUTA

OBRA

Imóvel Getulino Chioquetta nº 02

ESPECIFICAÇÃO

Mapa de permuta de parte do imóvel Getulino Chioquetta nº 02, matrícula 29.436 do 2º Ofício de Registro de Pato Branco, com área de 32.634,25 m², e será permutada uma área de 4.495,76 m².

Proprietário: Getulino Chioquetta, Cidre de Aviação Pato Branco, Rosemeri Bressan e Município de Pato Branco.

Adriellen S. Câmara

AUTOR DO PROJETO Eng. Cartógrafo e Agrimensora
Adriellen S. Câmara
CREA 180189-0

ÁREA
4.495,76 m²

ESCALA
1:1500

PRANCHA 44

DATA
23/02/2024

VERSÃO
1.03

DESENHO
Adriellen

ENDEREÇO DA OBRA
Aeroporto

U
01 / 01



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO,
RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO
DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 045/2024

- 1.1 Imóvel Suburbano: Imóvel Getulinho Chioquetta nº2, localizado no Bairro Aeroporto, no Município de Pato Branco, com área de 4.495,76m² (quatro mil quatrocentos e noventa e cinco metros e setenta e seis decímetros quadrados), matrícula 29.436 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Cidade de Pato Branco, com área construída de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de propriedade do Clube de Aviação de Pato Branco.
- 1.2 Trata-se de reavaliação do laudo 028/2024 para fins de permuta, para a referida avaliação foi considerado as benfeitorias realizadas no imóvel, como cercamento, passeios, asfalto e a construção de Hangar de 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados),
- 1.3 Valor avaliado pela Comissão PERMANENTE DE AVALIAÇÃO, RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS é de R\$ 1.739.066,18 (um milhão setecentos e trinta e nove mil e sessenta e seis reais e dezoito centavos).
- 1.4 Para a referida avaliação foi utilizado a média dos pareceres mercadológicos, de três avaliadores, os quais estão anexo a este laudo.

Pato Branco, 15 de Maio de 2024.



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO,
RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO
DOS BENS MÓVEIS, IMÓVEIS E INTANGÍVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 045/2024

Alana Paula Mulhmann

PRESIDENTE
ALANA PAULA MULHMANN

Rosângela da Silva Rossatti

SECRETARIA
ROSÂNGELA DA SILVA ROSSATTI

MEMBROS:

André Fernando Hass

ANDRÉ FERNANDO HASS

Jefferson Barbosa Barão

JEFFERSON BARBOSA BARÃO

João Carlos Baier

JOÃO CARLOS BAIER

Elisângela M. Caldato Zanella

ELISÂNGELA M. CALDATO ZANELLA

Katia Maria da Silva

KATIA MARIA DA SILVA

Evandra Carla Fiorini Bianco

EVANDRA CARLA FIORINI BIANCO



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR
Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PATO BRANCO

LEONARDO LUIZ SELBACH
REGISTRADOR TITULAR

REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA N.º 38.983

RUBRICA

CNM: 080234.2.0038983-07

07 de fevereiro de 2020 -

IMÓVEL SUBURBANO: Chácara nº 11-B, situada neste município e comarca de Pato Branco-PR. Contendo a área de **10.230,00m²** (DEZ MIL, DUZENTOS E TRINTA METROS QUADRADOS). **Sem benfeitorias.** Limites e confrontações: **NORTE:** com o Núcleo Bom Retiro, com 162,88m; **SUL:** com o Aeroporto Municipal, com 147,88m; **LESTE:** com a Chácara nº 10-A, com 23,00m; **OESTE:** com a Chácara nº 12-A, com 113,00m. Público de 10/12/2003, Lº 147, fls. 108/109, e público de 19/10/2017, Lº 438, fls. 127/128, ambos do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **Luiz Lemes Cavalheiro e esposa Maria Goreti Ghisi Cavalheiro, são proprietários de 2,375% do imóvel, e Município de Pato Branco é proprietário de 97,625% do imóvel.** **PROPRIETÁRIOS:** **LUIZ LEMES CAVALHEIRO**, casado com **MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO**, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, C.I. nº 8.543.965-0 PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, C.I. nº 7.083.085-0 PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Rua Ataulfo Alves, nº 64, Chaparral, Pato Branco-PR, e **MUNICÍPIO DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, Pato Branco-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.995.448/0001-54. **Registro anterior:** Ref. Mat., R.09 e 10 - 9.257, do livro 02 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR. Protocolo: 98.607. Pato Branco-PR. 12/02/2020.

AV.01 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - INCLUSÃO DE DADOS - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública de 26/04/2024, Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, procedo esta averbação para incluir o Órgão Emissor do RG de Luiz Lemes Cavalheiro e de sua esposa Maria Goreti Ghisi Cavalheiro, sendo: **SSP-PR** Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5xTv.RTj6N-vf9eo.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024. *Gm.*

AV.02 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Em conformidade com o requerimento e dados da Escritura Pública de 26/04/2024, Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, procedo esta averbação para constar que o imóvel da presente possui a Inscrição Imobiliária nº **50066000**. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5PTv.RTj6N-LfFeo.F930q. 315 VRC R\$87,26. FUNREJUS: R\$21,82. ISS: R\$2,62. FUNDEP: R\$4,36. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024. *Gm.*

R.03 - 38.983 - Prot. nº 124.198 - 11/06/2024 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTES: LUIZ LEMES CAVALHEIRO e esposa MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO, acima qualificados. ADQUIRENTE: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Ernesto Ruchil, s/n, Fraron, Pato Branco-PR, inscrito no CNPJ sob nº 06.984.351/0001-60. **VENDA E COMPRA: 2,375% deste imóvel - Sem benfeitorias.** Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Resultado Negativo. Público de 26/04/2024, lavrado no Lº 498, fls. 23F/24F e Escritura Pública de Rerratificação de 02/05/2024, Lº 498, fls. 116F/116V, ambas do 1º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR: R\$ 6.075,00.** Pago, em 11/06/2024, o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.151,93, ITBI nº 1627/2024 da Prefeitura, com valor venal de R\$ 57.596,69. Funrejus pago em 26/04/2024, no valor de R\$ 115,19, guia nº 14000000010368643-1. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Certidões fiscais não exigidas, nos termos do PCA nº 0001611-12.2023.2.00.0000 CNJ. Ref. mat. 38.983. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2.w5ZTv.RTj6N-Ofdeo.F930q. 4.312 VRC R\$1.194,42. ISS: R\$35,83. FUNDEP: R\$59,72. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 12/07/2024. *Gm.*

AUTENTICAÇÃO

APRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
O REFERIDO E VERDADE E DOU FÉ.
13 DE NOVEMBRO DE 2024

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNAR PEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.e5U7v.R6j2
v-GbteC.F930q

<https://selo.funarpen.com.br>

Pedido: 104.958 - Data do pedido: 12/11/2024 - Data da emissão: 12/11/2024 - Hora da emissão: 08:58 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$38,55 (139VRCs); Funrejus R\$9,64 (35VRCs); ISS R\$1,16 (4VRCs); FUNDEP R\$1,93 (7VRCs); Selo R\$8,00 (29VRCs); Buscas: R\$5,40 (12VRCs) = Total: R\$64,68.

MATRÍCULA Nº
38.983



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PATO BRANCO

LEONARDO LUIZ SELBACH
REGISTRADOR TITULAR

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 37.211

CNM: 080234.2.0037211-85

17 de setembro de 2018.

IMÓVEL URBANO: Lote nº 01 - Quadra nº 2187, do LOTEAMENTO DOM LUIZ, situado na Rua Enedina Salete Herezais, município e comarca de Pato Branco-PR. Com a área de 7.799,69m² (SETE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E NOVE METROS QUADRADOS E SESSENTA E NOVE DECÍMETROS QUADRADOS). Sem benfeitorias. Limites e confrontações: NORTE: Confronta com a Rua Enedina Salete Herezais com 176,00m; SUL: Confronta com o Imóvel Chác 11B com 122,85m e Imóvel Chác 12A com 49,09m; LESTE: Confronta com o Imóvel Getulino Chiochetta com 91,89m. Caviza Incorporadora Eireli é proprietária de 19,204% do imóvel, Green Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel, Chiochetta Incorporadora Eireli é proprietária de 19,204% do imóvel, A.C. Bertinato Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel, Sognare Incorporadora Ltda é proprietária de 19,204% do imóvel e Luiz Lemes Cavalheiro e Maria Goreti Ghisi Cavalheiro são proprietários de 3,98% do imóvel.

PROPRIETÁRIOS: CAVIZA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Afonso Pena, nº 780, sala 02, Menino Deus, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 21.341.485/0001-57, **GREEN INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR 493, nº 3700, sala 07, Fraron, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 22.846.782/0001-17, **CHIOCHETA INCORPORADORA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, inscrito no CNPJ nº 28.462.690/0001-10, **A.C. BERTINATO INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.475.163/0001-40, **SOGNARE INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.443.879/0001-65 e **LUIZ LEMES CAVALHEIRO**, casado com **MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO**, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, RG nº 8.543.965-0 SSP-PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, do lar, RG nº 7.083.085-0 SSP-PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Linha Chioqueta, Aeroporto, Pato Branco - PR.

Registro anterior: Ref. Mat. R. 01, 02, 03, 04, Av. 05 e R.06, Av. 07, 08, R.09 e Av. 10 - 34.220, do livro 02 deste Ofício, Protocolo: 92.073.30 VRC, R\$ 5,79. FUNREJUS: R\$ 1,45. ISS: R\$ 0,17. FADEP: R\$ 0,29. Pato Branco - PR. 24/10/2018. Registrador de Imóveis Titular.

R.01 - 37.211 - Prot. nº 92.073 - 17/09/2018 - DOAÇÃO - DOADORES: CAVIZA INCORPORADORA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Afonso Pena, nº 780, sala 02, Menino Deus, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 21.341.485/0001-57, **GREEN INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia BR 493, nº 3700, sala 07, Fraron, Pato Branco - PR, inscrita no CNPJ nº 22.846.782/0001-17, **CHIOCHETA INCORPORADORA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Pato Branco - PR, inscrito no CNPJ nº 28.462.690/0001-10, **A.C. BERTINATO INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.475.163/0001-40, **SOGNARE INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tamoio, nº 1261, Centro, Pato Branco - PR, CNPJ nº 28.443.879/0001-65 e intervenientes **LUIZ LEMES CAVALHEIRO** e esposa **MARIA GORETI GHISI CAVALHEIRO**, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, recapador, RG nº 8.543.965-0 SSP-PR e CPF nº 978.323.409-91, ela, do lar, RG nº 7.083.085-0 SSP-PR e CPF nº 006.933.879-55, residentes e domiciliados na Linha Chioqueta, Aeroporto, Pato Branco - PR. **DONATÁRIO: MUNICIPIO DE PATO BRANCO**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede na Rua Caramuru, nº 271, Centro, Pato Branco-PR. **Área: 7.799,69m² - Sem Benfeitorias.** Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 28121/2018. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 308E.BC54.BEBF.C9B5. F55F.5F1C.B191.E90C. A080.85DC.2B91.A4B7.815D.F4CF.8DE9.4E06.6981.1249.D025.D3D7. Certidão Negativa de Ônus emitida em 06/08/2018 pelo nº qTp7y.HVbu3.kP6qr - a6JLA.rZVp6. Escritura Declaratória de 26/09/2018, lavrada no Lº 463, às fls. 56 e Público de 07/08/2018 lavrado no Lº 458, às fls. 191/196, ambas do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 257.389,77. ITCMD, imune conforme resolução SEFA 1527/2015. Funrejus, imune conforme art. 3º, b, item 17 da Lei 12.216/98. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 832,22. ISS: R\$ 24,97. FADEP: R\$ 41,61. Pato Branco - PR. 24/10/2018.

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
12 DE NOVEMBRO DE 2024

Graciele Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.e5N7v.R6j2

v-NbYeC.F930q

<https://selo.funarpem.com.br>

Pedido: 104.957 - Data do pedido: 12/11/2024 - Data da emissão: 12/11/2024 - Hora da emissão: 08:59 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$38,55 (139VRCs); Funrejus R\$9,64 (35VRCs); ISS R\$1,16 (4VRCs); FUNDEP R\$1,93 (7VRCs); Selo R\$8,00 (29VRCs); Buscas: R\$5,40 (12VRCs) = Total: R\$64,68.

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

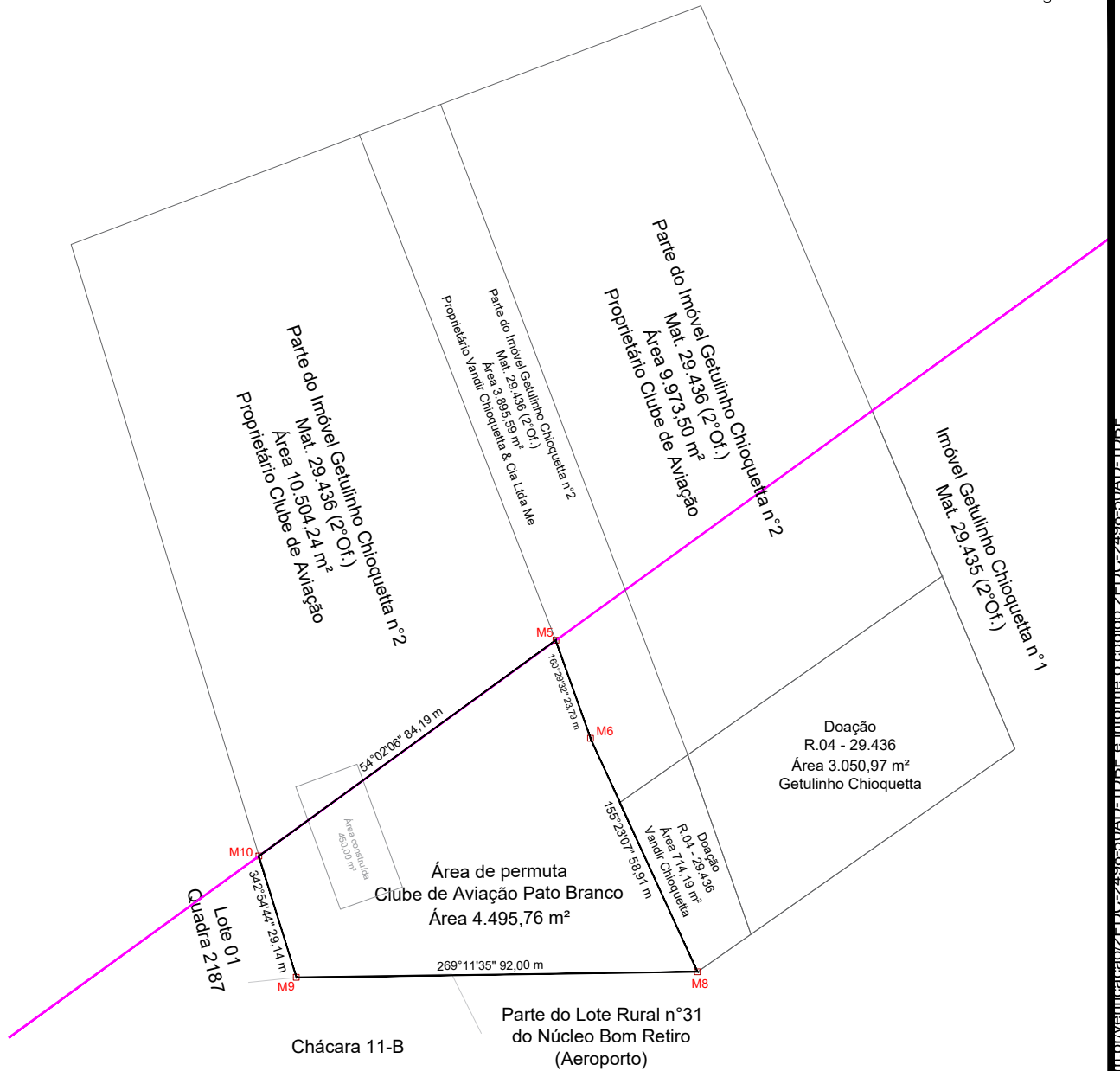
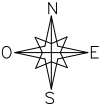
A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 37.211 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 12/11/2024 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

37.211

MATRÍCULA Nº

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF



PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano



CARIMBOS P.M.P.B SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

OBRA:

Imóvel Getulino Chioquetta nº 02

ESPECIFICAÇÃO:

Mapa de permuta de parte do Imóvel Getulino Chioquetta nº02, matrícula 29.436 do 2º Ofício de Registro de Pato Branco, com área de 32.634,25 m², e será permutada uma área de 4.495,76 m².
Proprietário: Clube de Aviação Pato Branco.

AUTOR DO PROJETO Eng Cartógrafa e Agrimensora
Adriellen S. Câmpara
CREA 180190/D

ÁREA
4.495,76 m²

ESCALA
1/1500

PRANCHAA4

DATA
08/11/2024

VERSÃO
V.04

DESENHO
Adriellen

ENDEREÇO DA OBRA
Aeroporto

U
01 / 01

Z:\2024\Divisão de Geoprocessamento\Aeroporto\02 Desapropriação\Mapa de desapropriação.dwg

IMPRESSO EM 08/11/2024 planejamentourbano@patobranco.pr.gov.br

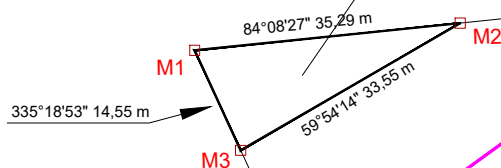
ROBSON CANTU

Assinado por 1 pessoa.
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1000.com.br/verificacao/>



Lote 01 da Quadra 2187
Imóvel Getulino Chioquetta nº2

Chácara 11-B
Área de permuta
Área 242,96 m²
Proprietário: Clube de Aviação
Pato Branco



Remanescente
Chácara 11-B
Mat. 38.983 (2º Of.)
Área 9.987,04 m²
Proprietário Município
de Pato Branco

140 m do eixo da pista

Chácara 12-A

Aeroporto

PREFEITURA DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano



CARIMBOS P.M.P.B SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

OBRA:

Chácara 11-B

ESPECIFICAÇÃO:

Mapa de permuta de parte da Chácara 11-B, matrícula 38.983 do 2º Ofício de Registro de Pato Branco, com área de 10.230,00 m², e será permutada uma área de 242,96 m².
Proprietário: Município de Pato Branco, conforme R.03 - 38.983

AUTOR DO PROJETO Eng Cartógrafa e Agrimensora
Adriellen S. Câmpara
CREA 180190/D

ÁREA
242,96 m²

ESCALA
1/1500

PRANCHAA4

DATA
08/11/2024

VERSÃO
V.02

DESENHO
Adriellen

ENDEREÇO DA OBRA
Aeroporto

U
01 / 01

Z:\2024\Divisão de Geoprocessamento\Aeroporto\02 Desapropriação\Mapa de desapropriação.dwg

IMPRESSO EM 08/11/2024 planejamentourbano@patobranco.pr.gov.br

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.pr.gov.br/verificacao>



ESTUDO TÉCNICO Nº 013/2024

1. Objetivo do estudo:

O objetivo deste estudo é demonstrar se faz viável a realização da permuta, frente a demanda municipal por imóveis destinados para a expansão da faixa de domínio da pista de pouso e decolagem de aeronaves. A área de permuta municipal está situada na região noroeste do município. Sendo assim de interesse do município de Pato Branco permutar os imóveis: imóvel suburbano **Chácara nº 11-B** e imóvel rural **Getulino Chioquetta nº 02**, pelo imóvel municipal descrito a seguir:

- **Imóvel Municipal Lote nº 01 da Quadra nº 2187**, com área de 7.799,69m² (sete mil setecentos e noventa e nove e sessenta e nove décimos quadrados), matrícula 37.211 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco. Sito à Rua Enadina Salete Herezais, cidade de Pato Branco.

2. Descrição do Imóvel particular

2.1 Contextualização do imóvel:

Os imóveis objetos deste estudo (Figura 01 e 02) tratam-se respectivamente:

- I. Do **imóvel suburbano “Chácara nº 11-B”** com área total de 10.230,00m² (dez mil, duzentos e trinta metros quadrados), matrícula 38.983 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco.
- II. Do **imóvel rural “Imóvel Getulino Chioquetta nº 02”**, parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, com área total de 32.634,25m² (trinta e dois mil, seiscentos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados), matrícula 29.436 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

Figura 01: Mapa de Localização do imóvel suburbano “Chácara nº 11-B

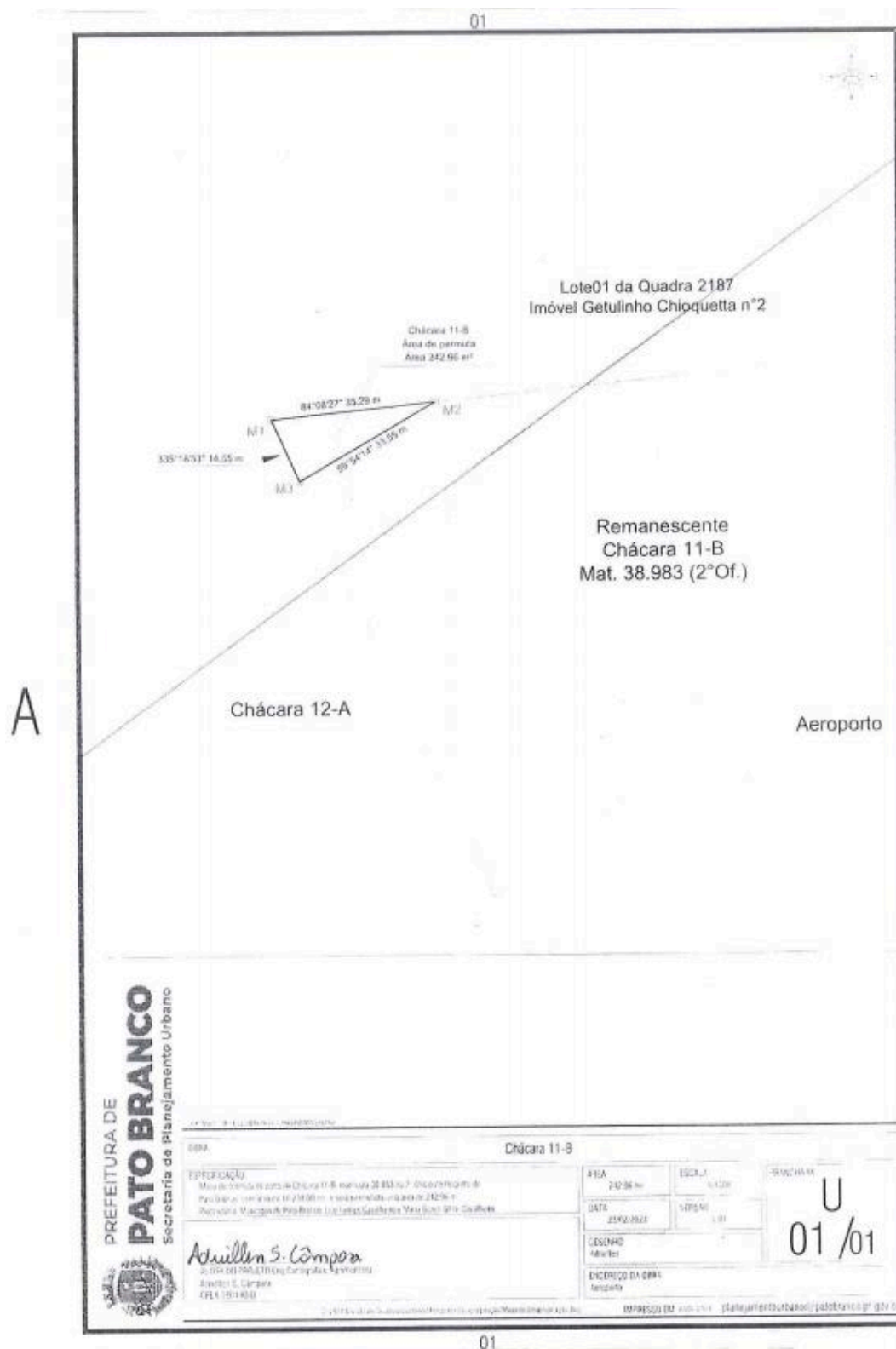
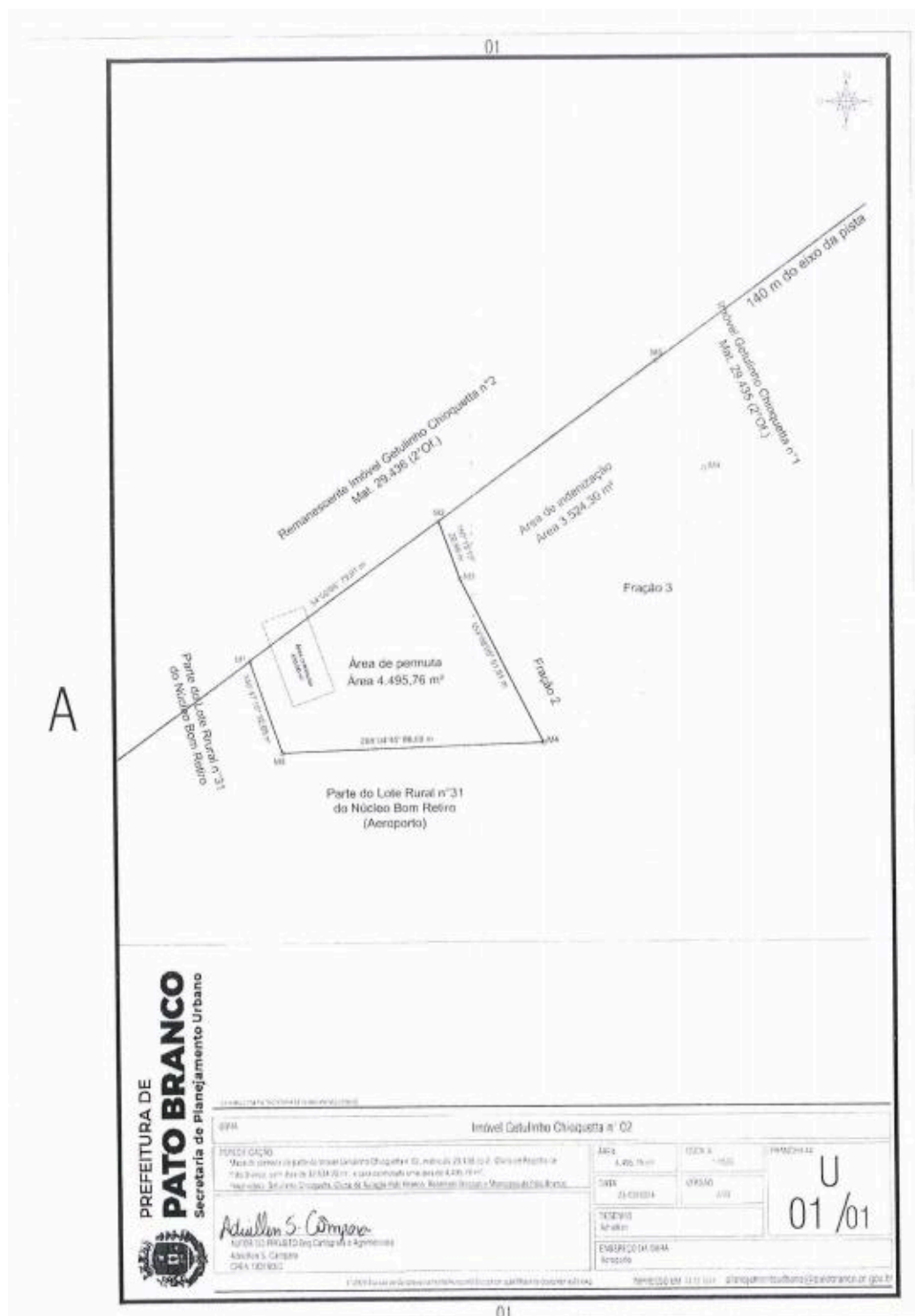


Figura 02: Mapa de Localização do imóvel Imóvel Getulino Chioquetta nº 02, parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro



2.2 Enquadramento Urbanístico atual:

Em relação ao enquadramento legal vigente, conforme Lei Complementar 46/2011 — LUPA que regulamenta o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município, a área do imóvel situa-se em:

- ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Anexo IV da LC 46/2011):

A área Municipal situa-se em área urbana, na porção noroeste do município, conforme pode ser observado na Figura 03.

Figura 03: Mapa de Localização



2.3 Enquadramento Urbanístico :

No que tange o enquadramento legal da Lei do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo — LUPA (2011) que regulamenta o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município, a área do imóvel situa-se na Zona Especial de Proteção do Aeródromo (ZEPAR), conforme Figura 04.

A ZEPAR é a área pública ou privada delimitada no entorno do Aeroporto Municipal de Pato Branco, onde há restrição ao uso, ocupação e urbanização, tem como objetivo garantir a potencialidade das condições de operação do aeródromo no longo prazo. Sabendo-se que a ZEPAR apresentam os seguintes parâmetros construtivos, conforme pode ser observado no Quadro 01.

Quadro 01: Tabela de Ocupação do Solo

Zona	Coefficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Nº máximo de pavimentos
ZEPAR	1,0	50 %	40 %	1

Figura 04: Mapa de Zoneamento Urbano



• ZONEAMENTO DE USO DO SOLO (Anexo VI da LC 46/2011):

Em relação ao Nível de Incomodidade, a área municipal situa-se na área de Proteção Aeródromo, conforme Figura 05. As normas aplicáveis ao referido zoneamento são estabelecidos em Lei Específica - Lei Complementar 43/2010 - Art 3. Trazendo que o local permite os seguintes usos:

I – produção e extração de recursos naturais:

- a) agricultura;
- b) piscicultura;
- c) silvicultura;
- d) mineração;
- e) atividades equivalentes.

II – serviços públicos ou de utilidade pública:

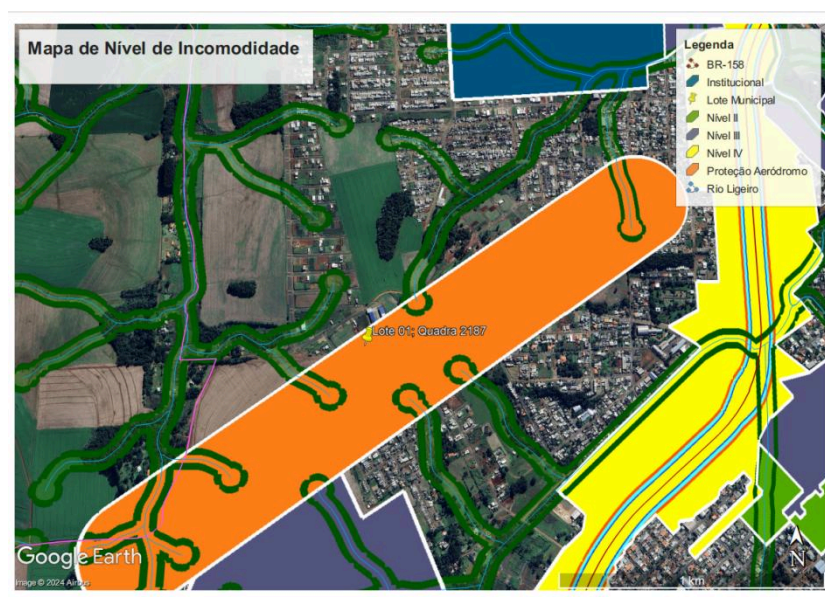
- a) estação de tratamento de água e esgoto;
- b) reservatório de água;
- c) cemitério; e
- d) equipamentos urbanos equivalentes.

III - comercial:

- a) depósito e armazenagem;
- b) estacionamento e garagem para veículos;
- c) feiras livres;
- d) equipamentos urbanos equivalentes.

- IV – recreação e lazer ao ar livre:
- a) praças, parques, áreas verdes;
 - b) campos de esportes;
 - c) equipamentos urbanos equivalentes.
- V - transporte:
- a) rodovias;
 - b) ferrovias;
 - c) terminais de carga e passageiros;
 - d) auxílio à navegação aérea; e
 - e) equipamentos urbanos equivalentes.
- VI – industrial:

Figura 05: Mapa de Nível de Incomodidade



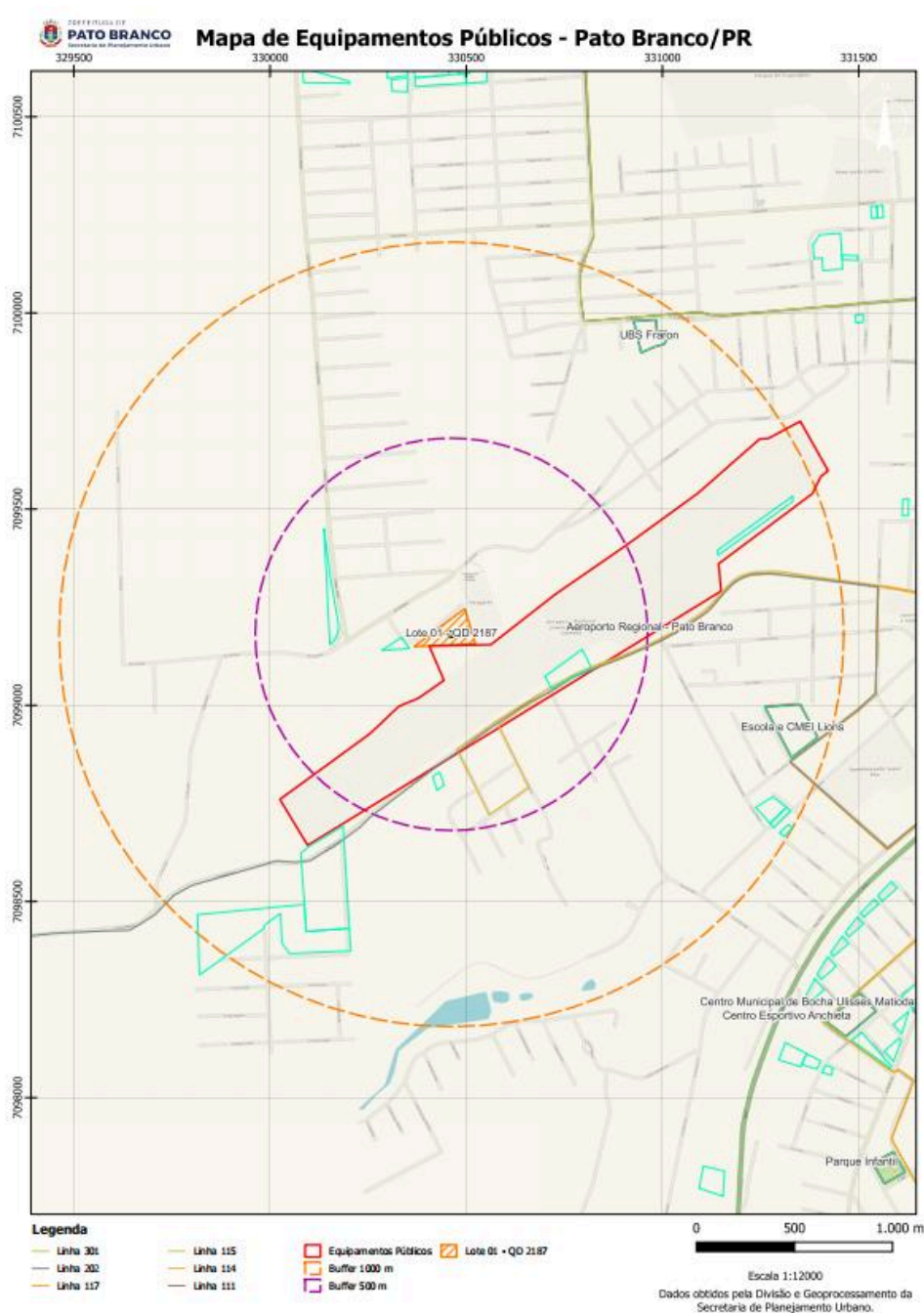
3.2 Abrangência de equipamentos e serviços públicos no entorno:

Os equipamentos públicos são elementos de interesse coletivo essenciais para o funcionamento e a qualidade de vida de uma cidade. Desempenham papel crucial na promoção do bem-estar, na oferta de serviços públicos e na criação de espaços adequados para o desenvolvimento social da população.

São considerados equipamentos públicos: praças e parques, equipamentos de ensino (creches, escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio), equipamentos de saúde (hospitais, postos de saúde, unidades de pronto atendimento), bibliotecas e centros culturais, equipamentos esportivos (quadras, estádios, ginásios), postos de segurança (polícia, corpo de bombeiros), rede de transporte público.

Em relação ao imóvel analisado, apresenta alguns equipamentos importantes em sua proximidade, conforme Figura 06.

Figura 06: Mapa de Raio de abrangência



Os equipamentos apresentados são alguns dos equipamentos de maior relevância, estão localizados em um raio de abrangência de até 1.000m de distância do imóvel objeto deste estudo. Sendo considerada uma distância compatível com o deslocamento a pé ou por bicicleta. Destaca-se que na proximidade das áreas de reserva municipal há equipamentos públicos de educação e saúde. Bem como a presença de linha de transporte coletivo, também possibilitando que os moradores



desta região tenham facilidade de deslocamento para equipamentos públicos localizados em demais regiões da cidade através da rede de transporte público.

3.3 Disponibilidade de outras áreas de reserva municipal no entorno

Em um raio de abrangência de 1000 metros no entorno dos imóvel a ser permutado, foi identificado outros imóveis pertencentes a Reserva Municipal de Uso Institucional, que poderão receber equipamentos necessários, conforme a demanda da população e do Poder Executivo municipal (Figura 06).

A Lei Complementar nº 46/2011 que institui as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo no município, indica que em novos loteamentos a área a ser doada como Reserva Municipal de Uso Institucional não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área total de lotes (Art. 37, §4º), portanto, havendo uma garantia legal de que novos imóveis serão doados ao município com a consolidação destes novos processos de parcelamento do solo.

3. Conclusões do estudo

Através dos levantamentos e das análises aqui apresentadas, conclui-se que o imóvel Municipal a ser permutado não oferecerá interferências na disponibilidade de imóveis públicos para a implantação de equipamentos públicos futuros no município de Pato Branco.

Observação: A secretaria de Planejamento Urbano não apresenta óbice em relação a permuta.

Pato Branco, *datado e assinado digitalmente*.

Gilmar Tumelero
Arquiteto e Urbanista
Secretário de Planejamento Urbano



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 851B-8A69-C8EE-6662

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



GILMAR TUMELERO (CPF 914.XXX.XXX-91) em 15/10/2024 15:10:42 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/851B-8A69-C8EE-6662>

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO, PARA FINS TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicitante/Proprietário: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO
CNPJ: 06.984.351/0001-60

DADOS DO AVALIADOR.

Dados Pessoais – Fabricio Valenga, brasileiro, casado, corretor de imóveis, residente e domiciliado na cidade de Pato Branco/PR.

Formação Profissional: Corretor de Imóveis – CRECI/PR 31535
CNAI - 25828

OBJETO DO PARECER

Parte de uma área rural, com 4.491,00m², com benfeitorias, no entorno do Aeroporto Municipal, no município de Pato Branco/PR.

Parte da matrícula 29.436, do Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR.

A parte objeto deste parecer é de propriedade do Clube de Aviação Pato Branco.



Valide aqui a certidão.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
LEONARDO LUIZ SELBACH - OFICIAL TITULAR



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
FORO EXTRAJUDICIAL

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2rl.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.278.728/0001-77

REGISTRO GERAL

FICHA

1

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Genaroze Ribeiro de Oliveira

MATRÍCULA N.º 29.436

RUBRICA

[Assinatura]

13 de abril de 2016.

IMÓVEL RURAL: "Imóvel Getulino Chioquetta nº 02", parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco-PR, com área de 32.634,25m² (TRINTA E DOIS MIL SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO METROS E VINTE E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS). Limites e confrontações: NORTE: do Vértice M-08 para o vértice M-04, com azimute de 69°15'19" e distância 154,90m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; SUL: do Vértice M-03 para o vértice M-05, com azimute de 234°57'00" e distância de 89,00m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro (AEROPORTO); e do Vértice M-07, com azimute 289°11'35" e distância de 92,00m, divisa com o Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; LESTE: do Vértice M-04, para o Vértice M-03, com azimute de 157°4'53" e distância de 185,00m, divisa com Imóvel Getulino Chioquetta nº 01 e Parte do Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; OESTE: do Vértice M-07, para o Vértice M-08, com azimute de 342°54'44" e distância de 174,50m, divisa com Imóvel Getulino Chioquetta nº 02 e parte do Lote Rural nº 31, do núcleo Bom Retiro. Da área acima, 17.634,25m² pertence a Getulino Chioquetta e 15.000,00m² para o Clube de Aviação Pato Branco. Público de 01.00.87, L.08, fls. 083, 2º Tab. Local e 05.10.2010, L. 273, fls. 144/147, 1º Tab. de Pato Branco - PR. INCRA nº 721.107.054.291-5.

PROPRIETÁRIOS: GETULINO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP/PR, CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba - PR; CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO, associação civil de direito privado, CNPJ nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua Jose Leonardi, 1080, Hangar 2, em Pato Branco - PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. R.01, 04, AV.05- 13.166, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 81.011, Pato Branco - PR, 13/04/2016.

web.onr.org.br/docs/YJSPW-9CU5J-XVXRS-T6Y4V

OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF

METODOLOGIA.

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1 – Não há na região alguns imóveis semelhantes (o terreno objeto do parecer tem área muito maior do que a média de área dos terrenos da mesma região);
- 2 – Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações indiretas;
- 3 – Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo método Comparativo com tratamento de dados, para avaliação do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO DE DADOS.

Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base os imóveis com características compatíveis direta ou indiretamente, comercializados no período dos últimos 12 meses, por imobiliárias ou particulares, que permitam comparação direta ou indireta.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS.

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2 – Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- 3 – O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – Os honorários do avaliador não estão relacionados, de qualquer forma, as conclusões da presente avaliação;



6 – O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

7 – O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido na norma da ABNT, que disciplina a emissão e a competência do Corretor de imóveis e perito avaliador imobiliário para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM.

DADOS DO IMÓVEL

IMAGENS FEITAS NO MOMENTO DA VISITA AO IMÓVEL NO DIA 07/09/2023.





[Handwritten signature]





7 de set. de 2023 08:44:38
985 Rua Clevelândia
Fraron
Pato Branco
Paraná



7 de set. de 2023 08:44:39
985 Rua Clevelândia
Fraron
Pato Branco
Paraná

[Handwritten signature]

Parte do imóvel objeto do
parecer

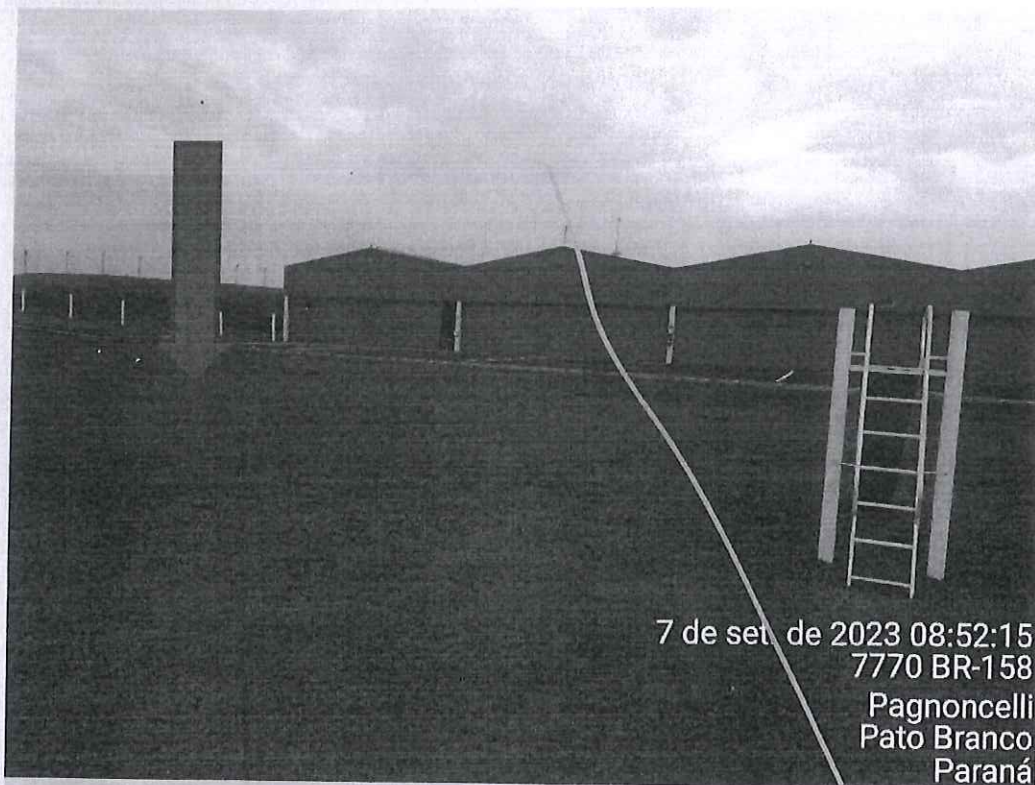


7 de set. de 2023 08:51:53
7770 BR-158
Pagnoncelli
Pato Branco
Paraná

Cerca

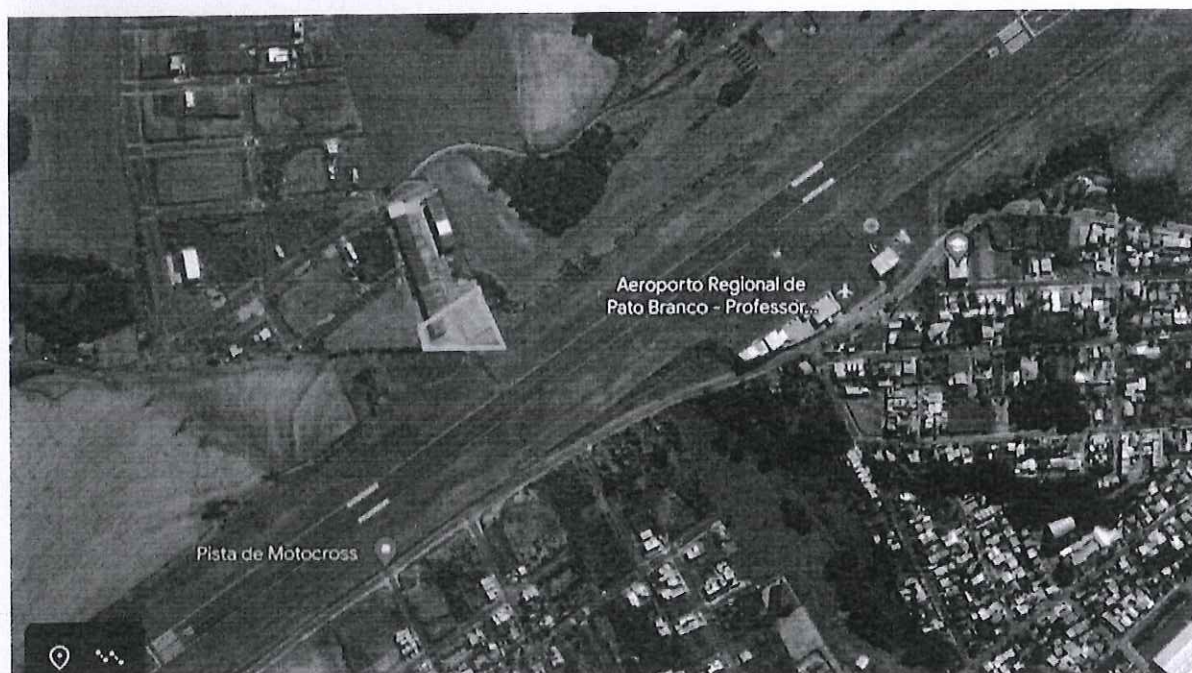
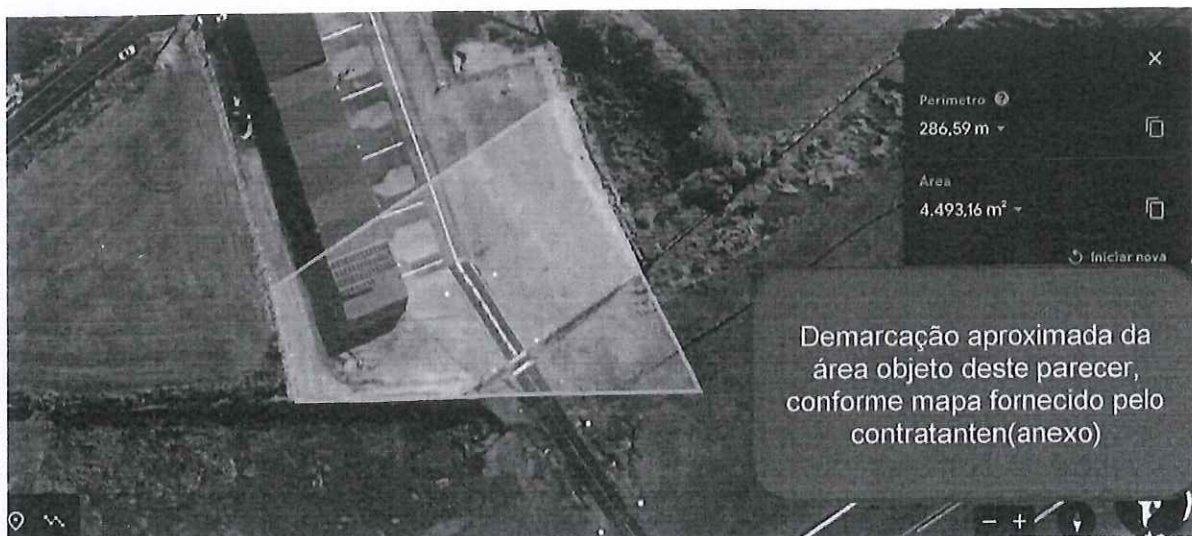


7 de set. de 2023 08:51:55
7770 BR-158
Pagnoncelli
Pato Branco
Paraná





MAPAS GOOGLE COM IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO





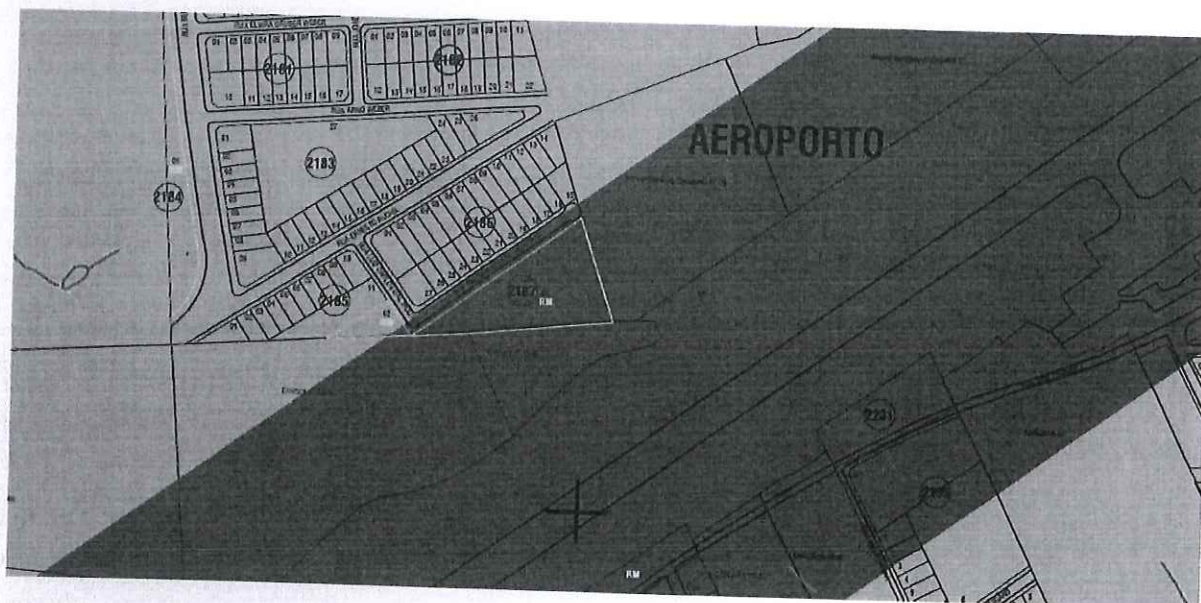


[Handwritten signature]



Coordenadas para localização no Google: -26.216771570713597, -52.695983820461.

MAPA DE ZONEAMENTO MUNICIPAL (O terreno objeto deste parecer está dentro da Zona do Aeroporto Municipal).



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Ao visitar o imóvel, verificamos que o terreno está localizado na divisa com o Aeroporto municipal de Pato Branco.

O relevo é plano. Este terreno é parte de uma área maior, de 15.000,00m², de propriedade do Clube de Aviação Pato Branco. A parte objeto

[Handwritten signature]

deste parecer fica mais próxima do aeroporto municipal. O terreno (15.000,00m²) é parte de uma matrícula maior, que tem uma parte que é de outro proprietário.

A parte do Clube de Aviação abriga uma estrutura de Hangares para abrigo de aviões de pequeno porte, e estrutura de pista asfaltada para acesso ao aeroporto municipal. Esta parte de propriedade do Clube de Aviação, está terraplanada, jardinada, cercada, organizada, apesar de ser uma área rural.

Sobre a parte da área objeto deste parecer, 4.491,00m², conforme mapa fornecido pelo solicitante (anexo), existem algumas benfeitorias, conforme descrito neste parecer.

O terreno da parte objeto deste parecer está inserido no zoneamento do Aeroporto Municipal.

A parte objeto deste parecer não tem acesso direto a ruas. Existe uma rua que dá acesso à área do Clube, mas não chega diretamente à parte objeto deste parecer.

A visita foi realizada em 07/09/2023 (fotos anexas).

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região do entorno do aeroporto municipal tem relevo ondulado, tendo alguns loteamentos e algumas áreas rurais.

A região é área de expansão municipal, tendo na área próxima alguns novos loteamentos, com muitos lotes a venda.

Na região muito próxima do aeroporto, com o é o caso do imóvel objeto deste parecer existem algumas restrições de construção, pelo projeto de expansão do aeroporto que está em andamento.

Recentemente existiram algumas desapropriações de áreas rurais no entorno.

PARECER FINAL

Concluímos o valor do imóvel avaliado, baseados nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis. Das informações obtidas, constatamos que há na região Imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações indiretas.



Possuímos informações do mercado imobiliário da região do imóvel, através de levantamentos realizados com corretores de imóveis e particulares.

Baseados em comparações com terrenos em localizações com valorizações parecidas, chegamos ao valor por metro quadrado.

Para análise de valor e possível comparação, buscamos algumas amostras de terrenos a venda na região próxima.

AMOSTRA 1 – TERRENO DOM LUIZ

Área: 362,00m²

Valor: R\$ 140.000,00

Valor por m²: R\$ 386,74

<https://rafaimoveis.com/imoveis-venda/1245-terreno-fraron-loteamento-dom-luiz-pato-branco-pr>

AMOSTRA 2 – TERRENO DOM LUIZ

Área: A partir de 360,00m²

Valor:

Valor por m²: R\$ 400,00

<https://www.habitar.imb.br/imoveis/170/terrenos-a-venda-em-pato-branco-pr-fraron-loteamento-dom-luiz>

AMOSTRA 3 – TERRENO DOM LUIZ

Área: 364,00m²

Valor: R\$ 146.000,00

Valor por m²: R\$ 401,10

<https://valmirimoveis.com.br/imoveis-venda/3254-loteamento-dom-luiz-fraron-te3254>

AMOSTRA 4 – TERRENO FRARON

Área: 364,00m²

Valor: R\$ 145.000,00

Valor por m²: R\$ 398,35

<https://www.conceitopbimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/pato-branco-pr/fraron/terreno-a-venda--fraron--pato-branco---pr/459620>



AMOSTRA 5 – TERRENO FRARON

Área: 296,40m²

Valor: R\$ 125.000,00

Valor por m²: R\$ 421,73

<https://www.imobiliariatrento.com.br/detalhes-do-imovel.asp?id=302603>

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS

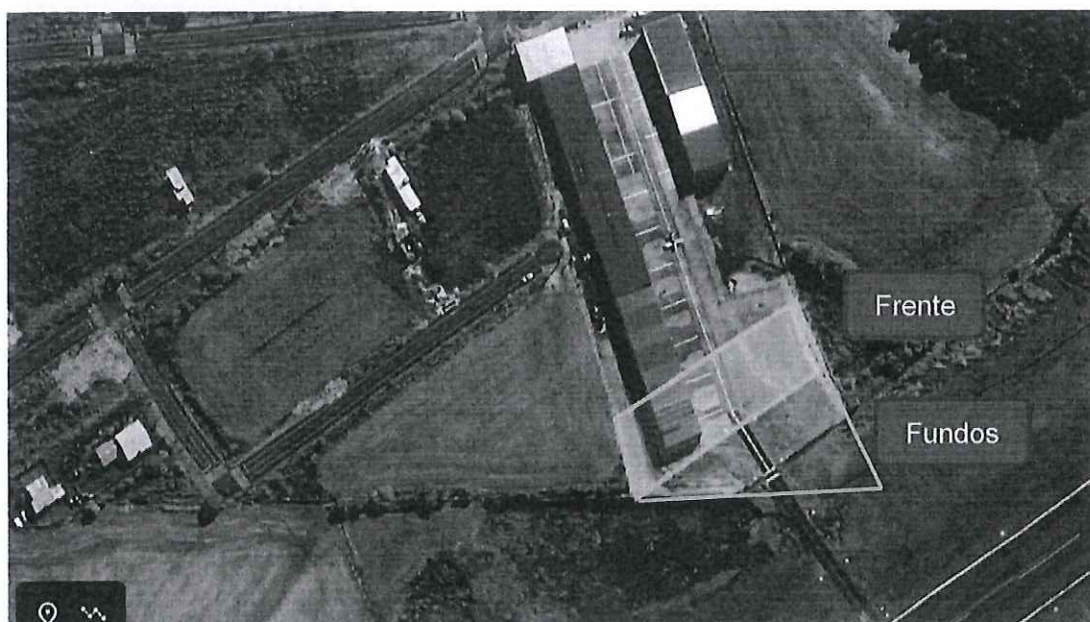
Levando-se em consideração as 5 amostras acima, temos um valor médio por metro quadrado de R\$ 401,58.

O valor médio de área das 5 amostras é de 349,28m².

As amostras encontradas têm área média muito menor do que a área do terreno objeto do parecer. Sendo assim, não é possível comparar diretamente os valores dos mesmos.

Para existir uma comparação, é preciso analisar o terreno maior como se fosse dividido em partes menores. Assim será possível gerar comparações e chegar ao valor do imóvel.

Neste caso, hipoteticamente, faremos uma divisão em 2 partes, denominadas “Frente”, e “fundos”, conforme mapa abaixo.



- Apesar da parte objeto deste parecer não fazer divisa direta com nenhuma rua,

[Handwritten signature]

será considerado, para esta avaliação, que a parte da “frente” tem valor maior do que a parte dos “fundos”. Isto será considerado por se tratar de avaliação de parte de uma área maior (15.000,00m²), que tem acesso direto a rua.

Vale considerar que o terreno objeto deste parecer está na área do aeroporto (conforme mapa de zoneamento municipal), e por isso tem restrições quanto a construções. Sendo assim, podemos considerar que o valor médio do metro quadrado deste terreno tenha uma depreciação de 20% em relação aos valores médios dos lotes do entorno (em comparação direta).

Conforme o mapa acima, dividindo o terreno em duas partes (frente e fundos), podemos considerar que a frente (área que hipoteticamente faz divisa direta com a rua), pode ter valor equiparado diretamente ao valor médio dos lotes do entorno. Sendo assim, temos que o valor médio dos lotes do entorno é de R\$ 401,58 (média das amostras). No entanto, pelo fato de que o terreno está na área do aeroporto, vale 20% a menos. Temos, então, o valor médio por metro quadrado da parte da frente, R\$ 321,26 (R\$ 401,58 – 20%).

A parte dos fundos tem valor menor, por não ter acesso direto à rua e fazer divisa direta com o aeroporto (sem rua). Podemos estimar que o valor médio por metro quadrado da parte dos fundos seja o equivalente a 50% do valor da frente. Sendo assim, temos que o valor médio da parte dos fundos é de R\$ 160,63 por metro quadrado.

Fazendo uma média de valor entre a parte da frente a parte dos fundos, levando em consideração que a área das duas partes é igual, temos:

VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO, R\$ 240,95.

Como esta área é rural, é preciso se levar em consideração que para torná-la urbana, e assim podermos compará-la diretamente com os terrenos com lote e quadra, será preciso “doar” 15% da área para o município.

Sendo assim, podemos descontar 15% do valor médio encontrado, para chegar ao valor final por metro quadrado deste imóvel.

VALOR FINAL MÉDIO POR METRO QUADRADO (APÓS CÁLCULO PARA URBANIZAÇÃO DA ÁREA), R\$ 204,80.

VALOR TOTAL DO TERRENO (OBJETO DESTES PARECER), COM ÁREA DE 4.491,00m², R\$ 919.756,80.



ANÁLISE DE MERCADO

Trata-se de um imóvel de baixa liquidez, pelo fato de estar junto ao aeroporto, com limitações de edificações.

BENFEITORIAS

BENFEITORIAS			
	Área (m²)	Valor (m²)	Valor total
HANGAR 1 - Edificação tipo barracão comercial/industrial, com piso polido, estrutura pré-moldada, com fechamento de chapas de concreto em uma parte das paredes e fechamento lateral e cobertura em chapas de aço zincado com estrutura metálica, com acabamento simples.	225,00	R\$ 1.250,00	R\$ 281.250,00
HANGAR 2 - Edificação tipo barracão comercial/industrial, com piso polido, estrutura pré-moldada, com fechamento de chapas de concreto em uma parte das paredes e fechamento lateral e cobertura em chapas de aço zincado com estrutura metálica, com acabamento simples.	225,00	R\$ 1.250,00	R\$ 281.250,00
Asfalto - pista de acesso dos hangares para o aeroporto.	300,00	R\$ 150,00	R\$ 45.000,00
Cerca de palanques de concreto com tela soldada, com altura aproximada de 2,00m, e distância de 175,00m, com portão de ferro com aproximadamente 12,00m de comprimento, automatizado			R\$ 50.000,00
Paver instalado com área de 150,00m².			R\$ 15.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS			R\$ 672.500,00

- A linha de divisa da área avaliada passa dentro do segundo hangar (pegando uma parte dele). Para este parecer, será considerado o valor de toda a área do hangar, pois não há como dividi-lo.
- Para levantamento de valores das benfeitorias, foram consultadas empresas especializadas em construção de barracões comerciais/industriais, empresas de



concreto/usinagem e asfalto, empresas especializadas em fabricação de telas, além de profissionais de engenharia e construção civil.

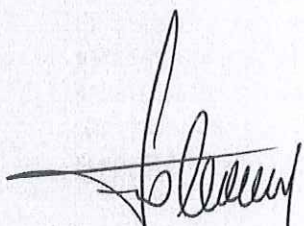
AVALIAÇÃO

TERRENO COM BENFEITORIAS – ÁREA DE 4.491,00m², PARTE DA MATRÍCULA 29.436

- Valor médio por metro quadrado do terreno, R\$ 204,80 (Duzentos e quatro Reais e oitenta centavos);
- Valor total do Terreno, R\$ 919.756,80 (Novecentos e dezenove mil, setecentos e cinquenta e seis Reais e oitenta centavos);
- Valor total das benfeitorias, R\$ 672.500,00 (Seiscentos e setenta e dois mil e quinhentos Reais).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Valor de mercado): R\$ 1.592.256,80 (Um milhão, quinhentos e noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e seis Reais e oitenta centavos).

Pato Branco, 20 de setembro de 2023.



Fabricio Valenga
CRECI-PR 31535
CNAI 25828

Anexo V

COFECI

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Fabricio Valenga, CPF nº 02655503945, RG nº 60255601 SSP/PR, CRECI nº 31535, Endereço: Rua Iguacu 1265 Apto 201 1263 Parzianello, Pato Branco-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO

PATO BRANCO-PR 20 de Setembro de 2023


Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 053921



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 053921, 20 de Setembro de 2023

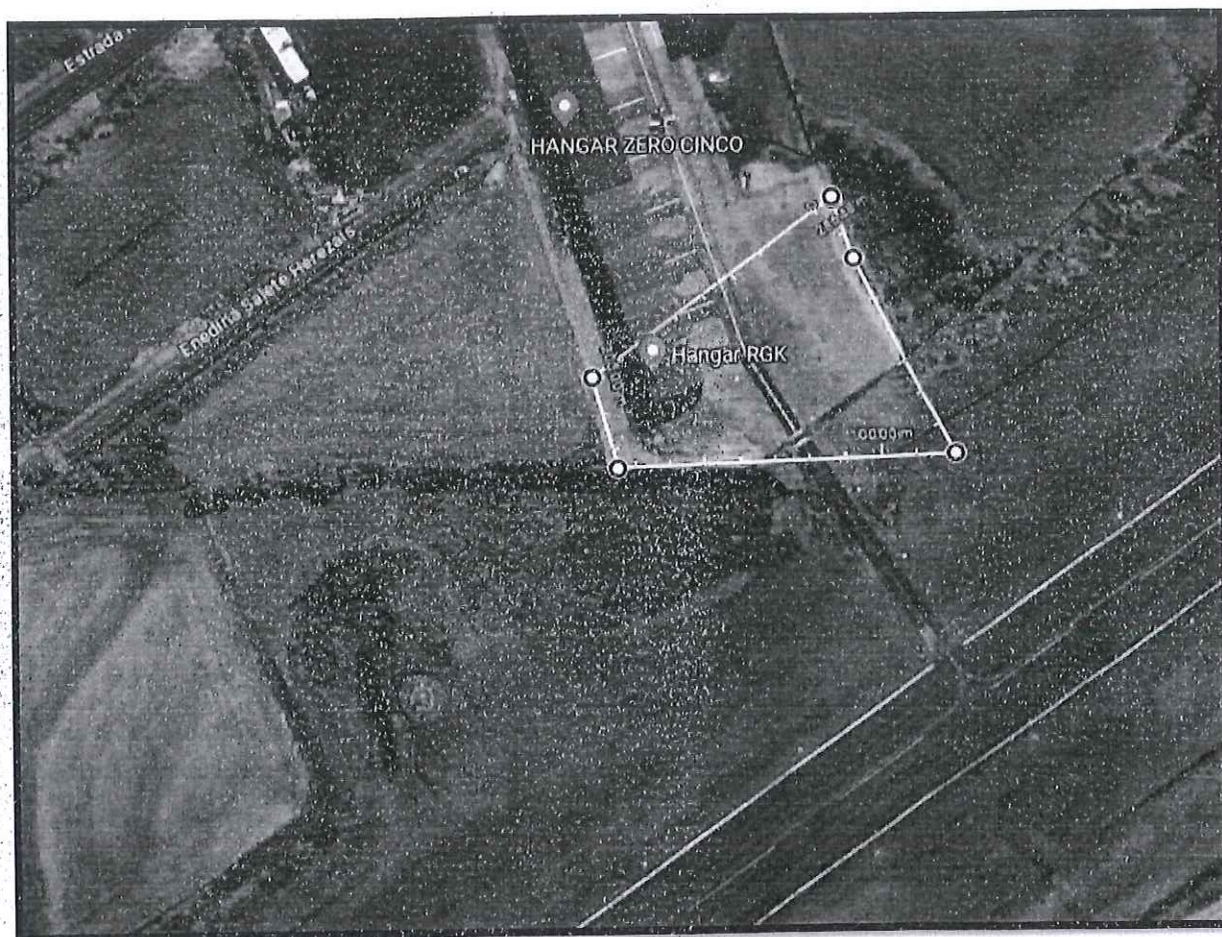
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ELABORADO A PEDIDO: **CLUBE DE AVIAÇÃO DE PATO BRANCO E OUTROS, CNPJ: 06.984.351/0001-60.**

OBJETO DO LAUDO:

Indicado que fui a elaborar uma avaliação de Terreno com 4.491,00m² (conforme mapa anexo) dentro do Imóvel Rural – “Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02”, parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco PR, com área de 32.634,25m² (Trinta e dois mil seiscientos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados), Limites e confrontações: **Norte:** do Vertice M-08 para o vértice M-04, com azimute de 69°15'19" e distância 154,90m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; **SUL:** do Vertice M-03 para o vértice M-06, com azimute de 234°57'00" e distância 89,00m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro (AEROPORTO); **E** do Vertice M-07, com azimute 269°11'35" e distância de 92,00m, divisa com o Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; **LESTE:** do Vertice M-04 para o vértice M-03, com azimute de 157°4'53" e distância 185,00m, divisa com o imóvel Getulinho Chioquetta nº 01 e parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; **OESTE:** do Vertice M-07 para o vértice M-08, com azimute de 342°54'44" e distância 174,50m, divisa com o imóvel Getulinho Chioquetta nº 02 e parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro. Da área acima, 17.634,25m² pertence a Getulinho Chioquetta e 15.000,00m² para o Clube de Aviação Pato Branco. As medidas e confrontações foram copiadas da matrícula nº 29.436 do imóvel, do Registro Geral de Imóveis Comarca de Pato Branco PR. O trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado de venda do imóvel. Portanto o trabalho que ora apresenta-o é o resultado do estudo técnico, mediante pesquisas mercadológicas, dentro das

normas ABNT, localizados na cidade de Pato Branco- PR.



2

Rua Pedro Ramires de Mello, 326 – Sala 09 – CEP: 85.501-250 – Centro, Pato Branco – PR. www.avaluar.com.br

PERITO AVALIADOR

Eu André Leandro Dietrich, Perito Avaliador de imóvel, conforme currículo anexo, vem respeitosamente, submeter à CLUBE DE AVIAÇÃO DE PATO BRANCO E OUTROS, CNPJ: 06.984.351/0001-60, o Laudo Pericial para os devidos fins de Direito a qual, reportam-se minuciosamente às exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 -1 e NBR 14653 - 2, - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O Perito Avaliador declara peremptoriamente que não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, e não há qualquer outra circunstância relevante que caracterize conflito de interesses.

Considerou-se que a Matrícula do Imóvel, Títulos, Documentos, Informações, Pesquisas e Consultas são verdadeiras, estão corretos, não tendo sido efetuadas investigações em relação a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo o Profissional Avaliador responsabilidades sobre a matéria legal que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

INTRODUÇÃO

A mais importante contribuição à ciência da avaliação, é um desenvolvimento do século XX, que é o princípio da substituição”, que conforme Schmutz (1943) apud pini/bape (1991), que afirma que quando uma propriedade é substituível, seu valor tende a ser fixada pelo custo da aquisição de uma outra propriedade substituída, igualmente procurada, isto é, propriedade parecidas, homogeneizada diferenças, são comparadas diferentes.

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação de CLUBE DE AVIAÇÃO DE PATO BRANCO E OUTROS, CNPJ: 06.984.351/0001-60 para determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação: “9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do perito em avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.” Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado Imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II**.

CONFORMIDADE:

Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça** e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais. Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça** e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais.

MÉTODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - O primeiro dos métodos comparativos exige similaridade entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado para comparação direta ou aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o imóvel avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e áreas distintas dos lotes tomados como amostragem. Para a avaliação do imóvel (amostras) foi utilizado o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1 e NBR-14653-2.

Método da quantificação de custo - Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

PROPRIETÁRIO:

➤ CLUBE DE AVIAÇÃO DE PATO BRANCO E OUTROS, CNPJ: 06.984.351/0001-60.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Terreno com 4.491,00m² (conforme mapa anexo) dentro do Imóvel Rural – “Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02”, parte do lote rural no 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco PR, com área de 32.634,25m² (Trinta e dois mil seiscentos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados), As medidas e confrontações foram copiadas da matrícula nº 29.436 do imóvel, do Registro Geral de Imóveis Comarca de Pato Branco PR.

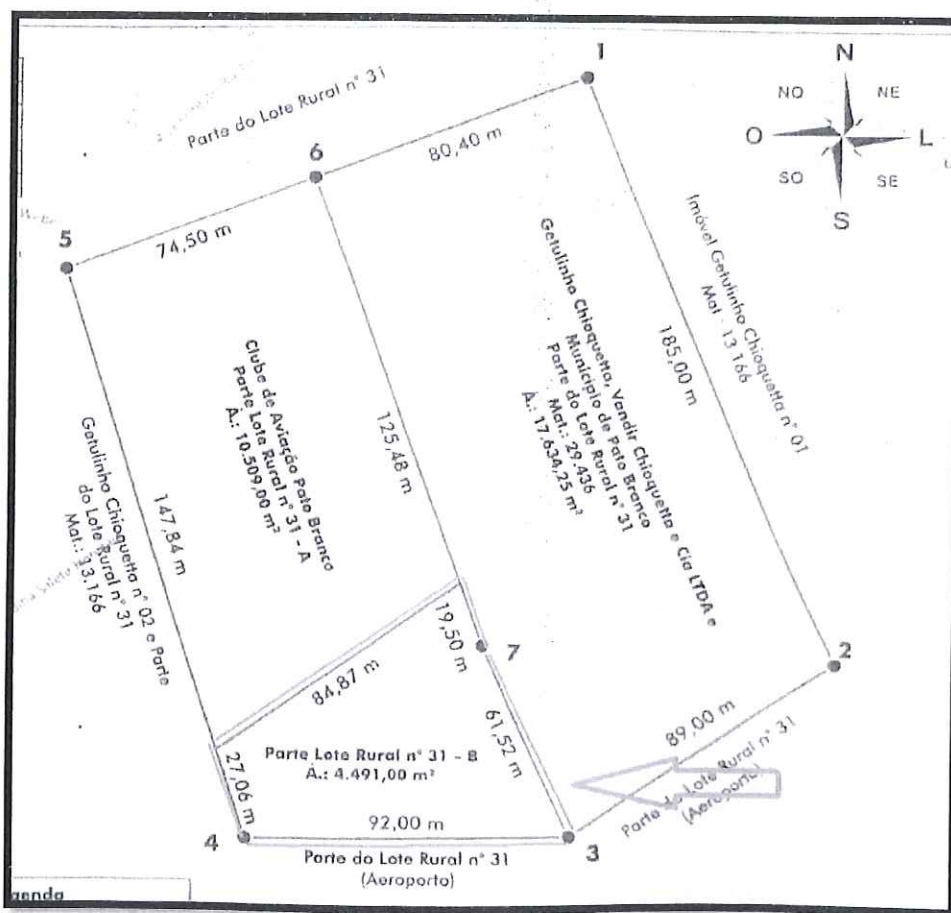


Avaluar
Avaliações Imobiliárias

VISITA IN "LOCO":

VISTORIA DO IMÓVEL:

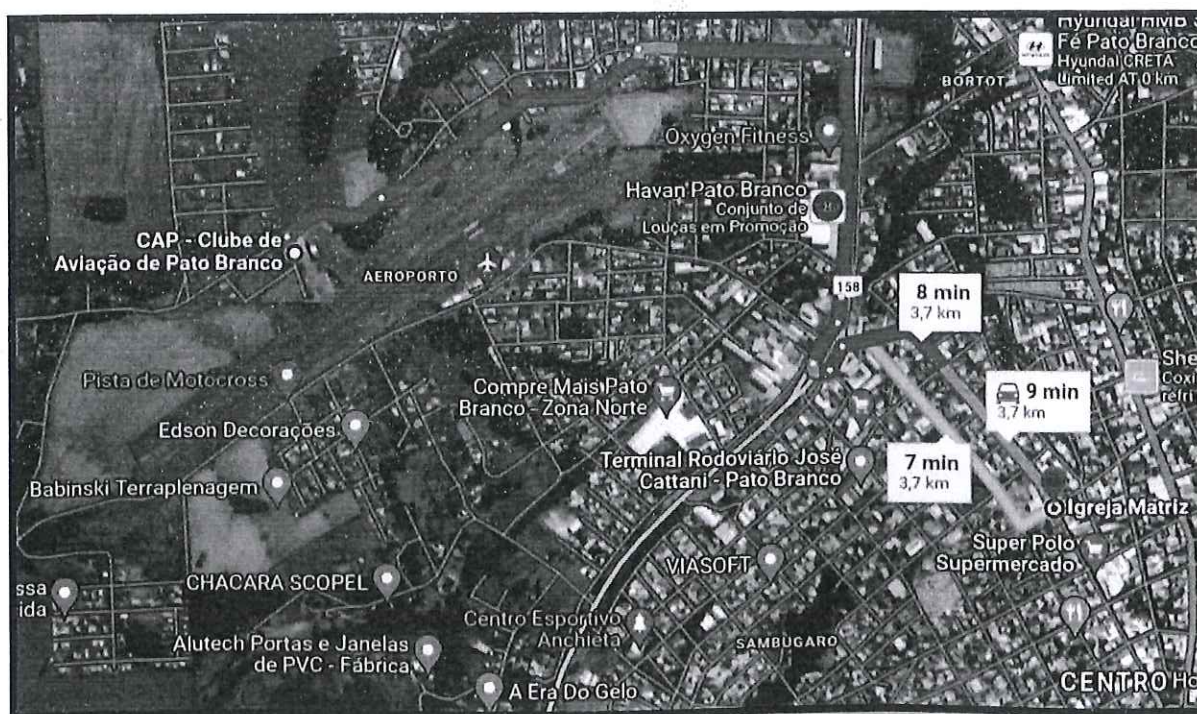
Eu André Leandro Dietrich, Avaliador de imóveis cadastro vigente e em dia no CNAI, devidamente qualificado nos anexos deste laudo, cheguei no imóvel já descrito, denominado aqui como Terreno com 4.491,00m² (conforme mapa anexo) dentro do Imóvel Rural – "Imóvel Getulino Chioquetta nº 02", parte do lote rural no 31, do Núcleo Bom Retiro, da cidade de Pato Branco PR, no dia 28/09/2023 às 14:32 horas, recebido por Fred Muniz, CPF: 723.898.189-00, que me acompanhou nas dimensões do terreno, onde caminhei e fotografei o que vi e relatei na descrição do imóvel, que está descrito a seguir, constado e relatado fielmente o que vi, fotografei, e dei por encerrado às 14:53 horas do mesmo dia.



IMÓVEL: Terreno localizado no bairro Fraron, frente para rua Enedina Salete Herezais, com alicive de aproximadamente 6% em relação ao nível da rua sentido ao sul (medidas conforme mapa fornecido pelo contratante (anexo): sendo 84,87m ao norte, sendo divisa com imóvel do CAP, ao Leste confronta com o imóvel Getulinho Chioquetta, com 19,50m e 61,52m, ao Sul confrontando com o Aeroporto com 92,00m, e a oeste confrontando com lote 01 da quadra 2187 do Loteamento Dom Luiz, contendo nas proximidades asfalto, iluminação pública, energia elétrica e água da sanepar.

BENFEITORIAS:

- 1) O hangar nº 01 com 15x15 m e pé direito de 5,5m, com 01 banheiro externo e com placas fotovoltaicas e demais equipamentos para geração de energia solar;
- 2) O hangar nº 02 com 15x15 m e pé direito de 5,5m com banheiros internos masculino e feminino, pia e churrasqueira.
- 3) Cercas sendo de arame com pilar de concreto sendo aproximadamente 135m lineares.
- 4) Portão de ferro de correr, com motor eletrônico, sendo aproximadamente 20,00m lineares.
- 5) Pista de taxi de asfalto com as seguintes dimensões: sendo aproximadamente 645,00m².
- 6) 04 pontos de iluminação própria para taxi de aeronaves.



Localização do Imóvel em face à região central da cidade.

CIDADE DE PATO BRANCO

Pato Branco, localizada na região Sudoeste do Paraná, é um Município que adotou a inovação e o empreendedorismo para se desenvolver. Com mais de 80 mil habitantes, a cidade está próxima da divisa com Santa Catarina e cerca de 100 quilômetros da Argentina, numa posição estratégica no Mercosul. Destaque para o polo regional de Educação, pois o município tem **mais de 90 cursos superiores**. Outros atrativos são os setores de comércio, serviços, agronegócios e a área industrial, principalmente os ramos metalomecânico, tecnológico e moveleiro. São **cerca de 100 indústrias** de softwares, de aparelhos e componentes eletrônicos, que se somam às ações de universidades locais e da municipalidade, o que garante que a cidade tenha um Parque Tecnológico instalado e reconhecido em nível nacional. Esses e outros diferenciais garantem a Pato Branco a liderança no Estado em geração de emprego e renda.

Quem vive em Pato Branco, conta com **tablets e oficinas de robótica** nas escolas municipais, **Internet livre e árvore digital** na praça central, **câmeras de vigilância**, **limpeza pública modernizada**, **prontuário eletrônico** em toda rede da Secretaria Municipal de Saúde, além de programas de inclusão digital, como o **Escola Pato Branco Digital**. Destaque, ainda, para os **espaços de esporte e lazer revitalizados**, situados de forma **descentralizada nos bairros da cidade**, que dispõem de infraestrutura e praças modernas, prontas para receber as famílias.

Outro exemplo é o **Parque do Alvorecer**, que dispõe de mais de 1 milhão de metros quadrados de área de conservação ambiental e oportuniza o contato com a natureza. No **Largo da Liberdade** e na **Praça Presidente Vargas**, a população de Pato Branco e região tem atrativos pontos de encontro e diversas opções voltadas à qualidade de vida. Como reflexo, Pato Branco é uma das cidades mais desenvolvidas do país.

A cidade ocupa o **4º lugar do Paraná no Índice Firjan** de Desenvolvimento Municipal (IFDM), com destaque para a Saúde, Educação e geração de emprego e renda.

Entre os 5.571 municípios brasileiros, Pato Branco assume a **19ª posição no País**, liderando na região Sudoeste do Paraná – desde 2013, o município subiu 32 posições no ranking nacional. Além disso, o Município é reconhecido hoje como Cidade Digital pela Rede Cidades Digitais, assim como a 5ª cidade mais inteligente do Brasil segundo a Revista Exame, em estudo divulgado em 2017 e que considerou cidades com até 100 mil habitantes. Já no ranking geral da Revista IstoÉ, que relaciona as melhores cidades de médio porte do Brasil, Pato Branco está na 25ª posição. Em 2016, a

cidade foi destaque na revista britânica The Economist. Já em 2017, um novo estudo divulgado pela Exame apontou Pato Branco como a 11ª melhor cidade para envelhecer no País e a 1ª no Paraná, devido as ações voltadas à qualidade de vida da terceira idade, considerando cidades brasileiras de pequeno e médio porte.

Outro estudo divulgado pela Exame, também em 2017, destacou Pato Branco como a 11ª melhor saúde do Brasil, **liderando no Paraná**.

Destaque ainda para a Rede Municipal de Educação, que atingiu a média de 7.1 no Índice de Desenvolvimento de Educação Básica (Ideb) em 2015.

Com o resultado, Pato Branco está em 1º lugar no Ideb no Estado do Paraná, considerando as cidades de médio porte, que possuem entre 50 mil e 100 mil habitantes. Destaque ainda para a Feira de Ciência, Tecnologia e Inovação – INVENTUM, que reuniu mais de 110 mil visitantes em 2017, quando recebeu a primeira experiência tecnológica realizada pelo Instituto Campus Party em uma cidade interiorana, a Campus Weekend Pato Branco.

A cidade possui, também, outras feiras setoriais, como a Casa e Construção e a Exporural, que diversificam o calendário de eventos, que tem ainda Expo Pato como vitrine do comércio e do agronegócio local e regional. Aqui, você será muito bem-vindo e, com a operação dos voos regulares, no **Aeroporto Municipal Juvenal Cardoso**, vai ficar ainda mais atrativo visitar a nossa cidade, pois estaremos conectados com o Mundo.

Fontes: <http://www.patobranco.pr.gov.br/omunicipio/>

MUNICÍPIOS VIZINHOS

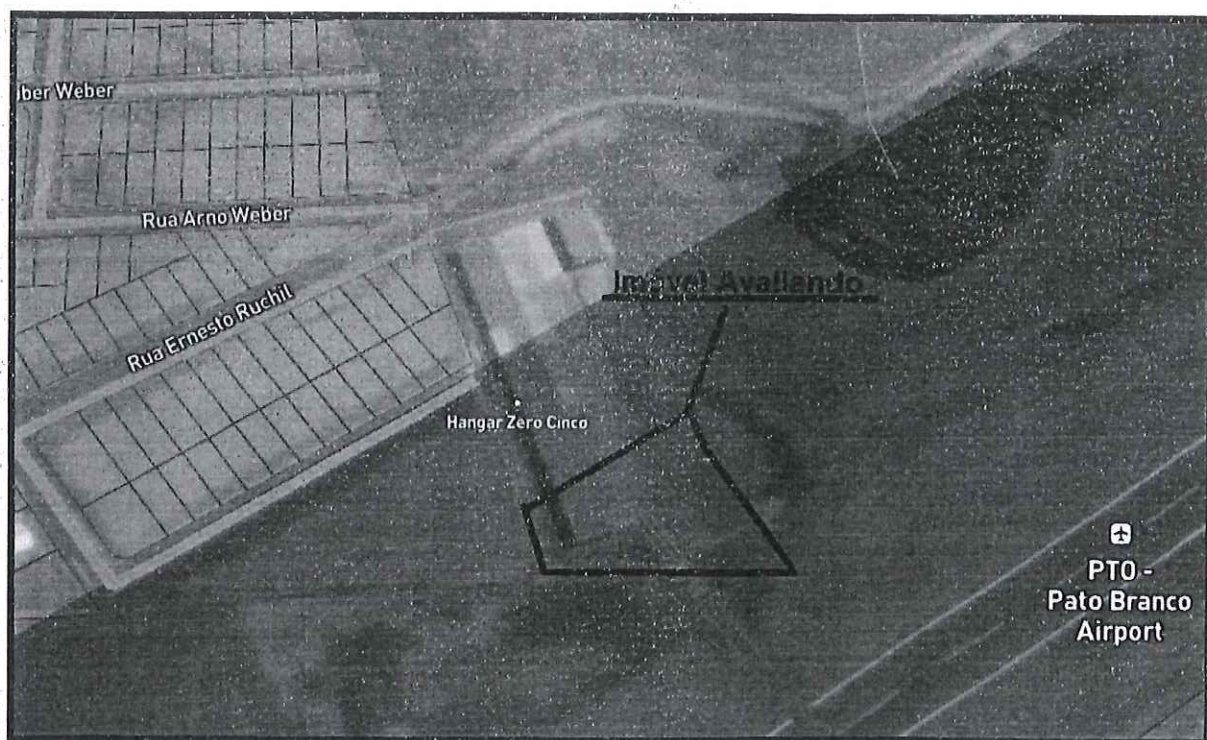
MUNICÍPIOS LIMÍTROFES: Bom Sucesso do Sul, Clevelândia, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara D'Oeste, Mariópolis, Renascença e Vitorino.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Imóvel, localizado dentro do perímetro urbano, está inserida em uma região residencial, divisa com o Aeroporto municipal de Pato Branco, tendo como acesso principal pelo bairro

Fraron, loteamento Dom Luiz, pela rua Enedina Salet Herezais, sendo a última rua antes do aeroporto, fica a 3.700m de distância da Igreja matriz ponto de referência de centro da cidade, o terreno fica acima do nível da rua em active, rua sem circulação por ser uma rua sem saída que chega ao seu fim no imóvel objeto de avaliação da parte maior, poucas residências ainda nas proximidades, sendo seu zoneamento no ZEPAR2 Zona Especial de Proteção do Aeródromo, que tem uma taxa máxima de ocupação de uso do solo de 50% podendo ser construído até 01 pavimento, permitido desmembrar em lotes mínimos de 1.000,00m² sendo sua testada de 20,00m, sendo possível construção de imóvel residencial, limitados as normas da ANAC.

10



Zoneamento

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - BÁSICO: 1,00
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%): 50,00
TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) (%): 40,00
NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS: 1
RECUO FRONTAL MÍNIMO (m): 5,00
AFASTAMENTOS LATERAIS BASE (m): 1,50
AFASTAMENTOS FUNDOS TORRE (m): 1,50
ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m): 20,00
TESTADA DO LOTE (m): 1.000,00

 Abrir Análise de Projeto para Zona Especial de Proteção do Aeródromo 2 - ZEPAR2 em Zona Especial de Proteção do Aeródromo 2 - ZEPAR

PESQUISA DE MERCADO

Realizei a pesquisa de mercado na região a qual identifiquei ser equivalente, com as características mais próximas do imóvel avaliando, localização, posição solar, nível com relação a rua, sendo ofertas, profundidade e localização corrigidas por fator e imóveis em ofertas de venda, amostras aqui anexadas. Todas as amostras e suas informações com fonte de pesquisas reais, parte anexa.

Homogeneização

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados através da elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha (Planilha em anexo) com auxílio de note dell inspiron e programa elaborado em ambiente Excel 2013.

Determinação da Média Aritmética

No	Valor	M2 Terre	Valor p/m2	F. 1	F.2.	F.3		Endereço	Fonte
1	R\$ 190.000,00	362	R\$ 524,86	0,90	0,80	0,90	R\$ 340,11	Rua Elisa Bett, Fraron	Apolar Imóveis
2	R\$ 185.000,00	312	R\$ 592,95	0,90	0,80	0,90	R\$ 384,23	Rua Belmiro Michelin, Fraron	Apolar Imóveis
3	R\$ 165.600,00	360	R\$ 460,00	0,90	0,80	0,90	R\$ 298,08	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Apolar Imóveis
4	R\$ 160.000,00	429	R\$ 372,96	0,90	0,80	0,90	R\$ 241,68	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Apolar Imóveis
5	R\$ 130.000,00	362,04	R\$ 359,08	0,90	0,80	0,90	R\$ 232,68	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Imobili Imóveis
6	R\$ 130.000,00	367	R\$ 354,22	0,90	0,80	0,90	R\$ 229,54	Rua Rosa Haack Nezello, Fraron	Solar Imóveis
7	R\$ 175.000,00	360	R\$ 486,11	0,90	0,80	0,90	R\$ 315,00	Rua Olivio Zanella, Fraron	Solar Imóveis
8	R\$ 138.000,00	360	R\$ 383,33	0,90	0,80	0,90	R\$ 248,40	Rua Miguel Ballan, Fraron	Habitar Imóveis
9	R\$ 190.000,00	637,98	R\$ 297,81	0,90	0,80	0,90	R\$ 192,98	Rua Letícia Chioquetta, Fraron	Assman Imóveis
10	R\$ 190.000,00	312	R\$ 608,97	0,90	0,80	0,90	R\$ 394,62	Rua Belmiro Michelin, Fraron	Assman Imóveis
11	R\$ 160.000,00	429	R\$ 372,96	0,90	0,80	0,90	R\$ 241,68	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Assman Imóveis
12	R\$ 165.000,00	360	R\$ 458,33	0,90	0,80	0,90	R\$ 297,00	Rua Belmiro Michelin, Fraron	Polazzo Imóveis
13	R\$ 135.000,00	364,5	R\$ 370,37	0,90	0,80	0,90	R\$ 240,00	Rua Ernesto Ruckil	Polazzo Imóveis
14	R\$ 140.000,00	270,96	R\$ 516,68	0,90	0,80	0,90	R\$ 334,81	Rua Maria Martinello Lavezzo, Fraron	Rafa Negócios
15	R\$ 172.500,00	375	R\$ 460,00	0,90	0,80	0,90	R\$ 298,08	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Rafa Negócios
16	R\$ 165.000,00	364	R\$ 453,30	0,90	0,80	0,90	R\$ 293,74	Rua Hilário Primo Faggion, Fraron	Conceito Imóveis
17	R\$ 140.000,00	468	R\$ 299,15	0,90	0,80	0,90	R\$ 193,85	Rua Letícia Chioquetta, Fraron	Valmir Imóveis
18	R\$ 150.000,00	362	R\$ 414,36	0,90	0,80	0,90	R\$ 268,51	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Valmir Imóveis
19	R\$ 170.000,00	360	R\$ 472,22	0,90	0,80	0,90	R\$ 306,00	Loteamento Dom Luiz, Fraron	Arcari Imóveis
20	R\$ 180.000,00	362,04	R\$ 497,18	0,90	0,80	0,90	R\$ 322,17	Loteamento Dom Luiz, Fraron	Arcari Imóveis
21	R\$ 400.000,00	1001,72	R\$ 399,31	0,90	0,80	0,90	R\$ 258,75	Rua Ernesto Ruckil, Fraron	Mazorana Imóveis
22	R\$ 100.000,00	362,5	R\$ 275,86	0,90	0,80	0,90	R\$ 178,76	Rua Ernesto Ruckil, Fraron	Mazorana Imóveis
23	R\$ 150.000,00	362	R\$ 414,36	0,90	0,80	0,90	R\$ 268,51	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Ervino Imóveis
23							R\$ 6.379,17		

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 23 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 6.379,17}}{23} = \text{R\$ 277,36}$$

MF = MA \rightarrow +20%

\rightarrow -20%

R\$ 277,36 + 20% = R\$ 332,83

R\$ 277,36 - 20% = R\$ 221,88

TABELA DE FATOR

Nº	Descrição	Mínimo	Máximo
Fator (1)	Corrigir Oferta	0,5	2,00
Fator (2)	Profundidade	0,5	2,00
Fator (3)	Localização	0,5	2,00

Quadro Amostral Homogeneizado

No	Valor	M2 Terre	Valor p/m2	F. 1	F.2.	F.3		Endereço	Fonte
1	R\$ 190.000,00	362	R\$ 524,86	0,90	0,80	0,90		Rua Elisa Bett, Fraron	Apolar Imóveis
2	R\$ 185.000,00	312	R\$ 592,95	0,90	0,80	0,90		Rua Belmiro Michelin, Fraron	Apolar Imóveis
3	R\$ 165.600,00	360	R\$ 460,00	0,90	0,80	0,90	R\$ 298,08	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Apolar Imóveis
4	R\$ 160.000,00	429	R\$ 372,96	0,90	0,80	0,90	R\$ 241,68	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Apolar Imóveis
5	R\$ 130.000,00	362,04	R\$ 359,08	0,90	0,80	0,90	R\$ 232,68	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Imobili Imóveis
6	R\$ 130.000,00	367	R\$ 354,22	0,90	0,80	0,90	R\$ 229,54	Rua Rosa Haack Nezello, Fraron	Solar Imóveis
7	R\$ 175.000,00	360	R\$ 486,11	0,90	0,80	0,90	R\$ 315,00	Rua Olívio Zanella, Fraron	Solar Imóveis
8	R\$ 138.000,00	360	R\$ 383,33	0,90	0,80	0,90	R\$ 248,40	Rua Miguel Ballan, Fraron	Habitar Imóveis
9	R\$ 190.000,00	637,98	R\$ 297,81	0,90	0,80	0,90		Rua Letícia Chioquetta, Fraron	Assman Imóveis
10	R\$ 190.000,00	312	R\$ 608,97	0,90	0,80	0,90		Rua Belmiro Michelin, Fraron	Assman Imóveis
11	R\$ 160.000,00	429	R\$ 372,96	0,90	0,80	0,90	R\$ 241,68	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Assman Imóveis
12	R\$ 165.000,00	360	R\$ 458,33	0,90	0,80	0,90	R\$ 297,00	Rua Belmiro Michelin, Fraron	Polazzo Imóveis
13	R\$ 135.000,00	364,5	R\$ 370,37	0,90	0,80	0,90	R\$ 240,00	Rua Ernesto Ruchil	Polazzo Imóveis
14	R\$ 140.000,00	270,96	R\$ 516,68	0,90	0,80	0,90		Rua Maria Martinello Lavezzo, Fraron	Rafa Negócios
15	R\$ 172.500,00	375	R\$ 460,00	0,90	0,80	0,90	R\$ 298,08	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Rafa Negócios
16	R\$ 165.000,00	364	R\$ 453,30	0,90	0,80	0,90	R\$ 293,74	Rua Hilário Primo Fagglon, Fraron	Concelto Imóveis
17	R\$ 140.000,00	468	R\$ 299,15	0,90	0,80	0,90		Rua Letícia Chioquetta, Fraron	Valmir Imóveis
18	R\$ 150.000,00	362	R\$ 414,36	0,90	0,80	0,90	R\$ 268,51	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Valmir Imóveis
19	R\$ 170.000,00	360	R\$ 472,22	0,90	0,80	0,90	R\$ 306,00	Loteamento Dom Luiz, Fraron	Arcari Imóveis
20	R\$ 180.000,00	362,04	R\$ 497,18	0,90	0,80	0,90	R\$ 322,17	Loteamento Dom Luiz, Fraron	Arcari Imóveis
21	R\$ 400.000,00	1001,72	R\$ 399,31	0,90	0,80	0,90	R\$ 258,75	Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Mazorana Imóveis
22	R\$ 100.000,00	362,5	R\$ 275,86	0,90	0,80	0,90		Rua Ernesto Ruchil, Fraron	Mazorana Imóveis
23	R\$ 150.000,00	362	R\$ 414,36	0,90	0,80	0,90	R\$ 268,51	Rua Oreste Armando Bertinato, Fraron	Ervino Imóveis
16							R\$ 4.359,82		

$$\text{Média Final} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 16 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 4.359,82}}{16} = \text{R\$ 272,49}$$

Valor do Imóvel: $4.491,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 277,49 = \text{R\$ } 1.246.207,59$

*Correção Lote urbano x imóvel denominado rural.

Valor do Imóvel: $\text{R\$ } 1.246.207,59 \times 0,97 = \text{R\$ } 1.208.821,36$.

É do entendimento do perito, considerar as variações de valores, conforme o imóvel e suas amostras, como as amostras juntadas no laudo são de lotes urbanos, há necessidade de tratamento para esse fator, estando dentro do arbitramento do perito avaliador conforme sua expertise, baseado na norma: **NBR 14653-1 - 3.8 campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

BENFEITORIAS

Nº	Descrição	Metragem m ²	Valor estimado R\$
1	O hangar nº 01 com 15x15 m e pé direito de 5,5m, com 01 banheiro externo e com placas fotovoltaicas e demais equipamentos para geração de energia solar.	225,00	R\$ 290.000,00
2	O hangar nº 02 com 15x15 m e pé direito de 5,5m com banheiros internos masculino e feminino, pia e churrasqueira.	225,00	R\$ 300.000,00
3	Cercas sendo de arame com pilar de concreto sendo aproximadamente 175,00m lineares.	175,00	R\$ 43.300,00
4	Portão de ferro de correr, com motor eletrônico, sendo aproximadamente 20,00m lineares 20m x 2h	40,00	R\$ 25.000,00
5	Pista de taxi de asfalto com as seguintes dimensões: sendo aproximadamente 645,00m ² .	285,00	R\$ 42.750,00
6	04 pontos de iluminação própria para taxi de aeronaves	04	R\$ 3.200,00
7	Paver instalado	145,00	R\$ 11.600,00
Total			R\$ 715.850,00



AVALIAÇÃO

Apuramos o valor médio de mercado por R\$ 277,49 o metro quadrado do imóvel, nas condições mais próximas do imóvel avaliando, todas as amostras considerando sua localização, no centro e de padrões construtivos mais próximos possíveis, para serem homogeneizadas, eliminando anomalias, valores estes apurados por estatísticas e aplicado a fórmula. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se a Norma (ABNT). Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, em relação ao quadro amostral, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1-2.

Valor Médio Estimado do Terreno com arredondamento: R\$ 1.209.000,00

Valor Médio Estimado das Benfeitorias com arredondamento: R\$ 716.000,00

CONCLUSÃO

O entorno do imóvel avaliando, dinamicamente se modifica através de ações do poder público ou mesmo da iniciativa privada que influenciem diretamente o ambiente onde se insere o imóvel avaliando.

Isto posto, deve ser aceito que o preço expressado no presente documento será válido até que o mercado oscile e/ou que o poder público ou a iniciativa privada insiram mudanças que possam vir técnica ou subjetivamente alterar as condições do local onde se insere o imóvel avaliando, provocando uma oscilação no preço para cima ou para baixo.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável. As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, vistorias e levantamentos realizados no local, região e cidade em que se situa o imóvel avaliando.

Preço Do Imóvel

Respondendo ao este Laudo: Terreno com 4.491,00m² (conforme mapa anexo) dentro do Imóvel Rural – “Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02”, parte do lote rural no 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco PR, com área de 32.634,25m² (Trinta e dois mil seiscientos e trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros quadrados), As medidas e confrontações foram copiadas da matrícula nº 29.436 do imóvel, do Registro Geral de Imóveis Comarca de Pato Branco PR., valor aqui apurado neste Laudo, por:

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

Valor Médio Estimado do Imóvel
R\$ 1.925,000,00
(UM MILHÃO, NOVECIENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

Limite Inferior: R\$ 1.735.000,00

Limite Superior: R\$ 2.115.000,00



MAZORANA Corretor de Imóveis

Cred/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
ÁREA RURAL EM PERÍMETRO URBANO**

TIPO DO IMÓVEL: RURAL EM PERÍMETRO URBANO

SOLICITANTE: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO - PR

ANEXOS:

- Laudo de Avaliação
- Selo Certificador do Cofeci
- Matrícula
- Mapas de localização
- Levantamento Fotográfico
- Credenciamento do Corretor - Perito Avaliador
- Cadastro Nacional de Avaliadores



MAZORANA Corretor de Imóveis

Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREA RURAL EM PERÍMETRO URBANO

A solicitação deste laudo foi feita ao Perito avaliador pelo **CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 06.984.351/0001-60, localizado no endereço Núcleo Bom Retiro as margens do aeroporto de Pato Branco - PR.

INTRODUÇÃO:

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT – NBR 14.653-3 - Avaliação de Imóveis Rurais, e atende a todos os requisitos da Lei 6.530/1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis – COFECI.

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado como determina a NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

1 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL.

“UMA ÁREA DE TERRAS – Parte do lote rural nº 31 do núcleo Bom Retiro imóvel denominado **GETULINHO CHIOQUETTA 02** situada no perímetro urbano município de Pato Branco-PR, localizada as margens do aeroporto de Pato Branco-PR com área de **4.491,00m²**, parte da matrícula conforme mapa e medidas fornecidas pelo solicitante parte da matrícula 29.436 do segundo ofício de registro de imóveis da comarca de Pato Branco-PR.

PROPRIETÁRIO DA ÁREA: CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO.

2 - CONTEXTO RURAL

A área localiza-se no perímetro urbano do município de Pato Branco PR, com acesso na rua denominada Enedina Salete Herezais.

A região no entrono é caracterizada pela atividade rural com áreas mecanizadas.

Área apresenta avaliada em sua extensão um relevo de planície situada ao lado do aeroporto de Pato Branco-PR.

A propriedade é dotada de energia elétrica rede de água e telefônica fixa e móvel.

O acesso interno é realizado através de uma entrada em local específico.

Atualmente o imóvel avaliado está sendo utilizado com atividades do clube de aviação.



MAZORANA Corretor de Imóveis

Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

3 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A área avaliada está inserida na região de terras localizadas no perímetro urbano da cidade de Pato Branco-PR, com diversos empreendimentos de loteamentos comercio e residências.

O mercado imobiliário brasileiro apresentou um crescimento significativo e representa um dos melhores investimentos em ativos nos últimos 5 (cinco) anos.

4 - VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *in loco* na data de 08 de setembro de 2023, às 10,00 horas na parte da manhã pelo perito avaliador Zeferino José Mazorana inscrito no CNAI 006636 e fundamentou-se na identificação física da área.

Contatou-se que a área está cercada com cerca com palanques de concreto com tela metálica.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou na determinação de valores que foram consultados durante as diversas pesquisas.

Os trabalhos foram acompanhados pelo sócio do clube de aviação Pato Branco SR: Fredi Muniz cujo contato pode ser feito através do fone (46) 9.9911.6129 que prestou as informações necessárias para a elaboração e conclusão deste laudo.

4.1 - ASPECTO GERAL

No momento da vistoria em loco Constatamos que a área está limpa de conservação boa sendo utilizada com atividades do clube.

5 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o *método COMPARATIVO*. *E3 o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliado.*

6-PESQUISA IMOBILIARIA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A pesquisa foi realizada nos dia 12 e 14 de setembro de 2023 e concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis já fracionados, foram consultados profissionais corretores de imóveis especializados na comercialização de imóveis com características semelhantes situados na região do entorno conforme descrição na planilha abaixo.



MAZORANA Corretor de Imóveis

Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

QUADRO DE AMOSTRAS DA PESQUISA

- a) Um terreno lote 05 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Ernesto Ruchil de propriedade de Ildo Chioquetta, fonte contato proprietário Ildo Chioquetta celular (46) 9.9972.8264, anunciado para venda pelo valor de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais).
- b) Um terreno lote 06 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Ernesto Ruchil, fonte contato proprietário Ildo Chioquetta celular (46) 9.9972.8264, anunciado para venda pelo valor de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais).
- c) Um terreno lote 07 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Ernesto Ruchil, fonte contato proprietário Ildo Chioquetta celular (46) 9.972.8264, anunciado para venda pelo valor de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais).
- d) Um terreno lote 08 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Ernesto Ruchil, fonte contato proprietário Ildo Chioquetta celular (46) 9.972.8264, anunciado para venda pelo valor de R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais).
- e) Um terreno lote 21 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Martin Afonso de Souza, fonte contato Mazorana corretor de imóveis Creci F/7899 celular (46) 9.9101.2220, anunciado para venda pelo valor de R\$130.000,00(cento e trinta mil reais).
- f) Um terreno lote 22 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Martin Afonso de Souza, fonte contato Mazorana corretor de imóveis Creci F/7899 celular (46) 9.9101.2220, anunciado para venda pelo valor de R\$130.000,00(cento e trinta mil reais).
- g) Um terreno lote 23 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Martin Afonso de Souza, fonte Mazorana corretor de imóveis Creci F/7899 contato celular (46) 9.9101.2220, anunciado para venda pelo valor de R\$130.000,00(cento e trinta mil reais).
- h) Um terreno lote 24 da quadra 2150 com área de 362,50m² sem benfeitorias localizado na rua Martin Afonso de Souza, fonte Mazorana corretor de imóveis Creci F/7899 contato celular (46) 9.9101.2220, anunciado para venda pelo valor de R\$130.000,00(cento e trinta mil reais).



MAZORANA Corretor de Imóveis
Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

DETERMINAÇÃO DO VALOR MEDIO POR M2 DAS AMOSTRAS PESQUISADAS

Média do valor das amostras R\$ 1.080.000,00 = R\$372,00
Dividido pela quantia de m2 dos lotes2.900,00

VALOR MEDIO PESQUISADO POR M2 FOI DE R\$ 372,00

CORREÇÃO DE ÁREAS DE TERRENOS.

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado considerando que num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores. Para diferenças de áreas e de até 30%.

Considerando que o imóvel está localizado na zona especial de proteção do aeródromo, existem restrições para edificações.

E de entender desse perito mediante o item de correção acima um percentual de 25%(vinte e cinco por cento) para menos das amostras.

CALCULO:

Redução de 25%(vinte e cinco) por cento para menos das amostras temos:

Média de valor pesquisado por m2 dos terrenos..R\$ 372,00 -25.0%= R\$.279,00
(Duzentos e setenta e nove reais).

07 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO - QUE DETERMINA ATRAVÉS DE COMPARAÇÃO DE DADOS DO MERCADO RELATIVOS A IMÓVEIS DE CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES OU ASSEMBLHADAS AO IMÓVEL AVALIADO.

CALCULO:

Área do terreno avaliado 4.491,00m2 para transformar em lote e quadra dedução de 15%(quinze) por cento referente a reserva municipal.

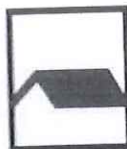
Área 4.491,00m2 - 15% = 673,65 m2.

Área 4.491,00m2 - 673,65 m2 = 3.817,35m2.

Área 3.817,65 X o valor do m2 pesquisado com redução de 25% R\$ 279,00
= R\$1.065.124,00(hum milhão sessenta e cinco mil e cento e vinte e quatro reais).

DAS BENFEITORIAS:

No imóvel avaliado existem benfeitorias de 450m2 em pré-moldado tipo barracão com 5,50 metros de pé direito com paredes laterais e fundos com 50% em placas de concreto e o restante chapas em aço zincado ondular e cobertura de chapas em aço zincado, contendo mais ou menos 50 placas para energia solar. Valor por metro quadrado R\$1.249,98 (hum mil duzentos e quarenta e nove reais e noventa e oito centavos), conforme CUB/m2 da tabela do SINDUSCON/PR padrão galpão industrial (GI).



MAZORANA Corretor de Imóveis
Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

CALCULO:

Total de área construída de benfeitorias, $450\text{m}^2 \times \text{R\$}1.249,98 = \text{R\$} 562.491,00$.

DAS MELHORIAS:

Uma cerca com 175 metros lineares com palanques em concreto com espaços de 5,0 em 5,0 metros tendo base em alvenaria e mais ou menos 2,0 metros de altura com tela metálica, conforme pesquisa junta a empresas do ramo o valor total é de **R\$30.000,00** (trinta mil reais).

Um acesso com 50 metros de comprimento por 6,0 metros de largura totalizando 300,00 metros quadrados, conforme consulta junto a empresa especializada em asfalto o valor informado por metro quadrado é de **R\$150,00** (cento e cinquenta reais). Total de metros quadrados 300,00 X **R\$150,00 = R\$45.000,00** (quarenta e cinco mil reais).

Valor avaliado do terreno **R\$1.065.124,00** + valor das benfeitorias existentes **R\$ 562.491,00** + valor das melhorias **R\$75.000,00** Total do laudo de avaliação **R\$1.702.615,00** (hum milhão setecentos e dois mil seiscentos e quinze reais).

08 - CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor médio de mercado é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

09 - ENCERRAMENTO

O corpo do laudo é composto de seis laudas e anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador que subscreve.

Pato Branco PR, 19 de Setembro de 2023.

Zeferino José Mazorana

Corretor Imobiliário - Creci-PR nº 7899
Perito Avaliador - CNAI 000663



Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTID
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1loc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-110BF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF



MAZORANA Corretor de Imóveis
Creci/PR F-7899 Perito em Avaliações CNAI/00663

CALCULO:

Total de área construída de benfeitorias, **450m² X R\$1.249,98 = R\$ 562.491,00.**

DAS MELHORIAS:

Uma cerca com 175 metros lineares com palanques em concreto com espaços de 5,0 em 5,0 metros tendo base em alvenaria e mais ou menos 2,0 metros de altura com tela metálica, conforme pesquisa junta a empresas do ramo o valor total e de **R\$30.000,00** (trinta mil reais).

Um acesso com 50 metros de comprimento por 6.0 metros de largura totalizando 300,00 metros quadrados, conforme consulta junto a empresa especializada em asfalto o valor informado por metro quadrado e de R\$150,00 (cento e cinquenta reais). Total de metros quadrados 300,00 X R\$150,00 = **R\$45.000,00** (quarenta e cinco mil reais).

Valor avaliado do terreno **R\$1.065.124,00** + valor das benfeitorias existentes **R\$ 562.491,00** + valor das melhorias **R\$75.000,00** Total do laudo de avaliação **R\$1.702.615,00** (hum milhão setecentos e dois mil seiscentos e quinze reais).

08 - CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor médio de mercado é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO

R\$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

09 - ENCERRAMENTO

O corpo do laudo é composto de seis laudas e anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador que subscreve.

Pato Branco PR, 19 de Setembro de 2023.

Zeferino José Mazorana

Corretor Imobiliário - Creci-PR nº 7899
Perito Avaliador - CNAI 000663





Valida até 31/12/2016

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

1º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS
CNPJ 78.275.728/0001-77

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Genesio Ribeiro de Oliveira

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 29.436

13 de abril de 2016.

IMÓVEL RURAL: "Imóvel Getulino Chioquetta nº 02", parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco-PR, com área de 32.634,25m² (TRINTA E DOIS MIL SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO METROS E VINTE E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS). Limites e confrontações: NORTE: do Vértice M-08 para o vértice M-04, com azimute de 89°15'10" e distância 154,90m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; SUL: do vértice M-03 para o vértice M-06, com azimute de 234°57'00" e distância de 89,00m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro (AEROPORTO); e do Vértice M-07, com azimute 269°11'35" e distância de 92,00m, divisa com o Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; LESTE: do Vértice M-04, para o Vértice M-03, com azimute de 157°45'3" e distância de 185,00m, divisa com Imóvel Getulino Chioquetta nº 01 e Parte do Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; OESTE: do Vértice M-07, para o vértice M-08, com azimute de 342°54'44" e distância de 174,50m, divisa com Imóvel Getulino Chioquetta nº 02 e parte do Lote Rural nº 31, do núcleo Bom Retiro. Da área acima, 17.634,25m² pertence a Getulino Chioquetta e 15.000,00m² para o Clube de Aviação Pato Branco. Público de 01.09.57, L.08, Sé. 063, 2º Tab. Local e 05.10.2010, L. 273, fis. 144/147, 1º Tab. de Pato Branco - PR. INCRA nº 721.107.054.291-5.

PROPRIETÁRIOS: GETULINO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP-PR, CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba - PR; CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO, associação civil de direito privado, CNPJ nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua José Leonardi, 1080, Hangar 2, em Pato Branco - PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. R.01, 04, AV.05- 13.166, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 81.011, Pato Branco - PR, 13/04/2016.

R.01 - 29.436 - Proc. nº 81.017 - 13/04/2016 - Venda e Compra. TRANSMITENTE: GETULINO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 868.470 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Clevelandia, 1278, em Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE:** VANDIR CHIOQUETTA & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 4120723005-6, na Rua João Pessoa, 1378, em Pato Branco-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: 4.608,77m² - Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4118501-842B.2CBE.06C4.415E.9F4E, AESP 2508.0082 - Ativo, INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 2010/2011/2012/2013/ 2014, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP, sob nº 1201140. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor emitida em 14/03/2016, desta Comarca. Cert. Negativa de Débitos de Tributos Especiais nº 014414114-29. Cert. Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União emitida em 07/01/2016. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas nº 2016.03.15-6d43c1d1. Compensou como anuente: Clube de Aviação Pato Branco CNPJ nº 06.984.351/0001-60. **Condição Resolutiva:** e vende poderá ser desfalta, de pleno direito, a critério do Vendedor na falta de pagamento de qualquer parcela; vencido o prazo e não paga qualquer uma das parcelas, o Vendedor, por mera liberdade, concede uma tolerância máxima de 05 dias para o seu pagamento, acrescida de multa moratória de 2% sobre o valor de parcela vencida, mais juros de 1% ao mês ou fração; no caso de descumprimento de presente transmissão por inadimplemento da condição estabelecida, responderá a título de multa por multa de 10% sobre o valor do negócio. Público de 24/03/2016 lavrada no livro nº 353 ss. 144/047, do 1º Tabelionato de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 276.000,00. **Pagos da seguinte forma:** R\$ 176.000,00 pagos anteriormente; R\$ 100.000,00 serão pagos através de 10 parcelas mensais e consecutivas, iniciando no dia 23/03/2016, com o último no dia 23/01/2017, representadas por cheques emitidos em Caixa Econômica Federal. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.522,53 em 06/04/2016, ITBI nº 478/2016 da Prefeitura de Pato Branco-PR. Funrejus pago em 23/03/2016 no valor de R\$ 552,00 guia nº 24000000001396981-5. Será emitida a DOI Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. 29.436, acima. Dou fé. 4312 VR. R\$ 794,75. Pato Branco - PR, 14/04/2016.

AV.05 - 29.436 - Proc. nº 84.871 - 28/12/2016 - Cancelamento - Procedo esta averbação em conformidade com o Recibo de 15.12.2016, devidamente assinado por Getulino Chioquetta, que declarou ter recebido toda a quantia que lhe era devida, constante do R.01 - 29.436, acima, e dá plena, rasa e inextinguível quitação de pago e satisfeito. Ficam canceladas as condições de pagamento. Ref. R.01 - 29.436, acima. Dou fé. 630 VR. R\$ 114,65. Pato Branco - PR, 28.12.2016.

AV.05 - 29.436 - Proc. nº 87.054 - 08/06/2017 - Casamento - Procedo esta averbação nos termos do requerimento feito ao Oficial deste Ofício, para constar o casamento de GETULINO CHIOQUETTA com ROSEMERI BRESSAN, pelo Regime de Separação de Bens, em 07/01/2017. Ela passou a

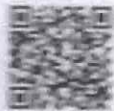
29.436

MATRÍCULA Nº

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/YJDPW-0CU6J-VXVH6-T0Y4V>

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.436 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 13/04/2016 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

Documento assinado digitalmente
Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://pato Branco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF



Valida até 30 dias

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII n° 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

CONTINUAÇÃO

Assinar ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA, conforme matrícula nº 081075 01 55 2017 2 00037 045
0008175 13 do Registro Civil de Curitiba-PR. Dou fé. 60 VRC. R\$ 10,92. Pato Branco - PR.
15/06/2017

9.04 - 29.436 - Prot. nº 57.055 - 09/06/2017 - Doação - DOADORES: VANDIR CHIOQUETTA & CIA LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 41207235566, com sede a Rua João Pessoa, 1376, em Pato Branco-PR; e GETULINHO CHIOQUETTA, casado com ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA, sob o regime de separação obrigatória de bens, brasileiros, ele, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, ela, vendedora, RG nº 13.056.185-8 SSP-PR e CPF nº 513.705.571-91, residentes e domiciliados à Rua Praxedes Silva Avelado, 313, em Curitiba-PR. DONATÁRIO: MUNICIPIO DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 78.995.445/0001-54, com sede a Rua Caramuru, 271, em Pato Branco-PR. DOAÇÃO: Área: 3.785,16m², Vândir Chioquetta & Cia Ltda Me doa 714,19m², e Getulinho Chioquetta doa 3.050,97m². Cadastro Ambiental Rural - CAR nº - PR-4118501-8425.203E.0604.415E.9F4E.AEBF.38C6.00B2 - ativo. INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 25150218, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP nº 1304197 e 1304195. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 016277860-23 e 016277841-98; Cert. Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Getulinho Chioquetta e Negativa em nome da Vândir Chioquetta e Cia Ltda Me, emitidas em 09/05/2017. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 128555692/2017 e 128555770/2017. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º grau - TRT - 9ª Região nº 2017.05.09-beebc700, 2017.05.09-88f8a80; Cert. Neg. do Ofício Distribuidor, emitidas em 09/05/2017, desta Comarca. Cert. Neg. do 1º e 2º Ofício Distribuidor da Comarca de Curitiba-PR, emitidas em 16/05/2017. Cert. Neg. de Ônus emitida em 15/05/2017, sob nº Y3F4N.XLCUJ.LzPnv-xf9MY.JhXqC. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº 6204.e077.a0f5.0f6d2.c748.5q3e.5345.fbc.58bc.98b3; bf3d.c0f9.bb2a.9136.94f2.a3a4.aee9.0db. LzLwa.0088. Compensou como interveniente anuente: Clube de Aviação Pato Branco, CNPJ nº 04.954.351/0001-00. Cessão por antecipação de Reserva Municipal referente aos 15% do Loteamento Armazém Chioquetta, que está executado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 27.650, do livro 2, desta Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca de Pato Branco - PR, Público de 02/06/2017, assinado no Lº 385, de fé. 036042, no 1º Tab. de Pato Branco-PR. VALOR: R\$ 112.954,80. ITCMD isento, em conformidade com o disposto no artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, e conforme Resolução SEFA nº 1.527/2015, art. 6º, inciso I, e item 4.2 do anexo III. Funrejus isento, conforme inciso VIII, art. 32 da Lei nº 153/99, do Decreto Judiciário nº 153/99, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. e R. 01 - 29.436, acima. Dou Fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 15/06/2017

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
13 DE ABRIL DE 2023

ASSINADO DIGITALMENTE

Graciela Caroline Brandelero Chaves
Escrivente Juramentada

FUNARPEN



IUE

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.35jfv.0yxx
E-6RoeZ.F930q

<https://selo.funarpem.com.br>

Pagamento: R\$ 581 - Data do pedido: 13/04/2023 - Data da emissão:
13/04/2023 - Hora da emissão: 10:11 - Custas discriminadas da
certidão: Emolumentos R\$ 4,24 (139VRCs); Funrejus R\$ 8,56
(254VRCs); SS R\$ 10,92 (44VRCs); FUNDEP R\$ 1,71 (7VRCs); Selo
R\$ 10,92 (24VRCs); Selo R\$ 4,24 (24VRCs) - Total: R\$ 58,46.

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF> e informe o código 2FDC-2498-50AD-1DBF



2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR
Rua Pio XII nº 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

**2º OFÍCIO DE REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS**
CNPJ 78.278.728/0001-77

COMARCA DE PATO BRANCO-PR.
Titular: Generoso Ribeiro de Oliveira

REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA N.º 29.436

RUBRICA

[Assinatura]

CNM: 080234.2.0029436-33

13 de abril de 2016.

IMÓVEL RURAL: "Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02", parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro, neste município e Comarca de Pato Branco-PR, com área de **32.634,25m² (TRINTA E DOIS MIL SEISCENTOS E TRINTA E QUATRO METROS E VINTE E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS)**. Limites e confrontações: **NORTE:** do Vértice M-08 para o vértice M-04, com azimute de 69°15'19" e distância 154,90m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro; **SUL:** do Vértice M-03 para o vértice M-06, com azimute de 234°57'00" e distância de 89,00m, divisa com parte do lote rural nº 31, do Núcleo Bom Retiro (AEROPORTO); e do Vértice M-07, com azimute 269°11'35" e distância de 92,00m, divisa com o Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; **LESTE:** do Vértice M-04, para o Vértice M-03, com azimute de 157°4'53" e distância de 185,00m, divisa com Imóvel Getulinho Chioquetta nº 01 e Parte do Lote Rural nº 31 do Núcleo Bom Retiro; **OESTE:** do Vértice M-07, para o Vértice M-08, com azimute de 342°54'44" e distância de 174,50m, divisa com Imóvel Getulinho Chioquetta nº 02 e parte do Lote Rural nº 31, do núcleo Bom Retiro. **Da área acima, 17.634,25m² pertence a Getulinho Chioquetta e 15.000,00m² para o Clube de Aviação Pato Branco.** Público de 01.09.87, L.08, fls. 063, 2º Tab. Local e 05.10.2010, L. 273, fls. 144/147, 1º Tab. de Pato Branco - PR. INCRA nº 721.107.054.291-5.

PROPRIETÁRIOS: GETULINHO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP/PR, CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba - PR; **CLUBE DE AVIAÇÃO PATO BRANCO**, associação civil de direito privado, CNPJ nº 06.984.351/0001-60, com sede a Rua Jose Leonardi, 1080, Hangar 2, em Pato Branco - PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Ref. R.01, 04, AV.05- 13.166, do livro 02 deste Ofício. Protocolo nº 81.011, Pato Branco - PR, 13/04/2016.

R.01 - 29.436 - Prot. nº 81.017 - 13/04/2016 - Venda e Compra. TRANSMITENTE: GETULINHO CHIOQUETTA, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 868.470 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, residente e domiciliado a Rua Clevalandia, 1278, em Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE:** VANDIR CHIOQUETA & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 4120723556-6, na Rua João Pessoa, 1378, em Pato Branco-PR. **COMPRA E VENDA:** Área: **4.609,78m²** - Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4118501-842B.2CBE.06C4.415E.9F4E. AEBF.3BC6.0DB2 - Ativo. INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 2010/2011/2012/2013/ 2014, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP, sob nº 1201140. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor emitida em 14/03/2016, desta Comarca. Cert. Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 014414114-29. Cert. Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União emitida em 07/01/2016. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas nº 2016.03.15-6d43c1d1. **Compareceu como anuente:** Clube de Aviação Pato Branco CNPJ nº 06.984.351/0001-60. **Condição Resolutiva:** a venda poderá ser desfeita, de pleno direito, a critério do Vendedor na falta de pagamento de qualquer parcela; vencido o prazo e não paga qualquer uma das parcelas, o Vendedor, por mera liberdade, concede uma tolerância máxima de 05 dias para o seu pagamento, acrescida de multa moratória de 2% sobre o valor da parcela vencida, mais juros de 1% ao mês ou fração; no caso de desfazimento da presente transmissão por inadimplemento da condição estabelecida, responderá a título de arras por multa de 10% sobre o valor do negócio. Público de 24/03/2016 lavrada no livro nº 353 às fls. 044/047, do 1º Tabelionato de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 276.000,00. **Pagos da seguinte forma:** R\$ 176.000,00 pagos anteriormente; R\$ 100.000,00 serão pagos através de 10 parcelas mensais e consecutivas, iniciando no dia 23/03/2016, com o último no dia 23/01/2017, representadas por depósitos junto a Caixa Econômica Federal. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 5.522,53 em 06/04/2016, ITBI nº 478/2016 da Prefeitura de Pato Branco-PR. Funrejus pago em 23/03/2016 no valor de R\$ 552,00 guia nº 24000000001396981-5. Será emitida a DOI Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. 29.436, acima. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 14/04/2016

AV.02 - 29.436 - Prot. nº 84.871 - 28/12/2016 - Cancelamento - Procedo esta averbação em conformidade com o Recibo de 15.12.2016, devidamente assinado por Getulinho Chioquetta, que declarou ter recebido toda a quantia que lhe era devida, constante do R.01 - 29.436, acima, e dá plena, rasa e irrevogável quitação de pago e satisfeito. Ficam canceladas as condições de pagamento. Ref. R.01 - 29.436, acima. Dou Fé. 630 VRC. RS 114,66. Pato Branco - PR. 28.12.2016

AV.03 - 29.436 - Prot. nº 87.054 - 08/06/2017 - Casamento - Procedo esta averbação nos termos do requerimento feito ao Oficial deste Ofício, para constar o casamento de GETULINHO CHIOQUETTA com ROSEMERI BRESSAN, pelo Regime de Separação de Bens, em 07/01/2017. Ela passou a

29.436

MATRÍCULA Nº

SÓ QUEM REGISTRA É DONO
A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.436 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 12/11/2024 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO - PR

Rua Pio XII n° 385 - Centro - Pato Branco/PR - CEP: 85.501-320 - (46)3224-5140 - www.pb2ri.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA


- CONTINUAÇÃO


assinar **ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA**, conforme matricula nº 081075 01 55 2017 2 00037 045
0008175 13 do Registro Civil de Curitiba-PR. Dou fé. 60 VRC. R\$ 10,92. Pato Branco - PR.
16/06/2017

R.04 - 29.436 - Prot. nº 87.055 - 08/06/2017 - Doação - DOADORES: VANDIR CHIOQUETTA & CIA LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 14.758.190/0001-15, NIRE nº 41207235566, com sede a Rua João Pessoa, 1378, em Pato Branco-PR; e **GETULINHO CHIOQUETTA,** casado com ROSEMERI BRESSAN CHIOQUETTA, sob o regime de separação obrigatória de bens, brasileiros, ele, aposentado, RG nº 8.684.707 SSP-PR e CPF nº 167.557.669-68, ela, vendedora, RG nº 13.059.186-8 SSP-PR e CPF nº 513.705.571-91, residentes e domiciliados à Rua Praxedes Silva Avelleda, 319, em Curitiba-PR. **DONATÁRIO: MUNICIPIO DE PATO BRANCO,** pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 76.995.448/0001-54, com sede a Rua Caramuru, 271, em Pato Branco-PR.

DOAÇÃO: Área: 3.765,16m². *Vandir Chioquetta & Cia Ltda Me doa 714,19m², e Getulinho Chioquetta doa 3.050,97m².* Cadastro Ambiental Rural - CAR nº PR-4118501-842B.2CBE.06C4.415E 9F4E.AEBF.3BC6.0DB2 - ativo. INCRA nº 721.107.054.291-5, conforme CCIR 2015/2016, quitados. Código do Imóvel na Receita Federal nº 2.558.540-1. Cert. Neg. do IAP nº 1304167 e 1304165. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 016277860-23 e 016277841-98; Cert. Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Getulinho Chioquetta e Negativa em nome da Vandir Chioquetta e Cia Ltda Me, emitidas em 09/05/2017. Cert. Neg. de Débitos Trabalhistas nº 128555692/2017 e 128555770/2017. Cert. Neg. de Ações Trabalhistas do 1º grau - TRT - 9ª Região nº 2017.05.09-beebc700, 2017.05.09-56f8cb60. Cert. Neg. do Ofício Distribuidor, emitidas em 09/05/2017, desta Comarca. Cert. Neg. do 1º e 2º Ofício Distribuidor da Comarca de Curitiba-PR, emitidas em 16/05/2017. Cert. Neg. de Ônus emitida em 05/05/2017, selo nº Y3F4N.XLCJQ.LzPnv-xf9MY.JhXqC. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº a2f4.e877.adf6.b6d2.d748.9a3e.5346.fbfc.58bc.98b3; bf3d.c0f9.bb2a.9136.94f2.a3a4.aae9.0db a2aa.b098. Compareceu como interveniente anuente: Clube de Aviação Pato Branco, CNPJ nº 06.984.351/0001-60. Doação por antecipação de Reserva Municipal referente aos 15% do Loteamento Armando Chioquetta, que será executada sobre o imóvel objeto da matrícula nº 27.650, do livro 2, deste Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca de Pato Branco - PR. Público de 02/06/2017, lavrado no Lº 365, às fls. 039/042, no 1º Tab. de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$ 112.954,80. ITCMD imune, em conformidade com o disposto no artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, e conforme Resolução SEFA N. 1.527/2015, art. 6º, Inciso I, e item 4.2 do anexo III. Funrejus isento, conforme inciso XVII, art. 32 da isenções do Decreto Judiciário nº 153/99, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Será emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. e R. 01 - 29.436, acima. Dou Fe. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR.

16/06/2017

AV.05 - 29.436 - Prot. nº 117.938 - 17/05/2023 - UTILIDADE PÚBLICA - Em conformidade com o requerimento feito ao Oficial desta Serventia, procede esta averbação para constar que a área de **7.791,25m²** deste imóvel foi declarado de **utilidade pública**, para fins de ampliação do Aeroporto Regional Juvenal Loureiro Cardoso, nos termos do Decreto nº 9.520, de 09/05/2023, do Município de Pato Branco-PR, assinado por Robson Cantu – Prefeito. Publicado em 11/05/2023, no Diário Oficial dos Municípios do Paraná, Edição 2768. Dou fé. Selo de fiscalização SFR12.O5NpV.Rn4Ym-NUYJG.F930q. 315 VRC. R\$77,49. FUNREJUS: R\$19,37. ISS: R\$2,32. FUNDEP: R\$3,87. SELO: R\$8,00. Pato Branco-PR. 31/05/2023. 

AV.06 - 29.436 - Prot. nº 125.528 - 26/08/2024 - UTILIDADE PÚBLICA - Em conformidade com o requerimento feito ao Oficial desta Serventia, procede esta averbação para constar que a área de **2.501,76m²** deste imóvel foi declarada de **utilidade pública**, para fins de ampliação do Aeroporto Regional de Pato Branco – Professor Juvenal Loureiro Cardoso, nos termos do Decreto nº 10.000, de 16/08/2024, do Município de Pato Branco-PR, assinado por Robson Cantu - Prefeito. Publicado em 19/08/2024, no Diário Oficial dos Municípios do Paraná, Edição 3091. Ref. AV.05 - 29.436, acima, alterando o Decreto nº 9.520/23. Dou fé. Selo de fiscalização SFRI2,j5wVw. mC341-vwJIK.F930q. 315 VRC R\$ 87,26. FUNREJUS: R\$ 21,82. ISS: R\$ 2,62. FUNDEP: R\$ 4,36. SELO: R\$ 8,00. Pato Branco-PR. 09/09/2024. 

AUTENTICAÇÃO

A PRESENTE IMAGEM OU INFORMAÇÃO
CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Graziela Caroline Brandelero Chaves
Escrevente Juramentada

Pedido: 104.956 - Data do pedido: 12/11/2024 Data da emissão: 12/11/2024 Hora da emissão: 08:53 - Custas discriminadas da certidão: Emolumentos R\$38,55 (139VRCs); Funrejus R\$9,64 (35VRCs); ISS R\$1,16 (4VRCs); FUNDEP R\$1,93 (7VRCs); Selo R\$8,00 (29VRCs); Buscas: R\$5,40 (12VRCs) = Total: R\$64,68.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.e5U7v.R6j2
v-UbDeC.F930q

<https://selo.funarpen.com.br>

CNM: 080234.2.0029436-33

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse [verificacao.assef.com.br](#)

SÓ QUEM REGISTRA É DONO

A PRESENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA 29.436 CONFERE COM OS LIVROS DESTA SERVENTIA
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A PARTIR DE 12/11/2024 - QUALQUER ALTERAÇÃO NA IMAGEM SERÁ CONSIDERADA FRAUDE



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2FDC-2498-50AD-1DBF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ROBSON CANTU (CPF 441.XXX.XXX-68) em 14/11/2024 10:14:06 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/2FDC-2498-50AD-1DBF>