



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA DESAPROPRIAÇÃO

Aos vinte e dois dias do mês de Abril de dois mil e vinte e um, às 9:00 horas, na sede do Município de Fernandes Pinheiro, deste Estado, reuniram-se os membros da Comissão de Avaliação designada pela Prefeita Municipal através do Decreto de nº 081 de 05/04/2021, para proceder vistoria e avaliação, para fins de desapropriação para ampliação da cascalheira e mudança da estrada.

PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

Sr. Altevir Muchalak, inscrito no CPF sob nº 559.825.309-72 e portador do RG nº 3.923.265-0/SSP/PR.

Sra. Daniela da Silva Justen Muchalak, inscrita no CPF sob nº 848.543.839-68 e portadora do RG nº 6.827.139-8-PR.

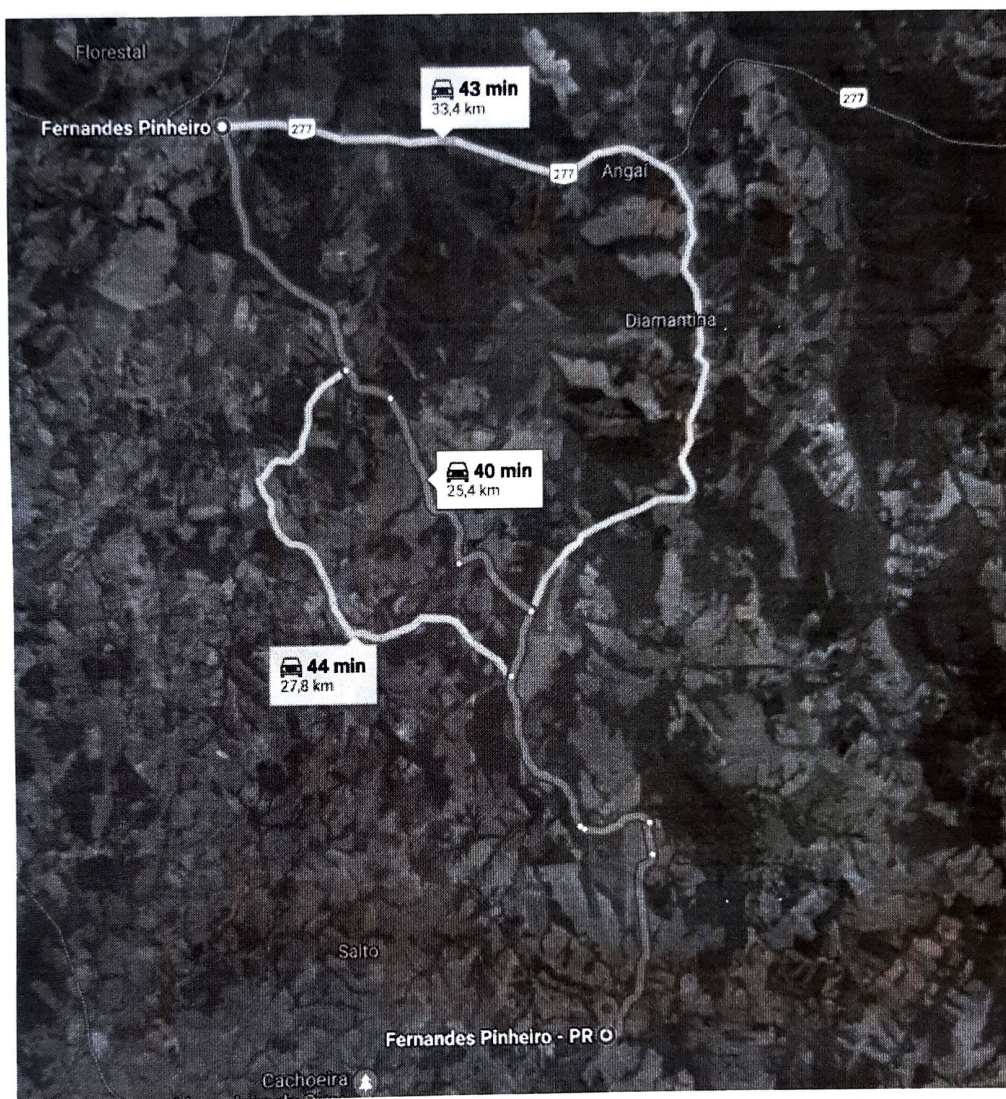
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel tem área de 25.890,77m² (Vinte e cinco mil oitocentos e noventa metros quadrados e setenta e sete centímetros quadrados), encontra-se com área sem benfeitoria e área 100% agricultável sem território de preservação. Um imóvel matriculado no Registro de Imóveis de Teixeira Soares sob nº 1.314, na localidade de Bituva dos Lúcios, Zona Rural do município de Fernandes Pinheiro.

O imóvel encontra-se a 25,4 km da BR 277, como demonstrado na imagem 01.



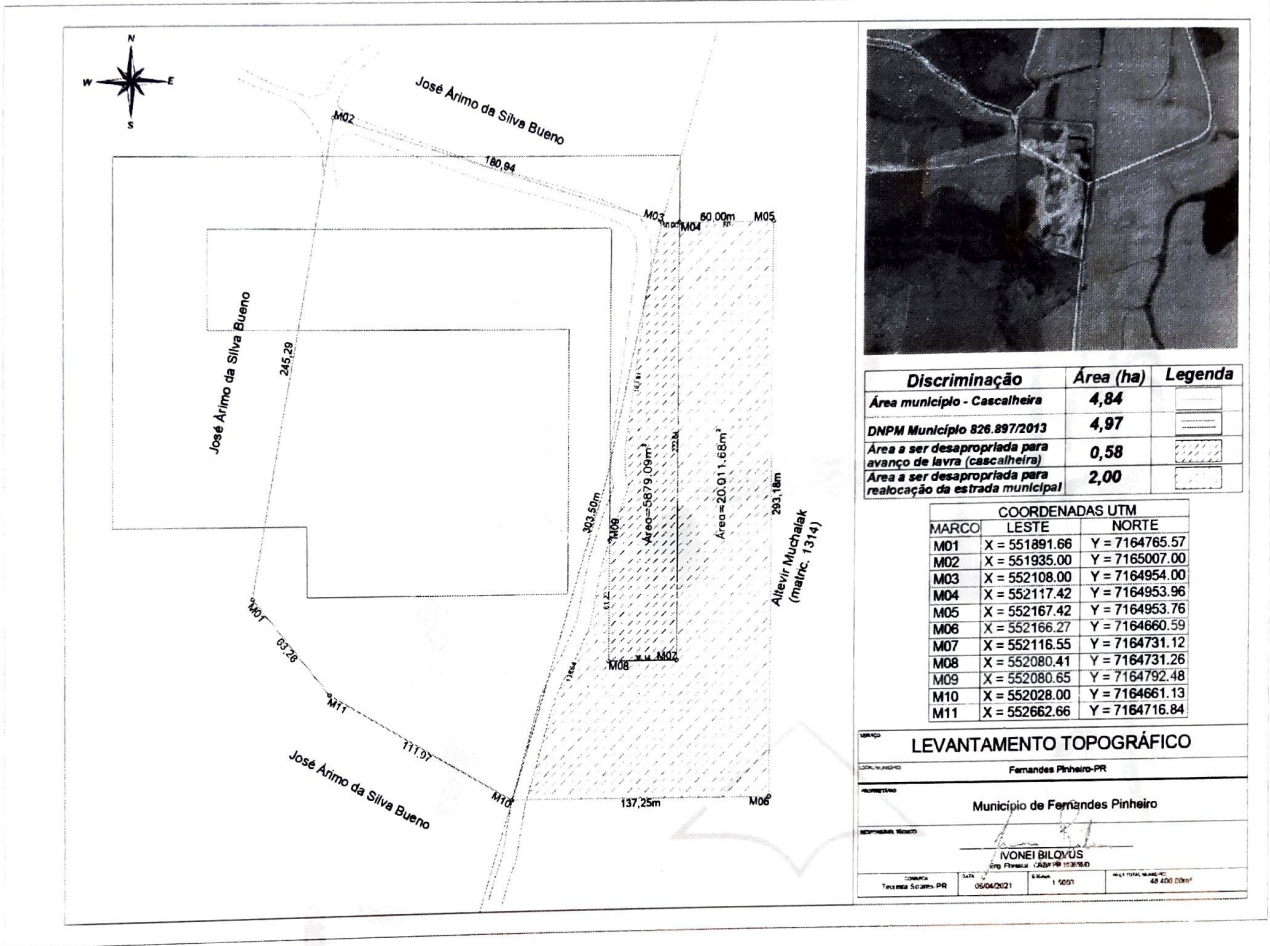
Imagem 01



Acesso ao imóvel



Imagem 2



Levantamento topográfico

Na imagem acima, está especificado a área existente da cascalheira, e a área a ser desapropriada para uso de ampliação da cascalheira e realocação da Estrada.

**DADOS**

Matrícula nº: 1.314

Área total do imóvel: 913.550,00 m²

Área a ser desapropriada: 25.890,77m² ou 2,58 ha

Destinação atual: Agricultura

Benfeitorias (rede elétrica, telefone): Não possui área servienda

Utilização para o imóvel: Ampliação da cascalheira e alteração da estrada

METODOLOGIA

O método de avaliação adotado analisou as características do imóvel, levando em consideração o Comparativo Direto de Dados de Mercado, de outras negociações realizadas. E também a Tabela do Departamento de economia rural – DERAL.

PESQUISA DE MERCADO

Vendedor	Área do imóvel m ² / ha	Valor hectare	Valor total	Localização
Dionisio Muchalak	155.182,50 m ² / 15,52 ha	19,329,89	300.000,00	Bituva dos Machados
José Maurilio Lovato	87.792,00 m ² / 8,779 ha	15.947,14	140.000,00	Bituva dos Lúcios
Sicredi Centro Sul	140.965,00 m ² / 14,10 ha	42.553,19	600.000,00	Localidade de Assungui



TABELA DERAL



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2020 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Dois Vizinhos		62.300	49.800	36.900	24.900	17.100	6.200
Douradina			31.100	26.500	24.800	19.800	9.600
Doutor Camargo	68.600	56.800	45.100	35.600	24.900	20.300	8.600
Doutor Ulysses			21.800	16.200		5.600	4.300
Enéas Marques		56.100	43.800	32.700	21.900	15.200	5.500
Engenheiro Beltrão	78.600	62.000	44.600	33.800	23.400	18.300	8.300
Entre Rios do Oeste	76.800	64.200	47.800	36.500	22.000	15.700	8.400
Esperança Nova			31.900	28.200	24.800	19.800	9.600
Espigão Alto do Iguaçu		48.200	37.200	28.000	19.900	14.500	6.500
Farol	63.700	52.000	41.400	34.700	24.800	20.300	9.600
Faxinal	58.800	51.800	39.600	29.700	19.800	14.800	7.500
Fazenda Rio Grande		48.000	35.800	28.100	19.700	9.700	6.100
Fênix	71.900	56.500	40.800	30.900	21.500	16.900	8.000
Fernandes Pinheiro		40.000	33.100	27.800	15.400	9.900	4.800
Figueira			28.500	23.200		12.500	3.800
Flor da Serra do Sul		59.200	46.800	34.000	22.400	14.800	5.900

Imagem 03 – Tabela Deral

AVALIAÇÃO

Em seguida, esta Comissão procedeu à avaliação do imóvel estimando valer o mesmo a importância de R\$ 98.040,00 reais, sendo considerado o valor de R\$ 38.000,00 o hectare, utilizando-se como referências a localização do imóvel vistoriado e o preço corrente no mercado local para transações imobiliárias ocorridas nas imediações deste.

Nada mais a se tratar, firma-se o presente laudo.



Fernandes Pinheiro, 22 de Abril de 2021.

Ozeas Fernandes
RG nº. 5.134.608-4 - SSP/PR
Fiscal de Tributos

Alessandra Sobotka
RG nº. 12.671.031-3 - SSP/PR
Diretora do Dep. de Engenharia e Obras
Arquiteta e Urbanista - CAU PR 228593-2

Sidnei Antônio de Lima
RG nº. 5.737.179-0 - SSP/PR
Contador – CRC – 052494/O-1