



Análise Administrativa de Valor – Pesquisa de Mercado

Área destinada à Capela Mortuária Municipal e Unidades Habitacionais

Programa Casa Fácil Paraná

1. DO OBJETO

Analisar, no âmbito desta Comissão de Avaliação, exclusivamente o valor proposto para aquisição de área de terreno indicada pelo Poder Executivo Municipal, destinada à construção de Capela Mortuária Municipal e à implantação de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Casa Fácil Paraná, manifestando-se quanto à vantajosidade econômica da aquisição, com base em pesquisa administrativa de mercado realizada pela Comissão.

2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA PRETENDIDA

- Município: Cafeara – PR
- Localização: Rua João Sperandio, esquina com a Rua Boanerges Martins Gomes
- Área indicada no Projeto de Lei: 3.750,00 m² total
- Organização dos lotes: Lote 8 da Quadra 3, área 1000,00 m², localizado na Rua João Sperandio. Lote 10 da Quadra 3, área 1000,00 m², localizado na Rua João Sperandio. Lote 12 da Quadra 3, área 1000,00 m², localizado na Rua João Sperandio. Lote 16 da Quadra 39, área 750,00 m², localizado na Rua Boanerges Martins Gomes/Rua João Sperandio.
- Finalidade: Capela Mortuária Municipal e unidades habitacionais – Programa Casa Fácil Paraná

3. COMPETÊNCIA E LIMITES DA COMISSÃO

A Comissão de Avaliação não realiza análises técnicas de engenharia, tais como estudos de solo, topografia, drenagem ou viabilidade construtiva.

Ressalta-se que o setor de engenharia do Município já procedeu à análise técnica dos terrenos sugeridos para a implantação das construções, atestando sua adequação sob o ponto de vista técnico.

À Comissão compete exclusivamente a análise administrativa dos valores a serem pagos, bem como a verificação da vantajosidade econômica da aquisição para o Município.

4. DO VALOR PROPOSTO PARA AQUISIÇÃO

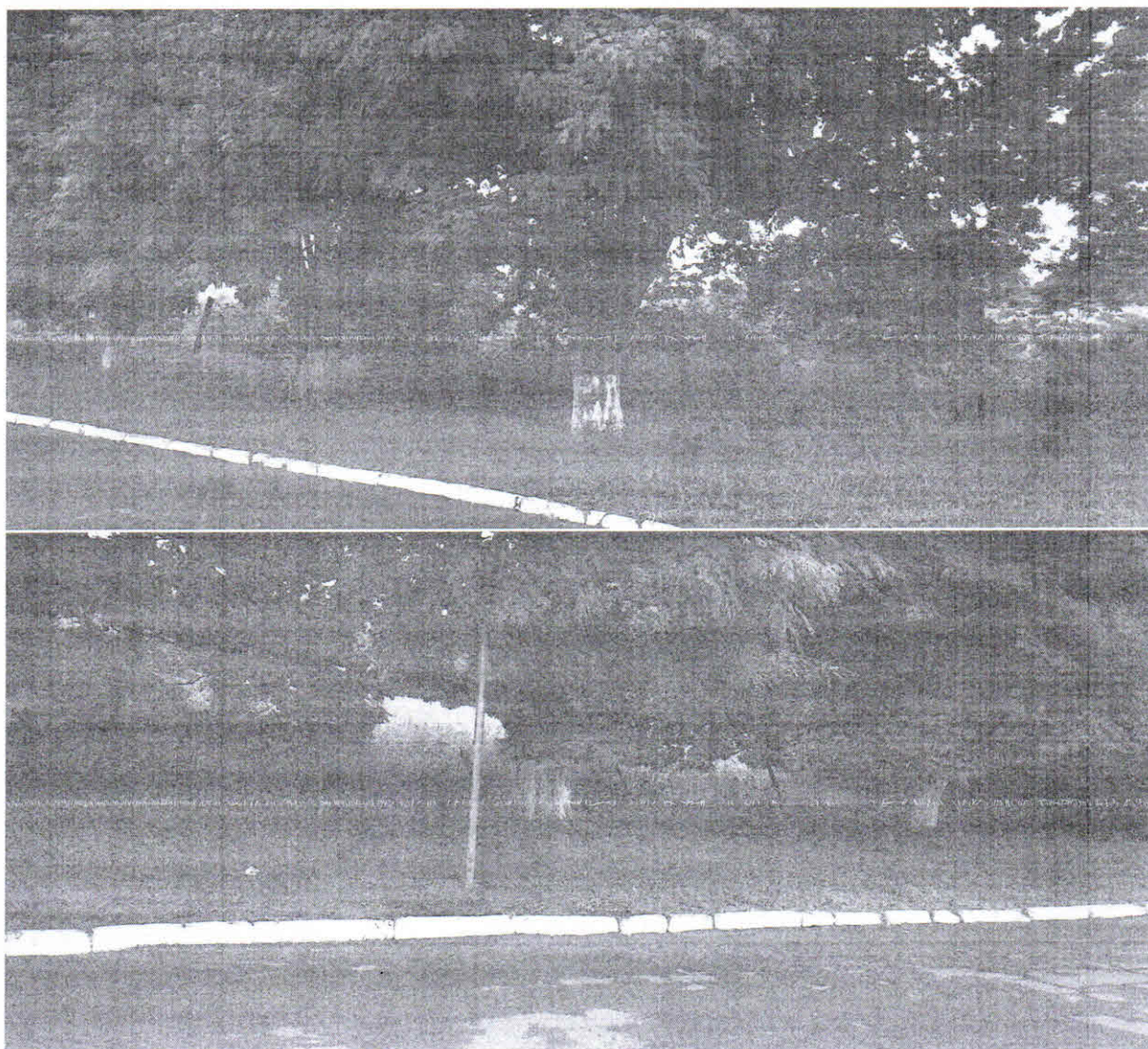
Conforme informações encaminhadas pelo Poder Executivo Municipal, o valor total proposto para aquisição da área destinada à Capela Mortuária Municipal e às unidades habitacionais é de:

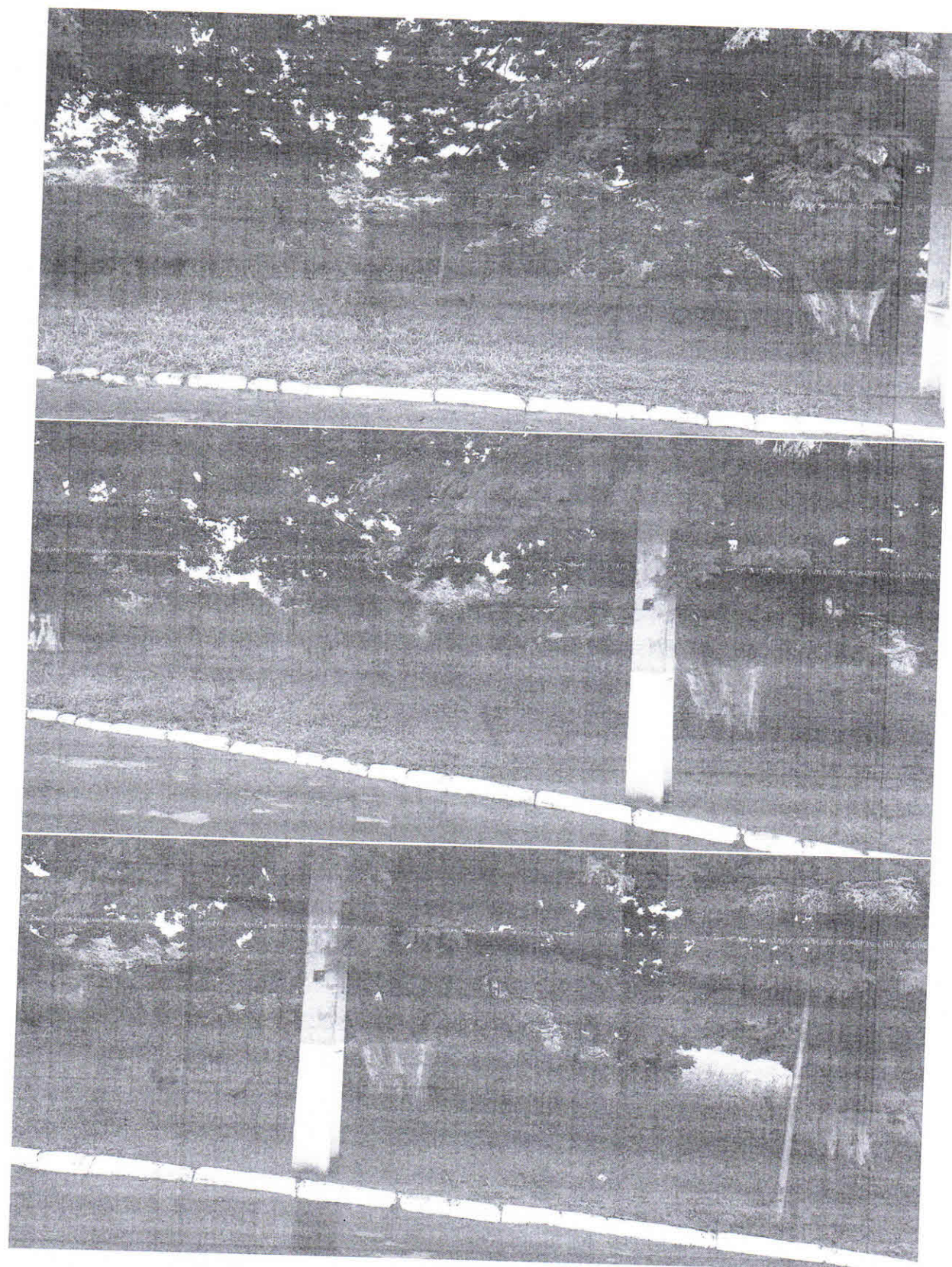
R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

O valor acima refere-se à aquisição da área total de 3.750,00 m², conforme previsto no Projeto de Lei em tramitação.

5. FOTOS DO TERRENO OBJETO DA AQUISIÇÃO

As imagens a seguir registram o terreno objeto da aquisição, conforme vistoria realizada pela Comissão de Avaliação, servindo exclusivamente para fins de identificação visual da área à qual se refere o valor analisado.





6. DA PESQUISA ADMINISTRATIVA DE MERCADO REALIZADA

Para subsidiar a análise do valor proposto, a Comissão realizou pesquisa administrativa de mercado, mediante levantamento de valores praticados em outros lotes urbanos disponíveis

no Município, considerados comparáveis quanto à localização urbana e características gerais.

Foram analisados três terrenos distintos, cujos valores ofertados se mostraram superiores ao valor proposto para aquisição da área indicada pelo Poder Executivo Municipal.

A pesquisa realizada possui caráter exclusivamente administrativo e informativo, não se confundindo com avaliação técnica formal ou laudo de engenharia.

A pesquisa de mercado realizada pela Comissão, contendo a identificação dos terrenos analisados, valores levantados e registros fotográficos, segue anexada ao presente parecer, para fins de transparência e instrução do processo legislativo.

7. ANÁLISE DO VALOR PROPOSTO

Considerando:

- o valor total informado;
- a área a ser adquirida;
- a pesquisa administrativa de mercado realizada;

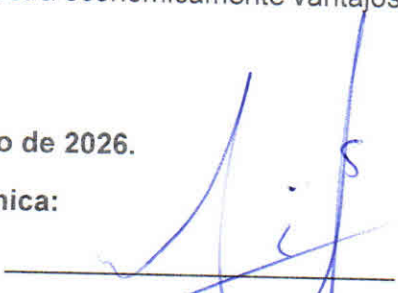
verifica-se que o valor proposto não se mostra incompatível ou desproporcional, revelando-se razoável e vantajoso sob o aspecto financeiro para o Município.

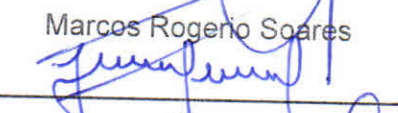
8. CONCLUSÃO

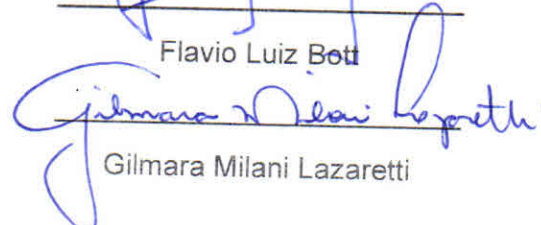
Diante do exposto, esta Comissão opina favoravelmente quanto ao valor proposto para aquisição da área, por entender que, à luz da pesquisa administrativa de mercado realizada e considerando que a viabilidade técnica dos terrenos já foi analisada pelo setor de engenharia, a aquisição se mostra economicamente vantajosa e compatível com o interesse público.

Cafeara – PR, 04 de fevereiro de 2026.

Comissão de Avaliação Técnica:



Marcos Rogério Soares

Flavio Luiz Bott

Gilmara Milani Lazaretti



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 75.845.545/0001-06

www.cafeara.pr.gov.br

AVENIDA BRASIL, 188 - CEP 86640-280

contato@cafeara.pr.gov.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VALOR DE TERRENO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA – PR
SETOR DE ENGENHARIA / AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Município: Cafeara – PR

Endereço: Rua João Sperandio

Lote: 08 **Quadra:** nº 39

Área total do terreno: 1000,00 m²

Confrontações:

Frente: 50,00 metros

Fundos: 50,00 metros

Lateral direita: 20,00 metros

Lateral esquerda: 20,00 metros

Matrícula nº: 4199 **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul – PR**

Proprietário atual: Silvio Henrique Piccinini

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação técnica tem por finalidade determinar o **valor venal/valor de mercado** do terreno acima identificado, para fins de **aquisição pelo Poder Público Municipal**, conforme demanda da Prefeitura Municipal de Cafeara – PR.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi conduzida com base nos seguintes métodos:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14.653-2 .
2. Levantamento de valores de terrenos similares na região, considerando:

Localização

Infraestrutura urbana

Topografia e condições do terreno

Padrão de ocupação do entorno

Zoneamento municipal

VK

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram coletados dados de imóveis semelhantes no município de Cafeara e região, conforme tabela:

Endereço/Localização	Área (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor(m ²)
Rua, Domingos Barbosa	1.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80,00
Rua, Alfredo Borges Monteiro	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
Rua, Rua João Sperandio	1.000,00	R\$ 53.333,00	R\$ 53,33

Média ponderada obtida: R\$ 76,66 / m²

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área total: 1.000,00 m²

Valor de referência por m²: R\$ 76,66

Valor final estimado: R\$ 76.660,00

6. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada e da pesquisa de mercado efetuada, conclui-se que o valor de mercado do terreno objeto desta avaliação corresponde a R\$ 76.660,00, configurando-se como valor justo e compatível para fins de aquisição pela Prefeitura Municipal de Cafeara – PR. Ressalta-se que o valor a ser despendido para a aquisição do lote nº 08, da quadra nº 39, será de R\$ 53.333,00, encontrando-se abaixo do valor de mercado apurado, o que demonstra vantagem econômica para a Administração Pública.

7. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome do engenheiro: Vinicius Karakida Augusto

CREA: 157984/D

Telefone: (43) 99980-1161

Assinatura: _____

Data: 26/ 01 / 2026



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO GERAL - LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 087080.2.0004199-56

MATRÍCULA N.º 4199*

DATA 29 de março de 1994.

FOLHA N.º 001.

ANOTAÇÕES

Uma área de terras medindo 1.000,00 metros quadrados constante do LOTE Nº08 da QUADRA Nº3 9, sem benfeitorias, situada à Rua João Sperandio, no perímetro urbano da cidade de Cafeara, desta Comarca, e que encontra-se dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: PELA FRENTE, confronta com a Rua João Sperandio, medindo 20,00 metros; PELO LADO DIREITO, confronta com o lote nº06, de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros; PELO FUNDO, confronta com o lote nº07, de propriedade do requerente, medindo 20,00 metros; PELO LADO ESQUERDO, confronta com o lote nº10, de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros. - Registro Anterior - Transcrição nº5186, do CRI da Comarca de Jaguapitã-PR, antiga jurisdição. - Proprietário - Sociedade Mad. Berni & Piccinini Ltda. - Transferido é verdadeiro e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994. Eu, José Santino da Silva Filho, empregado juramentado. -

R.01-4199. - Por Mandado extraído dos Autos nº47/90, de Ação de Usucapião, expedido aos 02-09-1993, pelo Juízo de Direito desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula fica pertencendo a José Antonio Piccinini, agricultor, portador do CPFMF nº012.136.589-87, e sua mulher Odete Rissatti Piccinini, do lar, casados, brasileiros, residentes e domiciliados em Cafeara-PR. - ***** Condições - As constantes do Mandado. Certidão Negativa nº016/94, expedida aos 28-03-1994 pela Prefeitura Municipal; Inter-vivos pago aos 28-03-1994, conforme guia nº2138, Tributos Não Pagos. - Transferido é verdadeiro e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994. Eu, José Santino da Silva Filho, empregado juramentado. -

R.02-4199. Prenotação 23720 e Registro aos 17 de outubro de 2013. Por Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada às fls.103, do Livro 34-N, aos 25-09-2013, pelo Serviço Notarial e Registral Civil do Município de Cafeara, Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, fica pertencendo ao herdeiro filho: Silvio Henrique Piccinini CPFMF 03023411964 casado com Camila Constantino Piccinini CPFMF 04446736957, portadores respectivamente das Cédulas de Identidade RG 69646948-PR e RG 71058140-PR, brasileiros, casados entre si, sob o regime de comunhão parcial de bens aos 05-09-1998, conforme certidão 1824, fls.28, Livro B-7 do Serviço Registral Civil de Cafeara, Paraná, --- (continua)

Transferido para o R.02.

CONTINUA NO VERSO

GRÁFICA SÃO LUIZ - PORECATU - PR. - 6.000 FICHAS - 06/89

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrivente

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4199*

FOLHA N.º 001-Verso

residentes e domiciliados na Rua Helena Deoti Costa 107, em Cafeara, Paraná. Sucessão Hereditária ao Espólio de José Antonio Picininini CPFME 0121365298/. Valores dos bens a serem partilhados: a) Dos bens total do espólio: R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). b) Da parte ideal correspondente a 16,6666% do total dos bens: R\$45.000,00. c) Deste imóvel, atribuído pelas partes: R\$8.000,00. d) Quota parte ideal, recebe em seu pagamento, correspondente a 100,00%, neste imóvel, o valor de R\$8.000,00. e) A receber em outros bens: R\$37.000,00. Assistente Jurídico: Dra. Thais Fernanda Tomadon CPFME 05998935918, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB-PR n.º 55802, com escritório profissional na Rua Dr. Anísio Luz 218, em Cafeara, Paraná. Condições: Todas as demais constantes da escritura. Declaração/status de ITCMD/WEB n.º 2013000379622, conforme consta na escritura. Recolhido EUNREJUS pelo Serviço Notarial no valor de R\$540,00 em comum com outros imóveis. Custas, baseadas no valor do item d, 1.260,00VRC. O referido é verdade e dou fé. Em 12/08/2012, José Santino da Silva Filho, escrevente substituto.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste
ofício Art.19-§1 Lei nº 6.015 de 31/12/73, com 3 paginas. O
referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 09 de dezembro
de 2025.

Rafael de Barros Maia
Agente Delegado

José Santino da Silva Filho
Escrevente Substituto

Sandra Regina da Costa
Escrevente

Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.q5cGv.MA4bo - PqdJJ.F252q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 88.630-000
FONE (43) 3575-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENARIO DO SUL - PR
 Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 75.845.545/0001-06

www.cafeara.pr.gov.br

 AVENIDA BRASIL, 188 - CEP 86640-280

 contato@cafeara.pr.gov.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VALOR DE TERRENO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA – PR
SETOR DE ENGENHARIA / AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Município: Cafeara – PR

Endereço: Rua João Sperandio

Lote: 10 **Quadra:** nº 39

Área total do terreno: 1000,00 m²

Confrontações:

Frente: 50,00 metros

Fundos: 50,00 metros

Lateral direita: 20,00 metros

Lateral esquerda: 20,00 metros

Matrícula nº: 4201 **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul – PR**

Proprietário atual: Marcos Adriani Piccinini

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação técnica tem por finalidade determinar o **valor venal/valor de mercado** do terreno acima identificado, para fins de **aquisição pelo Poder Público Municipal**, conforme demanda da Prefeitura Municipal de Cafeara – PR.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi conduzida com base nos seguintes métodos:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14.653-2 .
2. Levantamento de valores de terrenos similares na região, considerando:

Localização

Infraestrutura urbana

Topografia e condições do terreno

Padrão de ocupação do entorno

Zoneamento municipal

VZ

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram coletados dados de imóveis semelhantes no município de Cafeara e região, conforme tabela:

Endereço/Localização	Área (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor(m ²)
Rua, Domingos Barbosa	1.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80,00
Rua, Alfredo Borges Monteiro	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
Rua, Rua João Sperandio	1.000,00	R\$ 53.333,00	R\$ 53,33

Média ponderada obtida: R\$ 76,66 / m²

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área total: 1.000,00 m²

Valor de referência por m²: R\$ 76,66

Valor final estimado: R\$ 76.660,00

6. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada e da pesquisa de mercado efetuada, conclui-se que o valor de mercado do terreno objeto desta avaliação corresponde a R\$ 76.660,00, configurando-se como valor justo e compatível para fins de aquisição pela Prefeitura Municipal de Cafeara – PR. Ressalta-se que o valor a ser despendido para a aquisição do lote nº 10, da quadra nº 39, será de R\$ 53.333,00, encontrando-se abaixo do valor de mercado apurado, o que demonstra vantagem econômica para a Administração Pública.

7. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome do engenheiro: Vinicius Karakida Augusto

CREA: 157984/D

Telefone: (43) 99980 -1161

Assinatura:



Data: 26/ 01 / 2026



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO GERAL - LIVRO 2

[Assinatura]

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 087080.2.0004201-50

MATRÍCULA N.º 4201*

DATA 29 de março de 1994.

FOLHA N.º 001.

ANOTAÇÕES

Uma área de terras medindo 1.000,00 metros quadrados constante do LOTE Nº10 da QUADRA Nº3 9, sem benfeitorias, situada à Rua João Sperandio, no perímetro urbano da cidade de Cafeara, desta Comarca, e que encontra-se dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: PELA FRENTE, confronta com a Rua João Sperandio, medindo 20,00 metros; PELO LADO DIREITO, confronta com o lote nº08, de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros; PELO LADO ESQUERDO, confronta com o lote nº09, de propriedade do requerente, medindo 20,00 metros; e PELO LADO POSTERIOR, confronta com o lote nº12, de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros. Registro Anterior - Transcrição nº5186, do CRI da Comarca de Jaguapitã-PR, antiga jurisdição. Proprietário - Sociedade Mad. Berni & Piccinini Ltda. O requerido é verdade e / dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994. Eu, *[Assinatura]* José Santino da Silva Filho, empregado juramentado.

R.01-4201.- Por Mandado extraído dos Autos nº47/90, de Ação de Usucapião, expedido aos 02-09-1993, pelo Juízo de Direito desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula fica pertencendo a José Antonio Piccinini, agricultor, portador do CPF nº12.136.589-87, / e sua mulher Odete Rissatti Piccinini, do lar, casados, brasileiros, residentes e domiciliados em Cafeara-PR. ***** Condições - As constantes do Mandado. Certidão Negativa nº016/94, expedida aos 28-03-1994 pela Prefeitura Municipal; Inter-Vivos pago aos 28-03-1994, conforme guia nº2140, Tributos em Locação. O requerido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994. Eu, *[Assinatura]* José Santino da Silva Filho, empregado juramentado.

R.02-4201. Prenotação 23719 e Registro aos 17 de outubro de 2013. Por Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada às fls.103, do Livro 34-N, aos 25-09-2013, pelo Serviço Notarial e Registral Civil do Município de Cafeara, Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, fica pertencendo ao herdeiro filho: Marcos Adriani Piccinini CPF nº68919506949 casado com Diana Regina Salviano Piccinini CPF nº02775950965, portadores respectivamente das Cédulas de Identidade RG 44822105-PR e RG 52994616-PR, brasileiros, casados entre si, sob o regime de comunhão parcial de bens aos 22-02-1992, conforme certidão 1703, fls.107, Livro B-6 do Serviço Registral Civil de Cafeara, Paraná, (continua)

Transferido para o R.02.

GRÁFICA SÃO LUIZ - PORECATU - P.L. 5.000 FICHAS - 08/89

CONTINUA NO VERSO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escritura

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4201*

FOLHA N.º 001-Verso

residentes e domiciliados na Rua Virgínio Turozi, em Cafeara, Paraná. Sucessão Hereditária ao Espólio de José Antonio Picinini CPFME 01213652987. Valores dos bens a serem partilhados: a) Dos bens total do espólio: R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). b) Da parte ideal correspondente a 16,6666% do total dos bens: R\$45.000,00. c) Deste imóvel, atribuído pelas partes: R\$8.000,00. d) Quota parte ideal, recebe em seu pagamento, correspondente a 100,00%, neste imóvel, o valor de R\$8.000,00. e) A receber em outros bens: R\$37.000,00. Assistente Jurídico: Dra. Thais Fernanda Tomadon CPFME 05998935918, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB-PR n.º 55802, com escritório profissional na Rua Dr. Anísio Luz 218, em Cafeara, Paraná. Condições: Todas as demais constantes da escritura. Declaração/status de ITCMD/WEB n.º 2013000379622, conforme consta na escritura. Recolhido FUNREJUS pelo Serviço Notarial no valor de R\$540,00 em comum com outros imóveis. Custas, baseada no valor do item d, 1.260,00VRC. O registro é verdade e dou fé. Eu José Santino da Silva Filho, escrevente substituto.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste
ofício Art.19-§1 Lei nº 6.015 de 31/12/73, com **3** paginas. O
referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 09 de dezembro
de 2025.

Rafael de Barros Maia
Agente Delegado

José Santino da Silva Filho
Escrevente Substituto

Sandra Regina da Costa
Escrevente

Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.q55Gv.MA4bo - LqkJJ.F252q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 88.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 75.845.545/0001-06

www.cafeara.pr.gov.br

AVENIDA BRASIL, 188 - CEP 86640-280

contato@cafeara.pr.gov.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VALOR DE TERRENO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA – PR
SETOR DE ENGENHARIA / AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Município: Cafeara – PR

Endereço: Rua João Sperandio

Lote: nº 12 **Quadra:** nº 39

Área total do terreno: 1000,00 m²

Confrontações:

Frente: 50,00 metros

Fundos: 50,00 metros

Lateral direita: 20,00 metros

Lateral esquerda: 20,00 metros

Matrícula nº: 4203 **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul – PR**

Proprietário atual: Silvio Henrique Piccinini

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação técnica tem por finalidade determinar o **valor venal/valor de mercado** do terreno acima identificado, para fins de **aquisição pelo Poder Público Municipal**, conforme demanda da Prefeitura Municipal de Cafeara – PR.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi conduzida com base nos seguintes métodos:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14.653-2 .
2. Levantamento de valores de terrenos similares na região, considerando:

Localização

Infraestrutura urbana

Topografia e condições do terreno

Padrão de ocupação do entorno

Zoneamento municipal

VH.

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram coletados dados de imóveis semelhantes no município de Cafeara e região, conforme tabela:

Endereço/Localização	Área (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor(m ²)
Rua, Domingos Barbosa	1.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80,00
Rua, Alfredo Borges Monteiro	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
Rua, Rua João Sperandio	1.000,00	R\$ 53.333,00	R\$ 53,33

Média ponderada obtida: R\$ 76,66 / m²

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área total: 1.000,00 m²

Valor de referência por m²: R\$ 76,66

Valor final estimado: R\$ 76.660,00

6. CONCLUSÃO

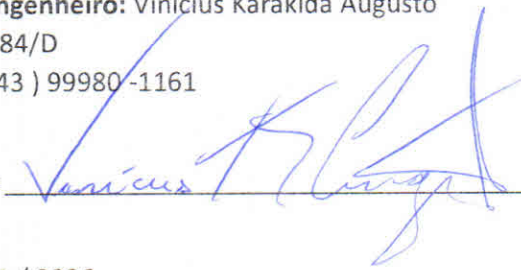
Diante da análise técnica realizada e da pesquisa de mercado efetuada, conclui-se que o valor de mercado do terreno objeto desta avaliação corresponde a R\$ 76.660,00, configurando-se como valor justo e compatível para fins de aquisição pela Prefeitura Municipal de Cafeara – PR. Ressalta-se que o valor a ser despendido para a aquisição do lote nº 12, da quadra nº 39, será de R\$ 53.333,00, encontrando-se abaixo do valor de mercado apurado, o que demonstra vantagem econômica para a Administração Pública.

7. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome do engenheiro: Vinicius Karakida Augusto

CREA: 157984/D

Telefone: (43) 99980-1161

Assinatura: 

Data: 26/ 01 / 2026



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO GERAL - LIVRO 2

[Assinatura]

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 087080.2.0004203-44

MATRÍCULA N.º 4203*

DATA 29 de março de 1994.-

FOLHA N.º 001.

ANOTAÇÕES

Uma área de terras medindo 1.000,00 metros quadrados constante do LOTE Nº12 da QUADRA Nº3 9, sem benfeitorias, situada à Rua João Sperandio, no perímetro urbano da cidade de Cafeara, desta Comarca, e que encontra-se dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: PELA FRENTE, confronta com a Rua João Sperandio, medindo 20,00 metros; PELO LADO DIREITO, confronta com o lote nº10, de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros; PELO FUNDO, confronta com o lote nº11, de propriedade do requerente, medindo 20,00 metros; PELO LADO ESQUERDO, confronta com o lote nº15 e 16 de propriedade do requerente, medindo 50,00 metros. - Registro Anterior - Transcrição nº5186, do CRI da Comarca de Jaguapitã-PR antiga jurisdição. - Proprietário - Sociedade Mad. Bernini & Piccinini Ltda. - O requerido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994 - EU. *[Assinatura]* José/ Santino da Silva Filho, empregado juramentado.-

R.01-4203.- Por Mandado extraído dos Autos nº47/90, de Ação de Usucapião, expedido aos 02-09-1993, pelo Juízo de Direito desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula fica pertencendo a José Antonio Piccinini, agricultor, portador do CPF nº12.136.589-87, e sua mulher Odete Rissatti Piccinini, do lar, casados, brasileiros, residentes e domiciliados em Cafeara-PR. - *****

Condições - As constantes do Mandado. Certidão Negativa nº016/94, expedida aos 28-03-1994 pela Prefeitura Municipal; Inter-Vivos pago aos 28-03-1994, conforme guia nº2142, Tributos em dia. - O requerido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994. EU. *[Assinatura]* José Santino da Silva Filho, empregado juramentado.-

R.02-4203. Premotação 23718 e Registro aos 17 de outubro de 2013. Por Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada às fls.103, do Livro 34-N, aos 25-09-2013, pelo Serviço Notarial e Registral Civil do Município de Cafeara, Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, fica pertencendo a viúva meeira: Odete Rissatti Piccinini CPF nº01565204948, brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG 1354233-PR, residente e domiciliada na Rua Helena Deoti Costa 81, em Cafeara, Paraná. Meação Hereditária ao Espólio de José Antonio Piccinini CPF nº01213652987. Valores dos bens a serem partilhados: a) Dos bens total do espólio: R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). b) Da parte ideal correspondente a 50,00% do total dos bens: R\$135.000,00. -----(continua)

GRÁFICA SÃO LUIZ - PORECATU - PR - 5.000 FICHAS - C6/89

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4203*

FOLHA N.º 001-Verso

c) Deste imóvel, atribuído pelas partes: R\$8.000,00. d) Quota parte ideal, recebe em seu pagamento, correspondente a 100,00%, neste imóvel, o valor de R\$8.000,00. e) A receber em outros bens: R\$127.000,00. Assistente Jurídico: Dra. Thais Fernanda Tomadon CPFME 05998935918, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB-PR n.º 55802, com escritório profissional na Rua Dr. Anísio Luz 218, em Cafeara, Paraná. Condições: Todas as demais constantes da escritura. Declaração/status de ITCMD/WEB n.º 2013000379622, conforme consta na escritura. Recolhido FUNREJUS pelo Serviço Notarial no valor de R\$540,00 em comum com outros imóveis. Custas, baseadas no valor do item d, 1.260,00VRC. O referido é verdade e dou fé. Ex. *[Assinatura]* José Santino da Silva Filho, escrevente substituto.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 88.630-000
FONE (41) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENARIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 88.630-000
FONE (41) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENARIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 75.845.545/0001-06

www.cafeara.pr.gov.br

AVENIDA BRASIL, 188 - CEP 86640-280

contato@cafeara.pr.gov.br

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VALOR DE TERRENO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFEARA – PR
SETOR DE ENGENHARIA / AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Município: Cafeara – PR

Endereço: Rua Boanerges Martins Gomes

Lote: 16 **Quadra:** nº 39

Área total do terreno: 750,00 m²

Confrontações:

Frente: 30,00 metros

Fundos: 30,00 metros

Lateral direita: 25,00 metros

Lateral esquerda: 25,00 metros

Matrícula nº: 4207 **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul – PR**

Proprietário atual: Odete Rissati Piccinini

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação técnica tem por finalidade determinar o **valor venal/valor de mercado** do terreno acima identificado, para fins de **aquisição pelo Poder Público Municipal**, conforme demanda da Prefeitura Municipal de Cafeara – PR.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi conduzida com base nos seguintes métodos:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14.653-2 .
2. Levantamento de valores de terrenos similares na região, considerando:

Localização

Infraestrutura urbana

Topografia e condições do terreno

Padrão de ocupação do entorno

Zoneamento municipal

VH

4. PESQUISA DE MERCADO

Foram coletados dados de imóveis semelhantes no município de Cafeara e região, conforme tabela:

Endereço/Localização	Área (m ²)	Valor Pedido (R\$)	Valor(m ²)
Rua, Domingos Barbosa	1.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80,00
Rua, Alfredo Borges Monteiro	1.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100,00
Rua, Rua Boanerges Martins Gomes	750,00	R\$ 40.000,00	R\$ 53,333

Média ponderada obtida: R\$ 76,66 / m²

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área total: 750,00 m²

Valor de referência por m²: R\$ 76,66

Valor final estimado: R\$ 57.495,00

6. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada e da pesquisa de mercado efetuada, conclui-se que o valor de mercado do terreno objeto desta avaliação corresponde a R\$ 57.495,00 configurando-se como valor justo e compatível para fins de aquisição pela Prefeitura Municipal de Cafeara – PR. Ressalta-se que o valor a ser despendido para a aquisição do lote nº 16, da quadra nº 39, será de R\$ 40.000,00, encontrando-se abaixo do valor de mercado apurado, o que demonstra vantagem econômica para a Administração Pública.

De acordo com a análise técnica e pesquisa de mercado realizada, conclui-se que o valor de mercado do terreno objeto desta avaliação é de R\$ 40.000,00, representando valor justo para fins de aquisição pela Prefeitura Municipal de Cafeara – PR.

7. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome do engenheiro: Vinicius Karakida Augusto

CREA: 157984/D

Telefone: (43) 99980-1161

Assinatura: _____

Data: 26/ 01 / 2026

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - ESTADO DO PARANÁ

REGISTRO GERAL - LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

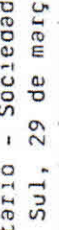
CNM 087080.2.0004207-32

MATRÍCULA N.º 4207*

DATA 29 de março de 1994. -

FOLHA N.º 001.- -

ANOTAÇÕES

Uma área de terras medindo 750,00 metros quadrados, constante do LOTE Nº 16 da QUADRA Nº39 sem benfeitorias, situada à Rua Boanerges Martins Gomes, no perímetro urbano da cidade de caféara, desta Comarca, e que encontra-se dentro das seguintes medidas divisas e confrontações: PELAFRENTE, confronta com a Rua Boanerges Martins Gomes, medindo 25,00 metros; PELO LADO DIREITO, confronta com a Rua João Sperandio, medindo 30,00 metros; PELOS FUNDOS, confronta com o lote nº12, de propriedade do requerente, medindo 25,00 metros; e, PELO LADO / ESQUERDO, confronta com o lote nº15, de propriedade do requerente, medindo 30,00 metros.// Registro Anterior - Trancição nº5186, do CRI da Comarca de Jaguapitã-PR, antiga jurisdição.// Proprietário - Sociedade Mad. Berni & Piccini Ltda - o referido é verdade e dou fé.// Centenário do Sul, 29 de março de 1994. Eu,  José Santino da Silveira Filho, empregado juramentado. -

R.01-4207.- Por Mandado extraído dos Autos nº47/90, de Ação de Usucapião, expedido aos 02-09-1993, pelo Juízo de Direito desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula fi pertencendo a José Antonio Picinini, agricultor, portador do CPF/MF. nº012.136.589-87, / e sua mulher Odete Rissatti Picinini, do lar, casados, brasileiros, residentes e domici-/ liados em Cafeara-PR. - *****
Condições - As constantes do Mandado. Certidão Negativa nº016/94, expedida aos 28-03-1994 pela Prefeitura Municipal; Inter-Vivos pago aos 28-03-1994, conforme guia nº2146, Tribu-/ tes não lançados. - O ~~mandado~~ é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 29 de março de 1994.
Eu, José Santino da Silva Filho, empregado juramentado. -

Transferido para
o R.02.

RR.02-4207. Prenotação 23718 e Registro aos 17 de outubro de 2013. Por Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada às fls.103, do Livro 34-N, aos 25-09-2013, pelo Serviço Notarial e Registral Civil do Município de Cafeara, Paraná, o imóvel constante da presente matrícula, fica pertencendo a viúva meeira: **Odete Rissatti Piccinini CPFMEF 0156520498**, brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG 1354233-PR, residente e domiciliada na Rua Helena Deoti Costa 81, em Cafeara, Paraná. **Meação Hereditária** de José Antonio Picinini CPFMEF 01213652987. **Valores dos bens a serem partilhados: a) Dos bens total do espólio: R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). b) Da**

BRUNO LARAL GONZALEZ/GERGE A. PHUB FICHAS: 66/189 pens: R\$135.000, 00. CONTINUA NO... VERSO (continued)

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.524.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glauce Tatiane da Silva

ANOTAÇÕES

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4207*

FOLHA N.º 001-Verso

c) Deste imóvel, atribuído pelas partes: R\$8.000,00. d) Quota parte ideal, recebe em seu pagamento, correspondente a 100,00%, neste imóvel, o valor de R\$8.000,00. e) A receber em outros bens: R\$127.000,00. **Assistente Jurídico:** Dra. Thais Fernanda Tomadon CPFME 05998935918, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB-PR nº55802, com escritório profissional na Rua Dr. Anísio Luz 218, em Cafeara, Paraná. **Condições:** Todas as demais constantes da escritura. Declaração/status de ITCMD/WEB nº2013000379622, conforme consta na escritura. Recolhido FUNREJUS pelo Serviço Notarial no valor de R\$540,00 em comum com outros imóveis. Custas baseadas no valor do item d, 1.260,00VRC. O referido é verdade e dou fé. Ex. *[Assinatura]* José Santino da Silva Filho, escrevente substituto.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR
☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente

A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste
ofício Art.19-§1 Lei nº 6.015 de 31/12/73, com 3 paginas. O
referido é verdade e dou fé. Centenário do Sul, 09 de dezembro
de 2025.

Rafael de Barros Maia
Agente Delegado

José Santino da Silva Filho
Escrevente Substituto

Sandra Regina da Costa
Escrevente

Glalce Tatiane da Silva
Escrevente



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRI2.q5xGv.MA4bo - 2qxJJ.F252q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpen.com.br>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Londrina, 550 CEP 86.630-000
FONE (43) 3675-1296
CNPJ: 58.528.524/0001-30
COMARCA DE CENTENÁRIO DO SUL - PR

☒ Glalce Tatiane da Silva
Escrevente