

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS

Imóvel Matrícula Nº: 51.967

IMÓVEL: Lote Urbano nº 6-E da Quadra 1-B Loteamento Vila Rural Verdes Campos B

Endereço: Zona Urbana, Vila Rural

Cidade: Dois Vizinhos - PR.

ALEXANDRE

DEFAVERI:3093809
5846

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:34:37
-03'00'

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO	3
3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
5. VISTORIA DO IMÓVEL	4
6. PESQUISA DE MERCADO	4
A. VALOR INDIVIDUAL	4
B. CONSIDERAÇÕES	5
7. CONCLUSÃO	5
8. FOTOS	6
9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	7
10. ENCERRAMENTO	8
11. CURRÍCULO DO AVALIADOR	9
12. ANEXOS	10
12.1 CÓPIA da matrículaS	10
12.2 memorial descritivo e mapa	11

ALEXANDRE
DEFAVERI:30938
095846

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:34:49
-03'00'



PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS/PR** inscrito no CNPJ 76.205.640/0001-08, proceder a avaliação mercadológica.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de utilidade pública para fins de desapropriação amigável ou judicial.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL RURAL – Matrícula 51.967	
IMÓVEL: Lote de terras urbano sob n.º 6-E, da quadra n.º 1-B do loteamento Vila Verdes Campos “B”, da cidade e comarca de Dois Vizinhos – PR, com a área de 992,40 m² (novecentos e noventa e dois metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), com os limites e confrontações descritas na matrícula 51.967	
PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS/PR inscrito no CNPJ 76.205.640/0001-08.	
GARANTIA: NADA CONSTA	ALEXANDRE DEFAVERI:309380 95846

Assinado de forma digital por

ALEXANDRE

DEFAVERI:30938095846

Dados: 2025.08.13 10:34:59 -03'00'



4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Os imóveis se encontram no loteamento Vila Rural Verdes Campos “B”, sendo lote plano, sem construção sobre os mesmo.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado no período Matutino no dia 12, de agosto de 2025.

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de Mercado foi realizada no dia 01 ao dia 17 do mês de julho de 2025 e levaram em consideração áreas rurais com metragem, e com aspectos e com características semelhantes.

A. VALOR INDIVIDUAL

Valor do Terreno 06 = R\$ 270.297,99

ITEM	VALOR
TERRENO	R\$ 90.000,00
Total	R\$ 90.000,00

Total avaliado individualmente de **R\$ 90.000,00**

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 90.000,00 (Arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite Inferior: R\$ 80.000,00 (Variação de 01 até 10%)

Limite Superior: R\$ 100.000,00

ALEXANDRE
DEFAVERI:3093
8095846

Assinado de forma digital
por ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13
10:35:10 -03'00'



B. CONSIDERAÇÕES

Para o parecer final foi realizado uma Pesquisa de Mercado dos terrenos comercializados ou que estão para ser comercializados nas proximidades do imóvel, considerando um quadro amostral satisfatório. Foi calculado o valor do terreno pelo método amostral. Conforme o entendimento do avaliador.

7. CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o(s) imóvel(s) avaliado(s) é (são) de:

Total valor avaliado de R\$ 90.000,00 (NOVENTA MIL REAIS)

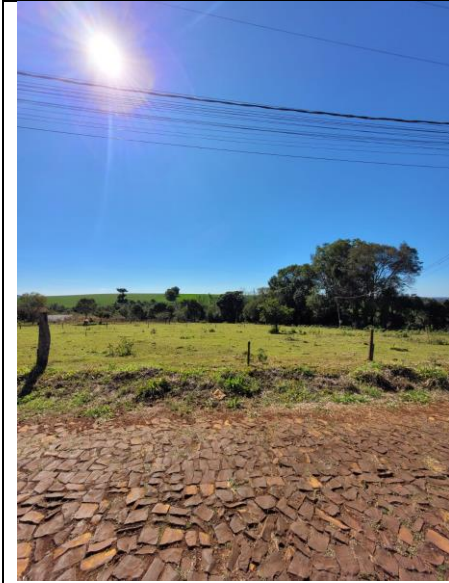
Limite Inferior de R\$ 80.000,00

Limite Superior de R\$ 100.000,00

ALEXANDRE
DEFAVERI:3093
8095846

Assinado de forma digital
por ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:35:20
-03'00'

8. FOTOS



ALEXANDRE
DEFAVERI:309380
95846

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:35:29
-03'00'

9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ALEXANDRE

DEFAVERI:309380

95846

Assinado de forma digital por

ALEXANDRE

DEFAVERI:30938095846

Dados: 2025.08.13 10:35:39

-03'00"

DEFAVERI Topografia e Serviços Ambientais
 Rua Vinte e Oito de Novembro - Nº081 - CENTRO - DOIS VIZINHOS-PR
 FONE:(46) 3536-2539 - CELULAR: 98402-6659



10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (12) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Dois Vizinhos, 13 de agosto de 2025.

ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095
846

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:35:47 -03'00'

Alexandre Defaveri – Corretor e Avaliador de Imóveis e Engenheiro
CRECI/PR F 2786-3
CNAI 30225
CREA PR -126643/D



11. CURRÍCULO DO AVALIADOR

ALEXANDRE

DEFAVERI:30938095846

Alexandre Defaveri

Corretor/Avaliador e Engenheiro

CRECI/PR F2786-3

CNAI – 30225

CRECI/PR – 126643/D

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Data: 2025.08.13 10:35:57 -03'00'

- Diplomado em Administração com Ênfase em Gestão Ambiental - na Faculdade Palas Atena – Chopinzinho – PR. Concluído em 2005;
- Diplomado em Engenharia Ambiental – Na Faculdade Unisep – União de Ensino do Sudoeste do Paraná- Dois Vizinhos – PR. Concluído em 2011;
- Diplomado em Pós Graduação em Agronomia e Gestão Ambiental e em Magistério Superior- na Faculdade UNOSC – União de Ensino do Oeste de Santa Catarina – Xanxere – SC. Concluído em 2007;
- Diplomado em Pós Graduação em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais – na UEM – Universidade Estadual de Maringá – Paraná – PR. Concluído em 2014;
- Diplomado em Avaliação de Imóveis pelo IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional, Florianópolis – SC. Concluído em 2015;
- Diplomado em Técnico em Transações Imobiliárias pelo IBREP - Instituto Brasileiro de Educação Profissional, Florianópolis – SC. Concluído em 2015;
- Diplomado em Mestrado em Agroecossistemas pela UTFPR – Universidade Tecnológica Federal do Paraná – Concluído em 2018;

ATUAÇÃO PROFISSIONAL

- Corretor e avaliador de imóveis
- Consultor de investimentos;
- Administrador de empresa
- Administrador de loteamento
- Assessor de Crédito e Financiamento
- Topógrafo Credenciado ao INCRA com o código TTIA
- Engenheiro Ambiental

CAPACIDADE PARA ATUAR em avaliações de imóveis como Avaliação, Desvalorização, Desapropriações, indenizatórias, Demarcatória, Perdas e Danos, Renovatória de Locação, Usucapião, Vistorias, Limites e Confrontações, Estudo sobre Uso e Ocupação do Solo ou do Potencial do Imóvel, Regularização de Conflitos referente a Divisas e Serviços Ambientais.

CONTATOS PROFISSIONAIS

E-mail: alexandredefaveri@yahoo.com.br / defaveriimoveis2539@gmail.com

Tef. Fixo: (46) 3536-2539

Tef. Celular (46) 98402-6659

Endereço: Rua Vinte e Oito de Novembro, 81 sala 201 – Centro.

Dois Vizinhos – Paraná CEP: 85.660.000



12. ANEXOS

12.1 CÓPIA DA MATRÍCULAS

DE IMOVEIS		REGISTRO GERAL	
Comarca de Dois Vizinhos		MATRÍCULA Nº 51.967	
André Luiz Bianchi Oficial Titular		RUBRICA	
Protocolo 120.080 de 4/3/2020			
<p>IMÓVEL: O lote de terras urbano n. 6-E (seis-E), da quadra n. 1-B (um-B), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "B", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 992,40m² (novecentos e noventa e dois metros quadrados e quarenta décimos quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: por uma linha reta, medindo 19,35 metros, confronta com o lote n. 6-C da mesma quadra. LESTE: por uma linha reta, medindo 46,61 metros, confronta com o lote n. 6 da mesma quadra. SUL: por uma linha reta, medindo 23,23 metros, confronta com a rua Projetada A. OESTE: por uma linha reta, medindo 46,34 metros, confronta com o lote n. 6-D da mesma quadra. PROPRIETÁRIO: <u>MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS</u>, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. Registro anterior: Matrícula n. 49.481, deste Ofício. Emolumentos: R\$ 5,79 - (30 VRC). ISS: R\$ 0,17. Fundep: R\$ 0,29. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 13/3/2020. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta</p>			
<p>AV-1-M- 51.967 - TRANSPORTE DE ATO - ÁREA DE URBANIZAÇÃO - Nos termos do requerimento firmado pelo representante legal da proprietária, em 18/12/2003 e de acordo com a Lei Municipal n. 1.092/2003, datada de 11/12/2003, o imóvel passa a ser Área de Urbanização Específica, destinada a implantação do Programa VILA RURAL, do Município de Dois Vizinhos-PR. Registro/averbação anterior: AV-1-M-49.481, deste Ofício. Emolumentos: isento. ISS: isento. Fundep: isento. Funrejus: isento. Data: 13/3/2020. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta</p>			
<p>AV-2-M- 51.967 - Protocolo n. 133.659 de 13/10/2022 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO (Lei Federal n. 6.015/73, art. 213, I, a) - Procedeu-se de ofício a retificação da descrição do imóvel objeto desta matrícula, em virtude de erro material na transposição do título originário e incidente sobre a natureza rural do imóvel, conforme procedimento de loteamento da Vila Rural Verdes Campos "B", passando a constar: O lote de terras rural n. 6-E (seis-E) da quadra n. 1-B (um-B), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "B", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR. Selo Funarpen: F433J.XDqPT.ZdTUF-V4fnc.ejo3k. Emolumentos: isento. ISS: isento. Fundep: isento. Selo: isento. Funrejus: isento. Data: 18/10/2022. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta</p>			
<p>AV-3-M- 51.967 - Protocolo n. 133.659 de 13/10/2022 - ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO (Lei Federal n. 6.015/73, art. 246) - Nos termos do requerimento firmado pelo proprietário em 14 de setembro de 2022 e de acordo com os Ofícios n.s 63748/2022 e 66605/2022, expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em 5 de setembro de 2022 e 16 de setembro de 2022, fica alterada a destinação do imóvel de rural para urbano, sendo doravante dispensada a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e da Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural - CND do ITR. Foram apresentados: i) autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma do art. 19 e seguintes da Instrução Normativa n. 82/15; ii) a solução de consulta n. 198 - Cosit da Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRFB. Selo Funarpen: F433V.9dqPX.d22sl-4ldkr.ejqpu. Emolumentos: R\$ 77,49 - (315 VRC). ISS: R\$ 2,32. Fundep: R\$ 3,87. Selo: R\$ 5,95. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 18/10/2022. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta</p>			
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR		FUNARPEN	
<p>Certifico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73 e do art. 582 do CCNG, que a presente fotocópia é reprodução em inteiro teor do seu original arquivado nesta serventia. Dou fé.</p> <p>Dois Vizinhos (PR), 20 de outubro de 2022</p>		<p>Total: R\$ 0,00</p> <p>ALEXANDRE DEFAVERI:30938 095846</p>	

Assinado de forma digital por
ALEXANDRE
DEFAVERI:30938095846
Dados: 2025.08.13 10:36:07
-03'00"



12.2 MEMORIAL DESCRITIVO E MAPA

MEMORIAL DESCRITIVO

LOTEAMENTO VILA RURAL VERDES CAMPOS "B"

QUADRA: 1-B
 LOTE: 6-E
 ÁREA: 992,40 m²
 MUNICÍPIO: DOIS VIZINHOS - PR.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Por uma linha reta, medindo 19,35 metros, confronta com o Lote nº 6-C da mesma Quadra.

LESTE: Por uma linha reta, medindo 46,61 metros, confronta com o Lote nº 06 da mesma Quadra.

SUL: Por uma linha reta, medindo 23,23 metros, confronta com a Rua projetada A.

OESTE: Por uma linha reta, medindo 46,34 metros, confronta com o Lote nº 6-D da mesma Quadra.

Dois Vizinhos, 18 de Fevereiro de 2020.

Widael Jadal Refosco
 Arquiteto e Urbanista
 CAU A13413-9

ALEXANDRE
 DEFAVERI:3093809
 5846

Assinado de forma digital por
 ALEXANDRE
 DEFAVERI:30938095846
 Dados: 2025.08.13 10:36:17
 03:00



