

PARECER **TÉCNICO DE** **AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA**

IMÓVEL: Lote de terras urbano.

ENDEREÇO: Prolongamento da Rua Antônio Santini,
s/nº, Loteamento Santa Luzia II, na cidade de Dois
Vizinhos/Pr.

SOLICITANTE: Município de Dois Vizinhos.

AVALIADOR: Lucas Gustavo Romani.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1. Solicitante: Município de Dois Vizinhos, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 76.205.640/0001-08, localizada na Avenida Rio Grande do Sul, nº. 130, Bairro Centro, na cidade de Dois Vizinhos, Estado do Paraná.

1.1 Proprietário: Município de Dois Vizinhos, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 76.205.640/0001-08, localizada na Avenida Rio Grande do Sul, nº. 130, Bairro Centro, na cidade de Dois Vizinhos, Estado do Paraná.

2. Finalidade: Determinação do valor de mercado para venda do imóvel/permuta.

3. Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado para venda do imóvel/permuta.

4. Objeto da Avaliação: O lote de terras urbano sob n. 05 (Cinco), da quadra n. 05 (Cinco), do Loteamento Santa Luzia II, da Cidade e Comarca de Dois Vizinhos/Pr, com a área de 1.378,20m² (Hum Mil, Trezentos e Setenta e Oito Metros Quadrados e Vinte Decímetros Quadrados), e demais informações descritas na matrícula nº. 46.525, livro nº. 2, ficha 1, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos/Pr.

5. Localização: Prolongamento da Rua Antônio Santini, s/nº, Loteamento Santa Luzia II, na cidade de Dois Vizinhos/Pr.

6. Área construída (m²): Não há.

7. Ocupante do Imóvel: O proprietário.

8. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado: Data da vistoria: 07/08/2025 "in loco".

8.1) Caracterização da Região: Dois Vizinhos é uma cidade no sudoeste do Paraná, fundada em 28 de novembro de 1961, e atualmente conta com cerca de 50 mil habitantes. Seu nome vem da confluência dos rios Jirau Alto e Dois Vizinhos, que marcam a paisagem local.

A economia é diversificada, com várias opções nos setores agropecuário, de comércio, serviços e indústria, onde Dois Vizinhos é polo estadual em metal mecânica e confecções.

Coordenadas 25° 45' 00" S, 53° 03' 25" O

País Brasil

Unidade federativa Paraná

Municípios limítrofes Cruzeiro do Iguaçu, Boa Esperança do Iguaçu, Verê, São Jorge d'Oeste, Salto do Lontra e Enéas Marques

Distância até a capital 419 km

História

Fundação 28 de novembro de 1961 (63 anos)

Administração

Prefeito(a) Luis Carlos Turatto (PP, 2025–2028)

Vereadores 11

Características geográficas

Área total 807,000 km²
IBGE/2020^[2]

População total (estimativa IBGE/2024 ^[3])	47 014 hab.
Densidade	58,3 hab./km ²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	509 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)

Indicadores	
IDH (PNUD/2000 ^[4])	0,773 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2023 ^[5])	R\$ 310 584 036,45 R\$ mil
PIB per capita (IBGE/2018 ^[5])	R\$ 48 921,89
Sítio	www.doisvizinhos.pr.gov.br (Prefeitura) www.cmdv.pr.gov.br

8.1.1) Caracterização Física: O entorno do imóvel avaliado são construções de bom padrão construtivo.

8.1.2) Serviços: No entorno do imóvel ora avaliado encontra-se padaria, mercearia, colégio cívico militar. Contando com infraestrutura de: rede de água, rede de luz, rede de telefonia, rede de internet.

8.2) Caracterização do imóvel avaliado: O imóvel ora avaliado encontra-se dentro do perímetro urbano de Dois Vizinhos/Pr, no Loteamento Santa Luzia II. A topográfica é em declive. Sendo amplo. Acesso por calçamento.

9. Diagnostico de Mercado:

- a) liquidez: LIQUIDEZ NORMAL;
- b) desempenho de mercado: ESTAGNADO;
- c) número de ofertas: MÉDIA;
- d) absorção pelo mercado: BAIXA;
- e) público-alvo para absorção do bem: qualquer faixa etária;
- f) facilitadores para negociação do bem: localização e tamanho do terreno;

10. Metodologia Empregada: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

O valor do m² do lote naquela região, com características semelhantes, segundo consulta ao NIDV – Núcleo Imobiliário de Dois Vizinhos é de R\$ 285,00;

Então $1.378,20\text{m}^2 \times \text{R\$ } 285,00 = \text{R\$ } 392.787,00$.

11. Resultado da Avaliação: Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Dois Vizinhos/Pr, AVALIO em R\$ 392.787,00 (Trezentos e Noventa e Dois Mil, Setecentos e Oitenta e Sete Reais), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



12. Observações Complementares Importantes: A matrícula cedida para avaliação, pela parte solicitante está desatualizada.

13. Profissional Responsável: Lucas Gustavo Romani, brasileiro, solteiro, corretor e avaliador de imóveis, perito judicial e Bacharel em Direito, domiciliado na Rua João Dalpasquale, nº. 210, Bairro Centro Norte, na cidade de Dois Vizinhos/Pr.

Dois Vizinhos/PR, 08 de agosto de 2025.



Lucas Gustavo Romani

CRECI/PR F21.551

CNAI 8.867

Anexos:

I- Matrícula do Imóvel

II – Fotos do Imóvel

III – Mapa

IV- Localização

V- Documentação do Avaliador

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR
CNPJ 78.103.454/0001-85

Genesio Vasata
Oficial Designado

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **46.525**

FICHA

1

RUBRICA

¢

Data: 12/09/2016.

IMÓVEL: O lote de terras urbano nº 05 (cinco), da Quadra nº 05 (cinco), do Loteamento Santa Luzia II, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 1.378,20m² (um mil, trezentos e setenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORDESTE: por linha reta, medindo 34,15m, confronta com o lote rural nº 03-D da gleba 23-DV. SUL: por linha reta, medindo 72,90m, confronta com os lotes nºs 01, 02, 03 e 04 da mesma quadra. OESTE: por linha reta, medindo 11,55m, confronta com o prolongamento da Rua Antonio Santini. NOROESTE: por linha reta, medindo 59,25m, confronta com o lote rural nº 03-H da gleba 23-DV. ADQUIRENTE: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, inscrito no CNPJ sob nº 76.205.640/0001-08. **OBS:** O imóvel foi transferido de Norte Sul Construções e Empreendimentos Ltda-ME, para o Município de Dois Vizinhos, nos termos do Art. 22º da Lei nº 6.766 de 13-12-1979. Registro Anterior: R-4-M-40.081, deste Ofício. Custas: Isento. Dou fé. Oficial *Genesio*

MATRÍCULA
46.525

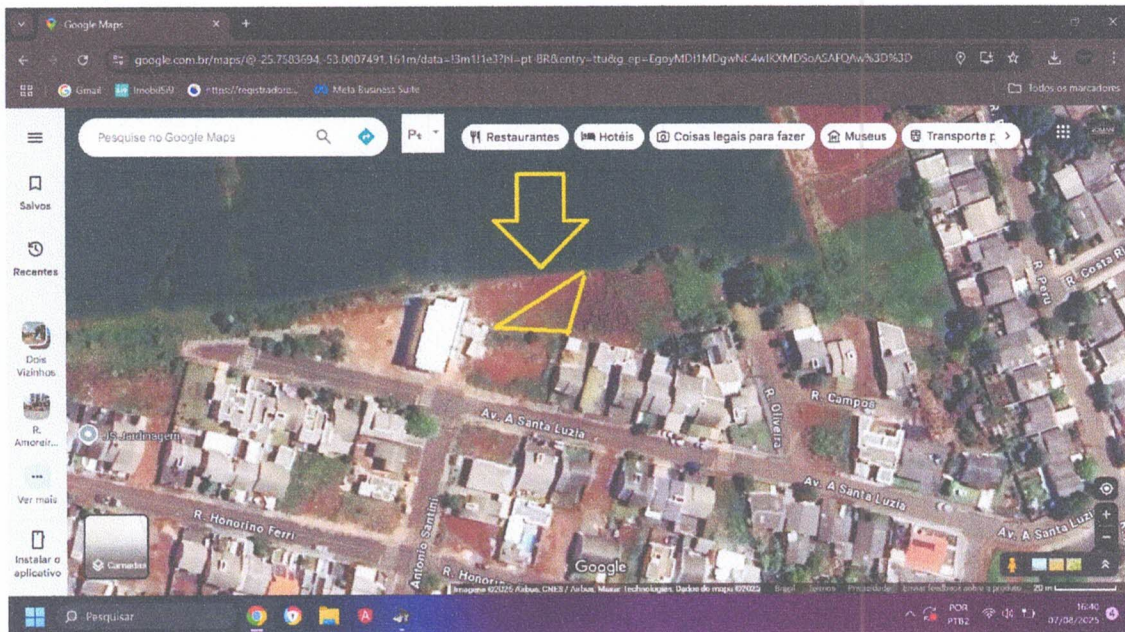
SEGUIR NO VERSO

B.





B's





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 08867**

Lucas Gustavo Romani

inscrito em 20/07/2012 no CRECI 6ª Região/PR sob o nº 21.551 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por: **Brasília (DF), 01 de junho de 2023.**

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

[Assinatura]
Assinatura do Avaliador
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 4e9c08701a53880a2ec0287ca67c787ddd2f9e22

[Assinatura]
RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

[Assinatura]