

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Cliente:** PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS/PR

**IMÓVEL:** Lotes de terras urbano nº 03 da quadra 06 (seis) do Loteamento Santa Luzia II do Município e Comarca de Dois Vizinhos - PR

**Endereço:** Loteamento Santa Luzia II, Bairro Santa Luzia Dois Vizinhos PR

ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938  
095846

Assinado de forma digital  
por ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:37:12  
-03'00'

## SUMÁRIO

|  |   |
|--|---|
| 1. INTRODUÇÃO .....                          | 3 |
| 2. OBJETIVO .....                            | 3 |
| 3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... | 3 |
| 3.1 DESCRIÇÕES do imóvel URBANO .....        | 3 |
| 4. VISTORIA DO IMÓVEL .....                  | 8 |
| A. VALOR MÉDIO ESTIMADO .....                | 8 |
| B. CONSIDERAÇÕES .....                       | 8 |
| 5. CONCLUSÃO .....                           | 8 |
| 6. ENERRAMENTO .....                         | 9 |

ALEXANDRE  
DEFAVERI:3093  
8095846

Assinado de forma digital  
por ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:37:24  
-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 à 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 Urbano e aos requisitos de responsabilidade técnicas.

### 2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de PERMUTA.

### 3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL URBANO

|  |
|--|
| <p><b><u>IMÓVEL</u></b>: Lotes de terras urbano nº 03 da quadra 06 (seis) do Loteamento Santa Luzia II do Município e Comarca de Dois Vizinhos - PR. Com área de 216,80 m<sup>2</sup> (duzentos e dezesseis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) demais descrições estão na matrícula 54.876</p> |
|--|

ALEXANDRE  
DEFAVERI:3093809  
5846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:37:33  
-03'00'





ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095  
846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:37:43 -03'00'





ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:37:53 -03'00'

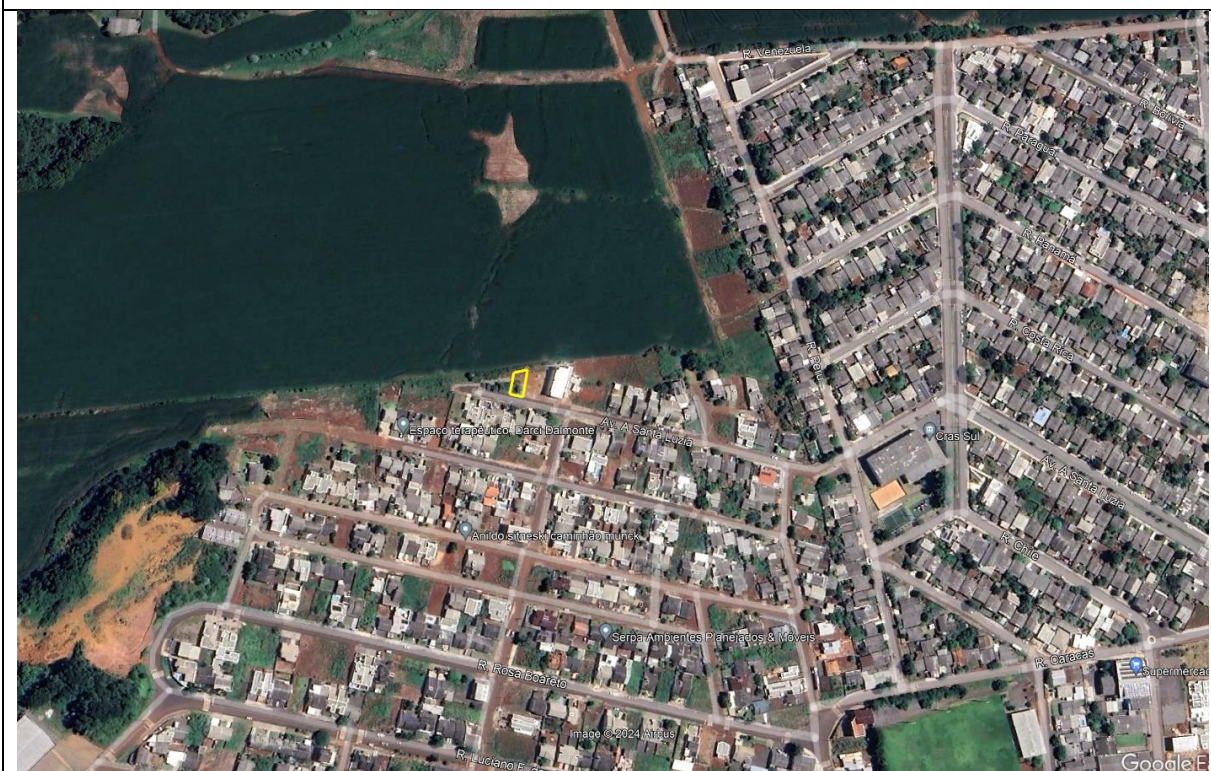




ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:38:02 -03'00'





ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938  
095846

Assinado de forma digital  
por ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:38:14  
-03'00'

---

#### 4. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria se deu no período Matutino do dia 08 de agosto de 2025.

##### A. VALOR MÉDIO ESTIMADO

Análise feita em consulta aos colegas do NIDV (Núcleo Imobiliário de Dois Vizinhos – PR), respeitando o trabalho deste conceituado núcleo, que apresentou uma avaliação mercadológica de todo o território deste município. Bem como imóveis negociados nas proximidades, e anúncios nos sites de imobiliárias.

##### B. CONSIDERAÇÕES

O imóvel está localizado em local plano, porém aos fundos vai necessitar de muro de arrimo ou muro de contenção, além de aterro.

#### 5. 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\$ 70.000,00 (SESSENTA MIL REAIS)**

**Limite Inferior de R\$ 57.500,00**

**Limite Superior de R\$ 77.500,00**

ALEXANDRE  
DEFAVERI:3093809  
5846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:38:33  
-03'00'



---

## 6. ENERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (13) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Dois Vizinhos - PR, 11 de agosto de 2025.

ALEXANDRE  
DEFAVERI:309380  
95846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:38:42  
-03'00'

---


**Alexandre Defaveri** – Corretor e Avaliador de Imóveis e Engenheiro

CRECI/PR F 2786-3

CNAI 30225

CREA PR -126643/D

## ANEXOS

 **Município de**  
**Dois Vizinhos**  
Estado do Paraná

CI nº 23/2024


À  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

DEPARTAMENTO DE COMPRAS

Venho por meio desta solicitar que seja feita avaliação por três imobiliárias, do Lote de Terras urbano, Matricula sob nº54.876, do livro nº02, Ficha nº01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos -- Pr, matriculas anexas.

Justificativa: o terreno acima exposto é pra eventual e futura licitação, conforme lei 2562/2021, de incentivo a indústria, comércio, e principalmente para geração de emprego, renda e capacitação de mão de obra.

Dois Vizinhos, 24 de maio de 2024

  
ALESSANDRO ALFF  
Secretário de Desenvolvimento Econômico, Científico Tecnológico e de Turismo

PREFEITURA MUNICIPAL CNPJ 76.205.640/0001-08  
Av. Rio Grande do Sul, 130 – Fone (46) 3536 8800 – CEP 85.660-000 – Dois Vizinhos - PR

ALEXANDRE  
DEFAVERI:309380  
95846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:38:51  
-03'00'



|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| <b>Serviço de</b><br><b>REGISTRO</b><br><b>DE IMÓVEIS</b><br>Comarca de Dois Vizinhos<br>André Luiz Bianchi<br>Oficial Titular | <b>LIVRO Nº 2</b><br><b>REGISTRO GERAL</b><br><b>MATRÍCULA Nº 54.876</b> | FICHA<br><b>1</b><br>RUBRICA |
|--|--|------------------------------|

**Protocolo 126.007 de 28/4/2021**

**IMÓVEL:** O lote de terras urbano n. 3 (três), da quadra n. 6 (seis), do Loteamento Santa Luzia II, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 216,80m² (duzentos e dezesseis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NOROESTE: por uma linha reta, medindo 11,61 metros, confronta com o lote rural n. 3-H da Gleba 23-DV. LESTE: por uma linha reta, medindo 21,57 metros, confronta com o lote 2 da mesma quadra. SUL: por uma linha reta, medindo 11,00 metros, confronta com a Avenida A Santa Luzia. OESTE: por uma linha reta, medindo 17,85 metros, confronta com o lote 4 da mesma quadra. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. Registro anterior: Matrícula n. 54.873, deste Ofício. Selo Funarpen: 0184335A0000000106721F. Emolumentos: R\$ 6,51 - (30 VRC); ISS: R\$ 0,20. Fundep: R\$ 0,33. Selo: isento. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 29/2015. Data: 11/5/2021. Dou fe. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta


**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73 e do art. 582 do CNOGJ, que a presente fotocópia é reprodução em inteiro teor do seu original arquivado nesta serventia. Dou fé.

Dois Vizinhos (PR), 15 de maio de 2021

- ( ) André Luiz Bianchi - Oficial de Registro de Imóveis
- ( ) Marcia Hentges Lazettili - Escrevente Substituta Legal
- ( ) Lucien Aparecida Bordin Camilo - Escrevente
- ( ) Jostes de Siqueira Gomes - Escrevente
- ( ) Débora Nuanberg Bastelano - Escrevente
- ( ) Deliane Grandi Santos - Escrevente

SELO DIGITAL



**FUNARPEN**  
**TJPR**

**0184335PVA00000002683214**

SEQUE NO VERSO

**MATRÍCULA**  
**54.876**

**Registro**

ALEXANDRE  
 DEFAVERI:30938  
 095846

Assinado de forma digital  
 por ALEXANDRE  
 DEFAVERI:30938095846  
 Dados: 2025.08.11 10:39:01  
 -03'00'

## Memorial Descritivo

### LOTEAMENTO SANTA LUZIA II

QUADRA: 06

LOTE: 03

ÁREA: 216,80 m²

CIDADE DE DOIS VIZINHOS - PARANÁ

SA. 026

### LIMITES E CONFRONTAÇÕES

|           |   |
|-----------|---|
| NOROESTE: | Por uma linha reta, medindo 11,61 metros, confronta com o lote Rural nº 03-H da Gleba 23 -DV. |
| LESTE:    | Por uma linha reta, medindo 21,57 metros, confronta com o lote 02 da mesma quadra.            |
| SUL:      | Por uma linha reta, medindo 11,00 metros, confronta com a Rua Avenida "A" Santa Luzia.        |
| OESTE:    | Por uma linha reta, medindo 17,85 metros, confronta com o lote 04 da mesma quadra.            |

Dois Vizinhos, 19 de Abril de 2021.

Juscelino Thomazi  
Engenheiro Civil  
CREA PR: 176171/D

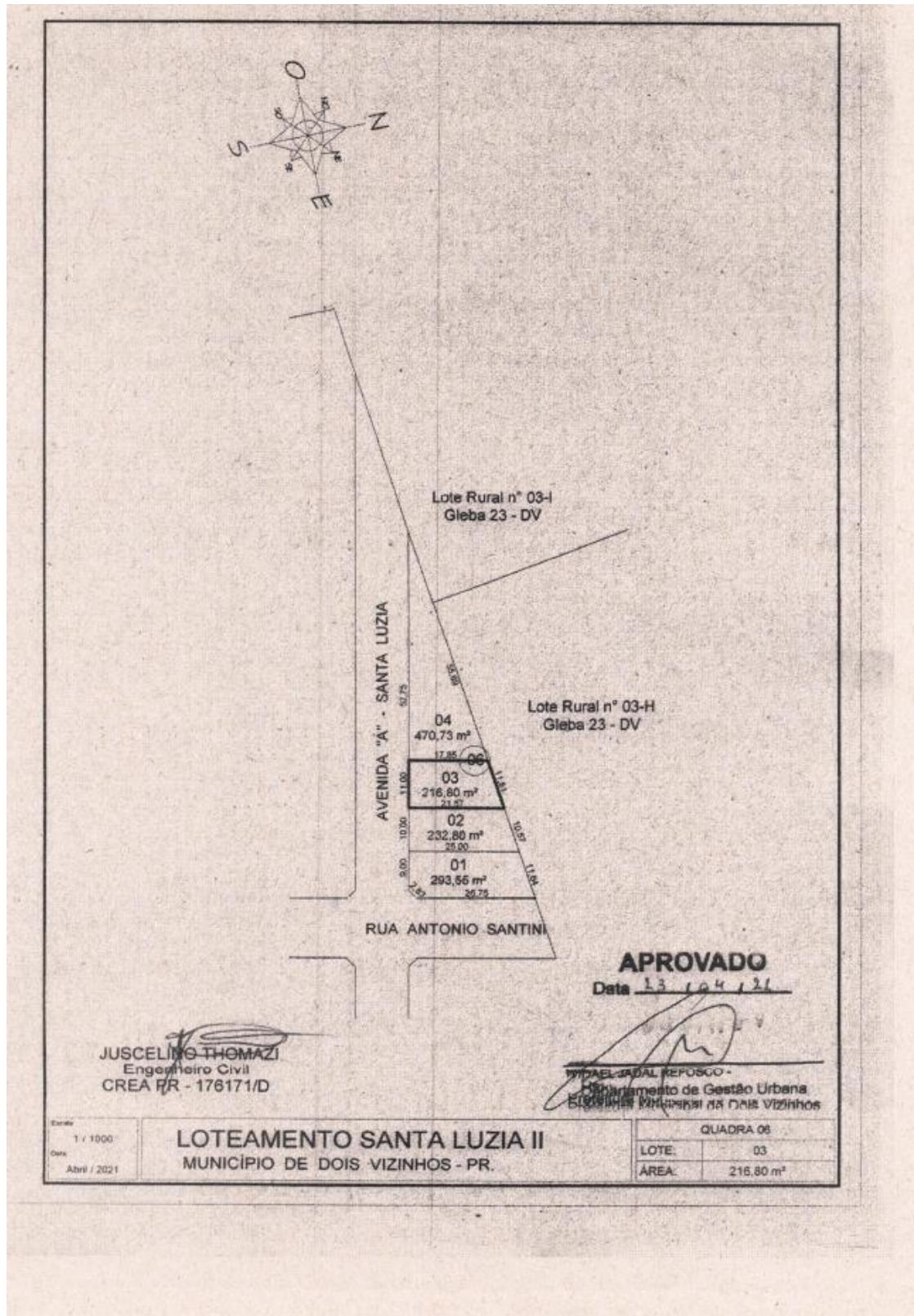
**APROVADO**  
Data 23/04/21

WIDAEI LADAI RESENDA  
Departamento de Engenharia  
Prefeitura de Dois Vizinhos

ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095  
846

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:39:11 -03'00'





ALEXANDRE  
DEFAVERI:3093809584  
6

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE  
DEFAVERI:30938095846  
Dados: 2025.08.11 10:39:22 -03'00'