



PREFEITURA MUNICIPAL DE ICARAÍMA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 76.247.337/0001-60

Avenida Hermes Vissoto, 810 - Icaraíma - CEP 87530-000

Fone: (44) 3665-8000 - Fax: (44) 3665-8001

E-mail: gabinete@icaraima.pr.gov.br - www.icaraima.pr.gov.br

OFÍCIO Nº 398/2025 – GABINETE DO PREFEITO

Icaraíma – PR, 29 de maio de 2025

Ao Excelentíssimo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Icaraíma – PR

Assunto: Encaminhamento de parecer técnico – Projeto de Lei nº 012/2025

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste informar que segue em anexo o **parecer técnico de avaliação mercadológica** dos terrenos objeto do **Projeto de Lei nº 01/2025**, conforme solicitado e necessário à instrução legislativa da matéria.

O referido parecer foi elaborado por profissional habilitado, com base em metodologia técnica de avaliação imobiliária, observando os critérios definidos nas normas da ABNT – NBR 14.653, e leva em conta os parâmetros de mercado vigentes, localização, características físicas dos imóveis e fatores socioeconômicos incidentes.

Ressaltamos que a avaliação visa conferir transparência e segurança jurídica à deliberação legislativa quanto à destinação dos bens públicos mencionados no referido projeto de lei.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Devair Fabris

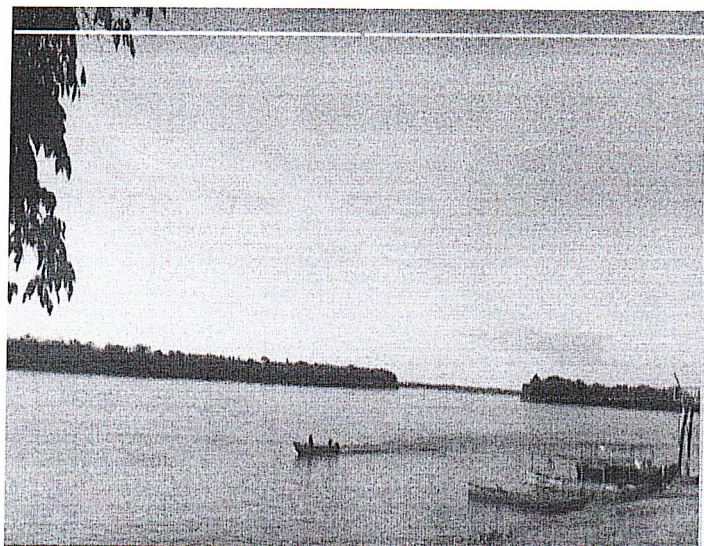
Prefeito Municipal de Icaraíma – PR

PODER LEGISLATIVO DE ICARAÍMA
DOCUMENTO PROTOCOLADO

Em 29/05/2025

Às 17:20 hs, sob M.º 166/25

Samuel Eleuterio Thomé Filho
Secretário Legislativo



2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Agivaldo Gomes Barbosa

ABC AGNALDO BARBOSA

23/5/2025

ABC AGNALDO BARBOSA CORRETOR DE IMOVEIS CRECI 34563 PR CREA 145427 D-PR
RUA MANDAGUARI Nº5500 44 98454-0227 guina.gomesbarbosa.g@gmail.com

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

CONSTRUTORA RVA LTDA.

Lote 42/A/B/01 da Quadra 46/A/B com a área de 2.090,90 m2

Lote 47/A/B/01 da Quadra 47 A/B com a área de 1.836,00 m2

Imóvel Avaliando: Prefeitura do município de Icaraíma Paraná

RUAS PROJETADAS: 04/A MATRICULA 12.980;

05/A MATRICULA 12.981;

06/A MATRICULA 12.282;

07/A MATRICULA 12.983.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de permuta junto a prefeitura do município de ICARAIMA PARANA.

Interessado:

CONSTRUTORA RVA LTDA.

CNPJ 03.298.550/0001-27

Rua Ilhas Gregas, 2908 - Jardim Mediterrâneo

Umuarama - PR, 87.504-780

AGNALDO GOMES BARBOSA, CORRETOR DE IMOVEIS COM REGISTRO NO CRECI PR Nº34563 PR DOMICILIADO A Rua Mandaguari nº 5500 na cidade de Umuarama Paraná, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEIS AVALIADO.

CONSTRUTORA RVA LTDA permuta.

Lote de terra nº 42/A/B/01 da Quadra 46/A/B com a área de 2.090,90 m²

Lote de terra nº 47/A/B/01 da Quadra 47 A/B com a área de 1.836,00 m²

Totalizando uma área de 3.926,90 m²

Ambos na cidade de Porto Camargo Município de Icaraíma Paraná.

Imóvel Avaliado:

permuta PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ICARAÍMA PARANÁ

RUAS PROJETADAS: 04/A MATRICULA 12.980;

05/A MATRICULA 12.981;

06/A MATRICULA 12.282;

07/A MATRICULA 12.983.

Totalizando uma área de 3.712,00m²

Ambos na cidade de Porto Camargo Município de Icaraíma Paraná.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se na entrada da cidade de Porto Camargo dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo), escolas de ensino fundamental, supermercado, igreja, hotel e pousadas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam nesta região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado sobre valores utilizados, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

MUNICÍPIO RECEBE da Construtora RVA uma área de 3.926,90 M2

Valor do imóvel avaliando =

Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m2

Valor do imóvel avaliando = 3.926,90 m2 X R\$ 522,00 /m2

Valor do imóvel avaliando = R\$ 2.049.841,80 (dois milhões quarenta e nove mil oitocentos e quarenta e um reais e oitenta centavos)

MUNICÍPIO transmite a Construtora RVA uma área de 3712,00 m2

Valor do imóvel avaliando =

Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m2

Valor do imóvel avaliando = 3.712,00 m2 X R\$ 522,00 /m2

Valor do imóvel avaliando = R\$ 1.937.664,00 (um milhão novecentos e trinta e sete mil seiscentos e sessenta e quatro reais.)

Considerando que o imóvel avaliando estão disponíveis a serem utilizados por ambas partes, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

CONCLUSÃO.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **MUNICÍPIO RECEBE da Construtora RVA uma área de 3.926,90 M2** com valor de **R\$ 2.049.841,80** (dois milhões quarenta e nove mil oitocentos e quarenta e um reais e oitenta centavos), já a área a ser repassada pela **PREFEITURA DA CIDADE DE ICARAÍMA A CONSTRUTORA RVA** transmite uma área de **3.712,00 m2 R\$ 1.937.664,00** (um milhão novecentos e trinta e sete mil seiscentos e sessenta e quatro reais.) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

ABC AGNALDO BARBOSA CORRETOR
DE IMOVEIS. CRECI 34563 PR POS
GRADUADO EM ENGENHARIA
PERICIAL CREA 145427 D-PR