



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@icaraíma.pr.gov.br - www.icaraíma.pr.gov.br

OFÍCIO N° 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 n° 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 n° 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,

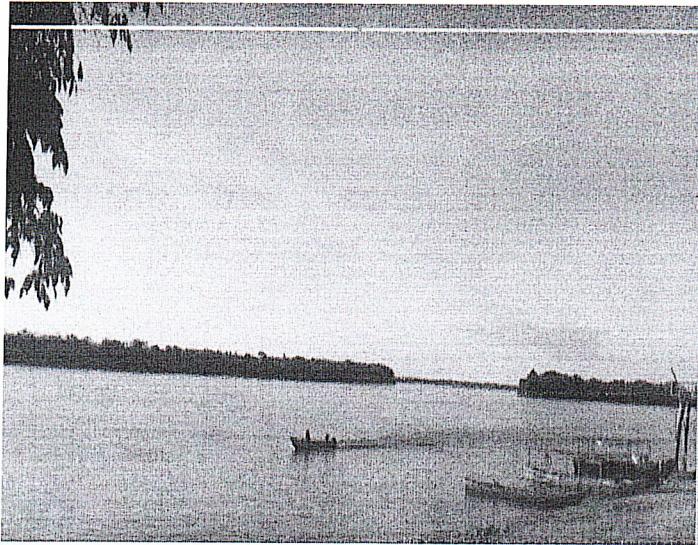

Devair Fabris
Prefeito Municipal de Icaraíma – PR

PODER LEGISLATIVO DE ICARAÍMA
DOCUMENTO PROTOCOLADO

Em 29/05/2025

As 17:20 hs. sob N° 166/25


Samuel Eleuterio Thomé Filho
Secretário Legislativo



2025

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**

Agnaldo Gomes Barbosa

ABC AGNALDO BARBOSA

23/5/2024

*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.S^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

*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.

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.

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

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado 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 avaliado, 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 avaliado 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 AVALIADO

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

Valor do imóvel avaliado =

Área total do imóvel avaliado X Valor médio do m²

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

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

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

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 IMÓVEIS. CRECI 34563 PR POS
GRADUADO EM ENGENHARIA
PERICIAL CREA 145427 D-PR