PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: Lote de terras urbano.

ENDEREÇO: Rua Maria Moraviski, s/nº, no Loteamento Cristo Rei, 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.

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

4. Objeto da Avaliação: O lote de terras urbano nº. 13-A (Treze-A), da Quadra nº. 08 (Oito), do Loteamento Cristo Rei, da Cidade e Comarca de Dois Vizinhos/Pr, com a área de 364,87m² (Trezentos e Sessenta e Quatro Metros Quadrados e Oitenta e Sete Decímetros Quadrados), e demais informações descritas na matrícula nº. 49.047, livro nº. 2, ficha 1, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Dois Vizinhos/Pr.

5. Localização: Rua Maria Moraviski, s/nº, no Loteamento Cristo Rei, 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: 07/07/2026 *"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 IBGE/2020[2]	807,000 km²
População total (estimativa IBGE/2024[3])	47 014 hab.

Densidade	58,3 hab./km²
Clima	subtropical (Cfa)
Altitude	509 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC−3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2000[4])	0,773 — *alto*
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, aabb comunidade, subestação da copel. 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 no Loteamento Cristo Rei. Com 364,87m². Topografia em declive, e acesso é por meio poliédrico.

9. Diagnostico de Mercado:

a) liquidez: LIQUIDEZ NORMAL;

b) desempenho de mercado: ESTAGNADO;

c) número de ofertas: MÉDIA;

d) absorção pelo mercado: MÉDIA;

e) público-alvo para absorção do bem: qualquer faixa etária;

f) facilitadores para negociação do bem: localização e tamanho;

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.

Segundo consulta ao NIDV – Núcleo Imobiliário de Dois Vizinhos, na data de 09/07/2026, via telefone, o valor do m² do terreno nas proximidades e com características semelhantes do bem avaliado gira em torno de R$ 340,00.

Então: 364,87m² x R$ 340,00= R$ 124.055,80.

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$ 124.055,80 (Cento e Vinte e Quatro Mil, e Cinquenta e Cinco Reais e Oitenta Centavos), 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: Não há.

13. Profissional Responsável: Lucas Gustavo Romani, brasileiro, solteiro, corretor e avaliador de imóveis, perito judicial e Bacharel em Direito,

domiciliado na Rua Mario de Barros, nº. 175, Bairro Centro Sul, na cidade de Dois Vizinhos/Pr.

Dois Vizinhos/PR, 09 de julho de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
LUCAS GUSTAVO ROMANI
Data: 22/07/2026 12:23:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Lucas Gustavo Romani
CRECI/PR F21.551
CNAI 8.867

Anexos:

I- Fotos do Imóvel
II- Matrícula do Imóvel
III - Mapa
IV- Documentação do Avaliador


7 de jul. de 2026, 14:30:56
161° S
Rua Judite Pompeo Sampaio, 122
Jardim da Colina
Dois Vizinhos PR
85660-000
Brasil
ESTRADA GALVAN
RUA NEREU RAMOS
RUA JOÃO DAL PASQUALE
RUA PADRE ANCHIETA
Mapas
S
E
M
N



ROMANI
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CRECI J 6332

CNM: 083378.2.0049047-59

Operador Nacional
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR
CNPJ 26.982.018/0001-20

André Luiz Bianchi
Oficial Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA
1

MATRÍCULA Nº 49.047

RUBRICA

Data: 7/5/2018.

IMÓVEL: O lote de terras urbano n. 13-A (treze-A), da quadra n. 8 (oito), do **Loteamento Cristo Rei**, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 364,87m² (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Por uma linha reta medindo 22,10 metros, confronta com a rua Maria Moraviski. SUDESTE: Por uma linha reta medindo 42,90 metros, confronta com o lote rural n. 75-B da gleba 3-DV, imóvel Missões. OESTE: Por uma linha reta medindo 33,45 metros, confronta com o lote n. 13 da mesma quadra. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. Registro anterior: Matrícula n. 47.863, deste Ofício. Emolumentos: R$ 5,79 - (30 VRC). Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 7/5/2018. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta

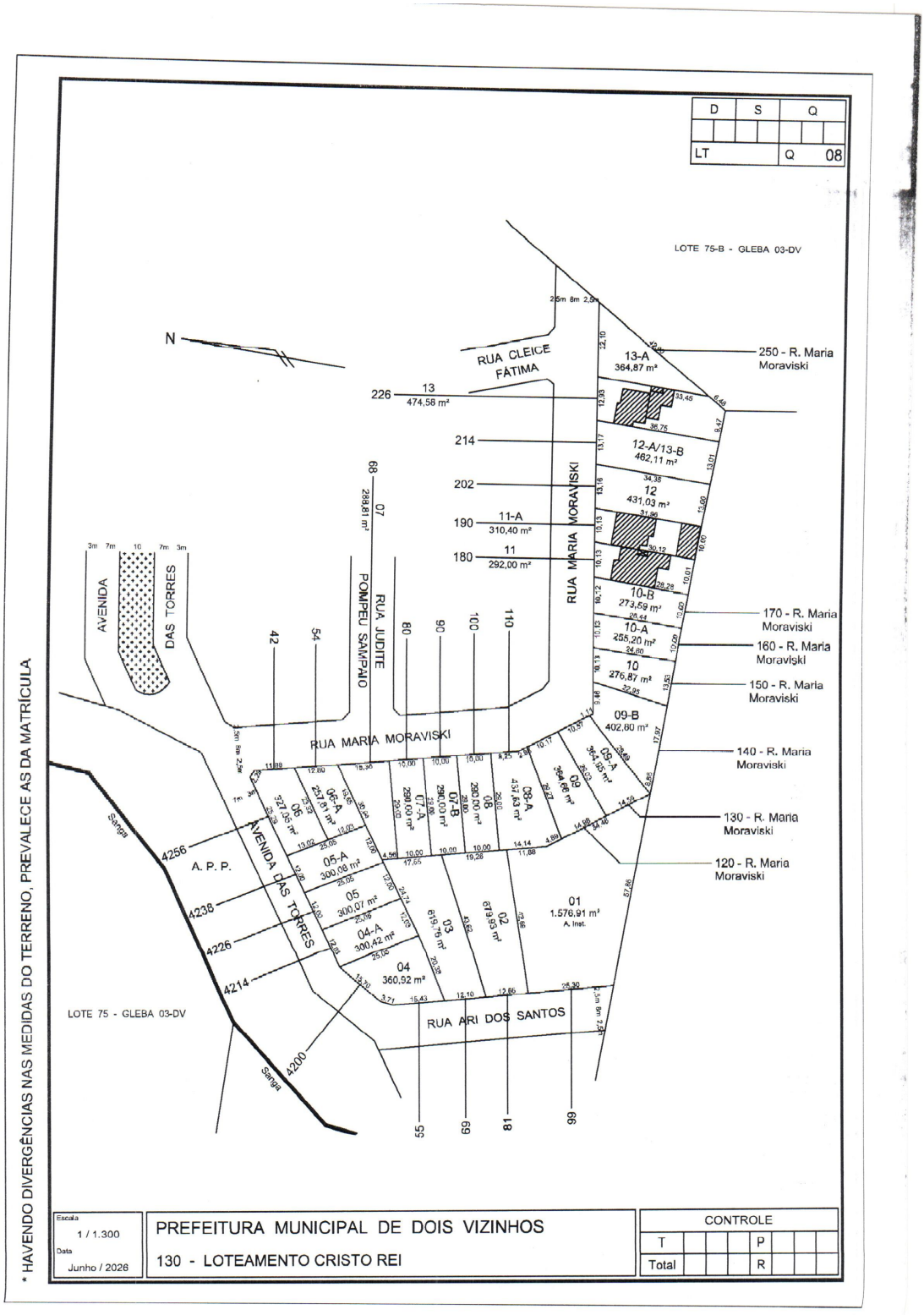
P

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
MATRÍCULA 49.047

SEGUE NO VERSO

SOLICITADO POR: MUNICIPIO VIZINHOS - CPF/CNPJ: *** 056.400-** DATA: 02/07/2020 11:00:59


D S Q
LT Q 08
LOTE 75-B - GLEBA 03-DV
N
RUA CLEICE FÁTIMA
RUA MARIA MORAVISKI
RUA JUDITE POMPEU SAMPAIO
AVENIDA DAS TORRES
RUA MARIA MORAVISKI
RUA ARI DOS SANTOS
AVENIDA DAS TORRES
Sanga
Sanga
A. P. P.
LOTE 75 - GLEBA 03-DV
13-A 364,87 m²
13 474,58 m²
12-A/13-B 462,11 m²
12 431,03 m²
11-A 310,40 m²
11 292,00 m²
10-B 273,59 m²
10-A 255,20 m²
10 276,87 m²
09-B 402,80 m²
09-A 364,85 m²
09 364,68 m²
08-A 434,43 m²
08 280,00 m²
07-B 290,00 m²
07-A 290,00 m²
07 289,81 m²
06-A 257,81 m²
06 327,05 m²
05-A 300,08 m²
05 300,07 m²
04-A 300,42 m²
04 360,92 m²
03 619,76 m²
02 679,93 m²
01 1.576,91 m² A. Inst.
250 - R. Maria Moraviski
170 - R. Maria Moraviski
160 - R. Maria Moraviski
150 - R. Maria Moraviski
140 - R. Maria Moraviski
130 - R. Maria Moraviski
120 - R. Maria Moraviski
* HAVENDO DIVERGÊNCIAS NAS MEDIDAS DO TERRENO, PREVALECE AS DA MATRÍCULA
Escala 1 / 1.300
Data Junho / 2026
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS
130 - LOTEAMENTO CRISTO REI
CONTROLE
T P
Total R



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

SISTEMA COFECI-CRECI

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 do Avaliador
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 4e9c08701a83880a2ec0287ca67c787ddd2f9e22

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário