



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

PARECER DE AVALIAÇÃO

1. FINALIDADE

O presente parecer de avaliação tem como finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel, de modo a servir como parâmetro técnico e jurídico para fins de permuta imobiliária, garantindo a correta mensuração do bem envolvido, a transparência da negociação e a preservação do equilíbrio econômico entre as partes contratantes.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi realizada com fundamento no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, norma que estabelece os critérios técnicos para a determinação de valores de mercado de imóveis urbanos.

Conforme dispõe o item 8.1.1 da referida norma:

“para a identificação do valor de mercado, sempre que possível deve-se preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

I. Fontes Metodológicas: Para conferir maior robustez, objetividade e confiabilidade ao resultado, a avaliação considerou duas fontes complementares:



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- Pesquisa de mercado imobiliário local

Foram coletadas informações junto a corretores atuantes na região e analisadas ofertas de imóveis com características semelhantes ao objeto deste parecer.

Essa técnica permitiu captar as práticas correntes de comercialização e a dinâmica de valorização imobiliária na região, refletindo o comportamento real da oferta e da demanda.

- Dados oficiais do Cadastro Imobiliário Municipal e do ITBI

Foram utilizados registros de operações de compra e venda constantes no Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), documento fiscal oficial de natureza pública e auditável.

Essa base garante maior fidedignidade, segurança jurídica e objetividade, por refletir valores efetivamente praticados no mercado, livres de distorções especulativas.

II. Procedimentos Adotados: O tratamento técnico dos dados coletados observou os seguintes passos:

- Seleção de amostras representativas de imóveis comparáveis quanto à localização, tipologia e dimensão;
- Homogeneização dos valores coletados, convertendo-os em parâmetros unitários (R\$/m² de terreno);
- Aplicação de redutor de 15% sobre valores de ofertas, a título de margem de negociação e corretagem;



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- Exclusão de valores atípicos, assegurando maior consistência estatística;
- Cálculo do valor médio unitário representativo, aplicado sobre a área dos lotes avaliados.

III. Princípios Técnicos Considerados

- Princípio do Aproveitamento Eficiente

Conforme a ABNT NBR 14.653-2, o aproveitamento eficiente corresponde ao “uso recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

Esse princípio assegura que o valor atribuído ao imóvel esteja em consonância com o uso mais adequado e economicamente viável para o terreno.

- Campo de Arbítrio

Nos termos da NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais, item 3.1.9) e da NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos, item B7, Anexo B), considerou-se o Campo de Arbítrio, definido como o intervalo compreendido entre o valor máximo e o valor mínimo dos preços homogeneizados.

O valor final atribuído foi arbitrado dentro desse intervalo, após a dedução do percentual de 15% aplicado sobre as ofertas, refletindo o valor mais representativo de mercado.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

IV. Nota Técnica

A utilização conjunta da pesquisa de mercado local e dos registros oficiais de ITBI confere maior fundamentação técnica e segurança jurídica a presente avaliação, permitindo a obtenção de um valor mais equilibrado e representativo da realidade imobiliária.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

- I. **Lote urbano nº 1, da Quadra 2.028-A**, com 378,40 m² (trezentos e setenta e oito metros e quarenta decímetros quadrados), registrado sob matrícula n. 34.847 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: Por linha seca e reta, medindo 19,52 metros, confronta com o "Parque Boa Vista". NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 02 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 24,41 metros, confronta com o "Parque Boa Vista".
- II. **Lote urbano nº 2, da Quadra 2.028-A**, com 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados), registrado sob matrícula n. 34.848 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o "PARQUE BOA VISTA". SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 03 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 01 da mesma quadra.

- III. **Lote urbano nº 3, da Quadra 2.028-A**, com 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados) registrado sob matrícula n. 34.849 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 04 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a AVENIDA Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 02 da mesma quadra.
- IV. **Lote urbano nº 4, da Quadra 2.028-A**, com 480,00 m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados) registrado sob matrícula n. 34.850 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 05 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 03 da mesma quadra.
- V. **Lote urbano nº 5, da Quadra 2.028-A**, com 480,35 m² (quatrocentos e oitenta metros e trinta e cinco décimos quadrados) registrado sob matrícula n. 34.851 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,08 metros, confronta com o lote nº 06 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linhas secas e retas



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

sucessivas, medindo 12,00 metros, confrontam com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,00 metros, confronta com o lote nº 04 da mesma quadra.

- VI. **Lote urbano nº 6, da Quadra 2.028-A**, com 481,63 m² (quatrocentos e oitenta e um metros e sessenta e três decímetros quadrados) registrado sob matrícula n. 34.852 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,19 metros, confronta com o lote nº 07 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linhas seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,08 metros, confronta com o lote nº 05 da mesma quadra.
- VII. **Lote urbano nº 7, da Quadra 2.028-A**, com 482,96 m² (quatrocentos e oitenta e dois metros e noventa e seis decímetros quadrados) registrado sob matrícula n. 34.853 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão - PR; dentro dos seguintes limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,30 metros, confronta com o lote nº 08 da mesma quadra. SUDOESTE: Por linhas seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,19 metros, confronta com o lote nº 06 da mesma quadra.
- VIII. **Lote urbano nº 8, da Quadra 2.028-A**, com 517,68 m² (quinhentos e dezessete metros e sessenta e oito decímetros quadrados) registrado sob matrícula n. 34.854 do CRI – 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão – PR; dentro dos seguintes



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

limites e confrontações: NORDESTE: Por linha seca e reta, medindo 13,65 metros, confronta com o “Parque Boa Vista”. SUDESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,45 metros, confronta com o lote nº 11 da GLEBA nº 03-FB. SUDOESTE: Por linhas seca e reta, medindo 12,00 metros, confronta com a Avenida Antonio De Paiva Cantelmo. NOROESTE: Por linha seca e reta, medindo 40,30 metros, confronta com o lote nº 07 da mesma quadra.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Proprietário		quadra	lote	M ²	Avaliação dos imóveis	
					vlr m ² de ava	Total R\$
Parque Boa Vista		2028	1	378,40	1.880,00	711.392,00
Parque Boa Vista		2028	2	480,00	1.880,00	902.400,00
Parque Boa Vista		2028	3	480,00	1.600,00	768.000,00
Parque Boa Vista		2028	4	480,00	1.600,00	768.000,00
Parque Boa Vista		2028	5	480,35	1.600,00	768.560,00
Parque Boa Vista		2028	6	481,63	1.600,00	770.608,00
Parque Boa Vista		2028	7	482,96	1.600,00	772.736,00
Parque Boa Vista		2028	8	517,68	1.600,00	828.288,00
total				3.781,02		6.289.984,00

5. CONCLUSÃO

A presente avaliação, realizada em estrita observância à ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado e recomendado para a determinação do valor de mercado de imóveis urbanos, conforme dispõe o item 8.1.1 da referida norma.

Foram empregadas como fontes de dados:



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

- a pesquisa de mercado imobiliário local, com ofertas coletadas junto a imobiliárias e corretores atuantes na região;
- os registros oficiais do ITBI, atualizados monetariamente pela URMFB, que conferem maior segurança jurídica e fidedignidade à apuração.

A análise seguiu os princípios técnicos de homogeneização das amostras, aproveitamento eficiente do imóvel e campo de arbítrio, com a aplicação de redutor de 15% sobre os valores de ofertas, a título de negociação e corretagem, resultando em valores mais representativos do mercado real.

O presente valor serve especificamente como referência técnica e jurídica para fins de permuta imobiliária, garantindo que a operação se realize em conformidade com o justo valor de mercado e com observância da boa-fé objetiva entre as partes contratantes.

Francisco Beltrão, Estado do Paraná, em 16 de abril de 2025.

MOACIR GIACOMIN
Presidente

RUDIMAR ANTONIO CZERNIASKI
Membro

VANIOS C. BIEHL
Membro



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

ANEXO I – PESQUISA MERCADOLÓGICA

ANEXO II – QUADRO DE CÁLCULO

ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

ANEXO V – BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

**ANEXO VI – DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL ITBI UTILIZADO
PARA COMPARAÇÃO**

ANEXO VII – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL UTILIZADO PARA COMPARAÇÃO

ANEXO VII- IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH