



DECRETO Nº 6625 DE 02 DE JUNHO DE 2026

**HOMOLOGA LAUDO DE AVALIAÇÃO
REGISTRADO SOB PROTOCOLO Nº
2965/2026 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

O Prefeito Municipal de Missal, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

R E S O L V E

Art. 1º - HOMOLOGAR o LAUDO DE AVALIAÇÃO REGISTRADO SOB PROTOCOLO Nº 2965/2026, emitido dia 01 de junho do corrente ano pela Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, nomeada por meio da Portaria nº 137 de 23 de março de 2022, sendo que o laudo passa a fazer parte do presente Decreto.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 02 DE JUNHO DE 2026


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS**

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 **Página 1 de 9**

Em cumprimento as atribuições da Comissão Permanente de Indicação e Avaliação de Bens Imóveis, instituída pela Portaria nº 137/2022, atendendo a demanda da Administração Municipal, reuniram-se os membros desta comissão em esforço coordenado, do qual participaram integrantes das secretarias de Administração, Planejamento, Finanças, e do Gabinete, o que resultou na emissão do presente...

LAUDO DE AVALIAÇÃO PROTOCOLO 2965/2026

Do pedido de avaliação:

Em síntese, a avaliação foi solicitada pelo Interesse Público da Administração Municipal que consiste na pretensão de abertura de vias públicas e aquisição de área lindeira a área institucional para construção futura de prédios públicos para prestação de serviços aos munícipes.

Objetivos da Avaliação:

Determinação do valor justo de avaliação dos imóveis para o atendimento do Interesse Público do Município de Missal, que pretende a realização das ações abaixo expostas.

Fornecer fomento a Administração Municipal para tomada de decisão.

Ações Pretendidas pelo Executivo Municipal

Primeira:

Abertura/prolongamento de Vias Públicas - Rua Rio Branco, no Centro, Missal-PR

Segunda:

Abertura/prolongamento de Vias Públicas - Rua Arthur Follmann no Bairro São Francisco, Missal-PR

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS; COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 2 de 9

Terceira:

Aquisição, visando a ampliação, de área lindeira a área institucional do município. Servirá de reserva para uso futuro onde deverá ocorrer a construção de Infraestrutura de prédios para a prestação de serviços públicos, localizada no Bairro Santa Fé, Loteamento Krackhecker, Missal-PR.

Sobre os trabalhos:

A Comissão de Avaliação foi convocada a partir do Interesse público expresso nos objetivos acima, visando o atendimento de três ações necessárias. A atuação desta comissão no processo serve ao propósito de fornecer o balizamento de valores necessários a decisão da estratégia de ação do executivo municipal.

A determinação dos valores justos para os imóveis é o fomento necessário a tomada de decisão do Executivo Municipal. A partir desta avaliação a Administração Municipal pretende traçar a melhor estratégia de ação para a realização do Interesse Público que se apresenta.

A comissão está ciente que poderá a qualquer tempo, neste mesmo processo, ser convocada a avaliar novas áreas para estes mesmos propósitos, pois são ações possíveis:

- 1) a permuta de áreas (ainda não determinadas), pois a permuta é condicionada ao interesse concomitante dos particulares envolvidos.
- 2) a aquisição pura e simples, condicionada a previsão e disponibilidade orçamentária, mediante autorização legislativa prévia.
- 3) A desapropriação por interesse público mediante justo e prévio pagamento indenizatório ao particular afetado.

O Executivo Municipal, pretende a partir deste balizamento, traçar a melhor estratégia e se necessário obter autorização complementar do Legislativo Municipal para a realização das transações imobiliárias que se fizerem necessárias.

Metodologia de avaliação:

Os trabalhos foram realizados pela comissão de avaliação através do levantamento de valores médios de mercado, seguindo o seguinte critério:

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS**

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 3 de 9

Para a Primeira e Segunda Ações Pretendidas:

Para a abertura da Rua Rio Branco, e da Rua Arthur Follmann, foram solicitados 3 valores de referência. Do Departamento Tributário do Município, responsável pelo cálculo do Imposto de Transmissão Inter Vivos – ITBI. Este departamento emite uma Declaração de Valor Venal, para fins de cálculo do ITBI, à cada transação imobiliária ocorrida no município, portanto, é o Departamento Administrativo Municipal mais informado sobre a precificação dos imóveis no município de Missal. Em concomitância a este pedido a Comissão solicitou e a Administração Municipal assentiu com o fornecimento de laudos de avaliação de mais dois peritos avaliadores. A Comissão deliberou pela adoção do valor médio das avaliações.

Para estas aberturas de vias, foram avaliados a seguinte relação de imóveis contantes na Tabela 1, logo abaixo.

IMÓVEIS AVALIADOS PARA FINS DE ABERTURA/PROLONGAMENTO DE VIA PÚBLICA					
AVALIAÇÃO	I.M.	MATRÍCULA	LOTE	ÁREA m ²	OBJETIVO
<u>01</u>	3875	21913	P. IDEAL CH. 17 E 18	1.878,65	Rua Rio Branco
<u>02</u>	28215	34712	P. IDEAL CH. 14B	343,80	Rua Rio Branco
<u>03</u>	28223	34713	P. IDEAL CH. 14C	362,20	Rua Rio Branco
<u>04</u>	28231	34714	P. IDEAL CH. 14D	384,00	Rua Rio Branco
<u>05</u>	3816	14683	13	989,48	Rua Rio Branco
<u>06</u>	30602	37827	12-B4	315,31	Rua Rio Branco
<u>07</u>		23019	51-D	1.076,68	Rua Arthur Follmann

Tabela 1 – Avaliados para abertura de Vias Públicas

Para a Terceira Ação Pretendida:

Considerando a necessidade pública de aquisição de área lindeira à área institucional destinada à construção futura de prédios públicos, identificou-se o Lote nº 19 da Quadra

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS**

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 4 de 9
nº 205 como imóvel apto ao atendimento da finalidade pretendida, especialmente em razão de sua localização contígua à área pública já existente.

A escolha do referido imóvel não decorre de mera conveniência subjetiva, mas da circunstância objetiva de que sua localização permite a ampliação, adequação ou melhor aproveitamento da área institucional destinada ao equipamento público educacional, circunstância que confere ao bem característica específica em relação aos demais imóveis disponíveis no mercado.

Registra-se que a Comissão não deixou de aferir o valor do imóvel. O que se entendeu desnecessário, no caso concreto, foi a exigência de avaliações periciais independentes, uma vez que traria custos desnecessários, pois, o lote está situado em empreendimento recentemente implantado, com valores de comercialização públicos e conhecidos no mercado local, havendo parâmetros objetivos de comparação com imóveis próximos, lindeiros ou situados no mesmo loteamento.

O preço pretendido encontra respaldo em elementos contemporâneos de mercado, tais como anúncio imobiliário, valores praticados em transações recentes no mesmo loteamento, contratos apresentados ao Município para fins de ITBI e guias emitidas pela Divisão de Tributação com base nos valores declarados nessas operações. Tais elementos permitem verificar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local, especialmente mediante comparação do valor por metro quadrado com lotes de características semelhantes.

A adoção de avaliações complementares mostra-se pertinente em situações de maior incerteza ou heterogeneidade, como ocorre nos imóveis destinados à abertura de ruas, em que podem existir diferenças relevantes de localização, testada, formato, metragem, aproveitamento, restrições, benfeitorias e demais fatores de valoração. No caso do Lote nº 19 da Quadra nº 205, entretanto, trata-se de imóvel inserido em loteamento recente, com padrão de preços conhecido, sem indicativo de complexidade especial que justifique a repetição de laudos independentes como condição para aferição do valor.

Dessa forma, justifica-se a não solicitação de três avaliações independentes para o Lote nº 19 da Quadra nº 205, por se tratar de providência desproporcional e redundante diante da existência de referências objetivas de mercado, juntamos aos autos os valores praticados em imóveis semelhantes, as informações da Divisão de Tributação quanto às guias de ITBI evidenciando a compatibilidade do valor. Cito e referencio a presente justificativa é referente a oitava avaliação, a do imóvel abaixo citado.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS; COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 5 de 9

Devidamente justificado cabe-nos elucidar que apesar de não requerer a avaliação de peritos avaliadores externos ao município a presente avaliação está amparada em 04 Guias de Recolhimento de ITBI, guias estas que foram geradas pelo Departamento de Fiscalização e Finanças, guias estas realizadas mediante a apresentação de minutas de escrituras e contratos, portanto serviram de base plena para esta avaliação.

Avaliação 08: Lote Urbano nº 19 da Quadra 205, com área de 345,0m² objeto da matrícula nº 48913

TABELA - VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

A Tabela 2 a seguir é o demonstrativo do resultado do levantamento de valores efetuado.

AVALI- AÇÃO	MATRÍ- CULA	LOTE	ÁREA	Dpto Tributário	RP CORRETORA	PRIORIZA	MÉDIA
<u>01</u>	<u>21913</u>	P. IDEAL CH. 17 E 18	1.878,65	305.280,00	350.000,00	420.000,00	358.426,67
<u>02</u>	<u>34712</u>	P. IDEAL CH. 14B	343,80	60.165,00	50.538,60	77.000,00	62.567,87
<u>33</u>	<u>34713</u>	P. IDEAL CH. 14C	362,20	63.385,00	53.243,40	81.000,00	65.876,13
<u>04</u>	<u>34714</u>	P. IDEAL CH. 14D	384,00	67.200,00	56.448,00	86.000,00	69.882,67
<u>05</u>	<u>14683</u>	P. IDEAL CH. 13	989,48	173.159,00	130.000,00	220.000,00	174.386,33
<u>06</u>	<u>37827</u>	12-B4	315,31	98.358,00	140.000,00	168.000,00	135.452,67R
<u>07</u>	23019	51-D	1.076,68	210.330,00	263.786,00	240.000,00	238.038,67

Tabela 2 –Cálculo da Média de Valores

A Imagem 01 abaixo, destaca em amarelo, linha espessa, abertura da Rua Rio Branco, refere-se aos imóveis avaliados do nº 01 ao 06

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS; COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 6 de 9

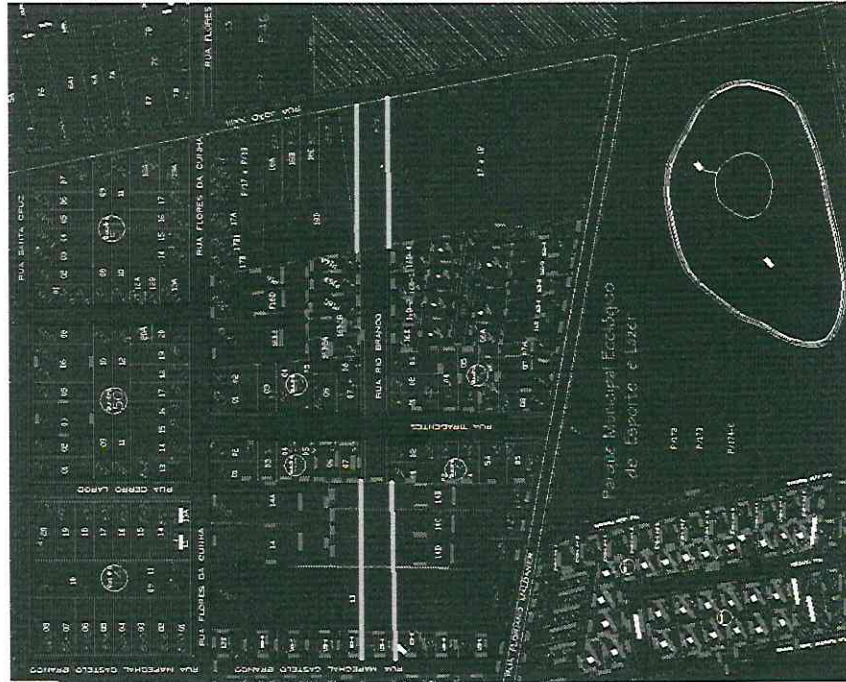


Imagem 01 – Imóveis avaliados, do nº 01 ao 06 – Rua Rio Branco

A Imagem 02, a seguir, destaca em amarelo, linha espessa, abertura pretendida da rua Arthur Follman, refere-se ao imóvel avaliado de nº 07

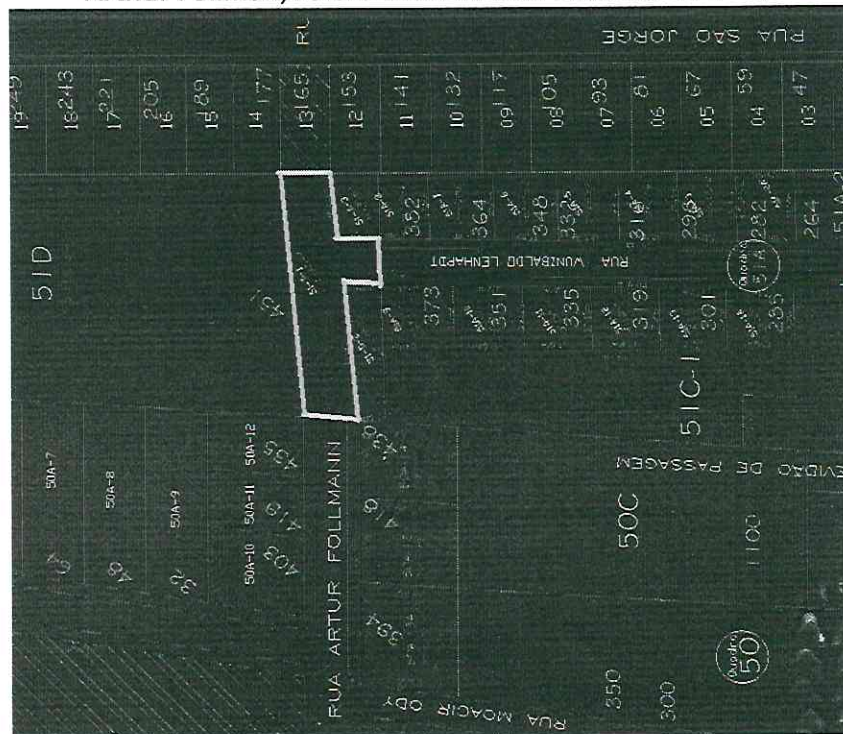


Imagem 02 – Imóvel avaliados nº 07 – Rua Arthur Follmann

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 7 de 9

TABELA – PARECER DE AVALIAÇÃO DA COMISSÃO

A **Tabela 03** expressa o parecer de avaliação desta Comissão de Avaliação, dos imóveis destinados a abertura de via pública.

Segue a tabela na próxima página

AVALI-AÇÃO	MATRÍ-CULA	LOTE	PARECER DA COMISSÃO	Valor por extenso Expresso em R\$ (reais)
<u>01</u>	21913	P. IDEAL CH. 17 E 18	359.000,00	(Trezentos e cinquenta e nove mil reais)
<u>02</u>	34712	P. IDEAL CH. 14B	62.600,00	(Sessenta e dois mil e seiscentos reais)
<u>33</u>	34713	P. IDEAL CH. 14C	66.000,00	(Sessenta e seis mil reais)
<u>04</u>	34714	P. IDEAL CH. 14D	69.900,00	(Sessenta e nove mil e novecentos reais)
<u>05</u>	14683	P. IDEAL CH. 13	174.500,00	(Cento e setenta e quatro mil e quinhentos reais)
<u>06</u>	37827	12-B4	135.500,00	(Cento e trinta e cinco mil e quinhentos reais)
<u>07</u>	23019	51-D	238.000,00	(Duzentos e trinta e oito mil reais)

Tabela 3 – Parecer de Avaliação da Comissão

Avaliação 08: Avaliação do Imóvel destinado lindeiro a área institucional para edificação futura de prédios públicos. **IMÓVEL:** Lote Urbano nº 19 da Quadra 205, com área de 345,0m² objeto da matrícula nº 48913, cuja localização pode ser vista na **Imagem 03**, abaixo.



Imagem 03 –Imóvel abaliado nº 08, lindeiro, para ampliação de área institucional .

PARECER DE AVALIAÇÃO DA COMISSÃO: O imóvel avaliado de nº 08 acima fica avaliado ao valor justo de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais).

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS**

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 Página 8 de 9

SOBRE OS IMÓVEIS AVALIADOS:

Os imóveis objeto das avaliações de nº 01, 02, 03, 04, 05 se apresentam como chácaras urbanas para efeitos desta avaliação; A abertura de via pública fracionará o imóvel em 3 partes, duas remanescentes ao proprietário e uma (a via pública).

O imóvel objeto da avaliação de nº 06 se apresenta como lote urbano, lindeiro a Rua Marechal Castelo Branco, encontra-se na projeção da Rua, não haverá remanescente.

O imóvel objeto da avaliação de nº 07 se apresenta como chacara urbana, para efeitos desta avaliação. A abertura de via pública fracionará o imóvel em 4 partes, três remanescentes ao proprietário e uma (a via pública)

O imóvel objeto da avaliação de nº 08, é lote urbano em loteamento urbano com toda infraestrutura no entorno implementada, se localiza em área lindeira a área institucional.

Ressalva técnica quanto à competência da Comissão de Avaliação

A presente Comissão de Avaliação atua no limite de sua competência administrativa e técnica, tendo por finalidade estimar o valor dos imóveis ou frações de imóveis atingidos pela intervenção pública pretendida, com base nos elementos disponíveis, nas características físicas, urbanísticas e econômicas das áreas avaliadas, bem como nos efeitos patrimoniais diretamente observáveis em cada caso.

O presente laudo não constitui decisão final sobre desapropriação, não substitui manifestação jurídica da Procuradoria Municipal, não afasta o direito constitucional à justa e prévia indenização em dinheiro e não impede eventual revisão administrativa ou judicial dos valores, nos termos da legislação aplicável.

A análise da eventual valorização ou depreciação de área remanescente é realizada exclusivamente como elemento técnico de avaliação, nos termos do art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, que admite a consideração da valorização ou depreciação da área remanescente pertencente ao expropriado.

No caso dos imóveis parcialmente atingidos, a Comissão registra que a intervenção pública poderá alterar a configuração econômica das áreas remanescentes, especialmente quando houver criação de acesso, formação de testada, melhoria de aproveitamento urbano ou possibilidade futura de subdivisão, fracionamento ou

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



**COMISSÃO PERMANENTE DE INDICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS;
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS**

Portaria 137 de 2022 - Publicada no Diário Oficial do Município Ed. 2676 pg3 e 4 **Página 9 de 9**
parcelamento, desde que tais hipóteses sejam juridicamente viáveis e dependam das aprovações administrativas competentes.

Embora tenha-se ponderado para este benefício potencial aos proprietários, tal consideração não representa, nesta avaliação abatimento automático da indenização, nem substituição do pagamento pecuniário por vantagem indireta. Trata-se apenas de registro técnico dos efeitos patrimoniais incidentes sobre o imóvel remanescente, para subsidiar a Administração na composição do valor justo.

De modo diverso, em relação ao imóvel que será integralmente atingido pela área pública pretendida (avaliação nº 06), sem formação de área remanescente, a Comissão ressalva que não há vantagem patrimonial indireta a ser considerada em favor do proprietário, uma vez que este não conservará fração imobiliária passível de valorização futura decorrente da intervenção. Nesse caso, a avaliação deve refletir a perda integral da área atingida, observados os critérios técnicos aplicáveis.

Assim, eventual diferença de tratamento avaliativo entre os imóveis não decorre de juízo subjetivo da Comissão, mas da distinção objetiva entre desapropriação total e desapropriação parcial. Nos casos de desapropriação parcial, há remanescente passível de análise econômica. No caso de desapropriação total, não há remanescente a considerar.

A Comissão de Avaliação não realiza juízo jurídico definitivo sobre a suficiência da indenização, limitando-se a apontar, sob perspectiva técnica, os elementos econômicos que influenciam o valor dos imóveis atingidos, inclusive a existência ou inexistência de área remanescente valorizável.

Salvo melhor entendimento, é o parecer.

Missal 01 de junho de 2026


Alexandre Cristiano Heck


Douglas Zatta


Tiago Velloso Rodrigues


Marcio Leandro Theves


Anderson Schwendler