

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**IDENTIFICAÇÃO: LCA202528860**  
**MATRÍCULA Nº 28.860 – LT Nº 25-A – QD Nº 0016**  
**IMÓVEL URBANO – BAIRRO DAS TORRES**  
**PROPRIETÁRIO: ADAIR R. RUFATO BATISTA**  
**RUA PADRE ANCHIETA – Nº 262**  
**CIDADE: DOIS VIZINHOS – PR**



**RV** / **AVALIAÇÕES**  
**& PERÍCIAS**

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**

■ (46) 99916 0577

■ [ravaliacoes@hotmail.com](mailto:ravaliacoes@hotmail.com)

■ [www.ravaliacoes.com.br](http://www.ravaliacoes.com.br)

■ Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR

## INTRODUÇÃO:

Visa o presente laudo, atender à solicitação da instituição financeira **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO IGUAÇU – SICREDI IGUAÇU PR/SC E REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS - SP**, inscrita no CNPJ sob nº 84.974.278/0001-50.

Este laudo de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 -2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

## OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros do mercado imobiliário para instrução processual ou operação financeira.

## IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

IDENTIFICAÇÃO:			
<b>Empresa Avaliadora:</b>	R VIVAN AVALIAÇÕES		
<b>Solicitante:</b>	SICREDI IGUAÇU PR/SC/SP		
<b>Proprietário:</b>	ADAIR RODRIGUES RUFATO BATISTA	CPF:	368.959.979-20
<b>Data da vistoria:</b>	22/10/2025 – ÀS 10:00 HRS	<b>Acompanhante:</b>	ADAIR

## IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO:

<b>Endereço do Imóvel:</b>	RUA PADRE ANCHIETA	<b>Nº:</b>	262
<b>Tipo Logradouro:</b>	RUA	<b>Bairro:</b>	DAS TORRES
<b>Cidade:</b>	DOIS VIZINHOS	<b>UF:</b>	PR
<b>Cartório:</b>	REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOIS VIZINHOS	<b>Complemento:</b>	TERRENO DE MEIO DE QUADRA
<b>Matrícula nº:</b>	28.860	<b>Data de emissão:</b>	SET 2025
<b>Latitude:</b>	S25°44.057'	<b>Longitude:</b>	W053°03.343'
<b>Lote:</b>	25-A	<b>Quadra:</b>	0016
<b>Tamanho do terreno:</b>	277,45 M <sup>2</sup>	<b>Formato:</b>	RETANGULAR

## MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

<b>Uso predominante:</b>	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	<b>Acesso:</b>	BOM
<b>Infraestrutura urbana:</b>	REDE ÁGUA POTÁVEL, REDE ELÉTRICA, REDE ÁGUA PLUVIAL, TELEFONIA, PAVIMENTAÇÃO ASFALTO, ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<b>Serviços e equipamentos comunitários:</b>	SEGURANÇA PÚBLICA, COLETA DE LIXO, ESCOLA, PRÓXIMO A SUPERMECADOS.		



- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131  
 CNAI 05672  
 - Perito Avaliador CNP 015606  
 - Avaliador de Imóveis CNAI 05672  
 - Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**

(46) 99916 0577

[ravaliacoes@hotmail.com](mailto:ravaliacoes@hotmail.com)

[www.ravaliacoes.com.br](http://www.ravaliacoes.com.br)

Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR

<b>Padrão construtivo predominante</b>	CONSTRUÇÕES CIRCUNVIZINHAS PADRÃO SIMPLES / NORMAL E SUPERIOR, MAIOR PARTE RESIDENCIAL.		
<b>Imóvel compostos por:</b>	TÉRREA: DOIS QUARTOS, SALA, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO SOCIAL, GARAGEM PARA DOIS CARROS E SALA PEQUENA COMERCIAL NA FRENTE.		
<b>Acabamento:</b>	COBERTURA DE ETERNIT, SEM LAJE, FORRO PVC, PISO PORCELANATO. EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, TERRENO TODO CERCADO E MURADO.		
<b>DADOS DO TERRENO:</b>			
Área total (m <sup>2</sup> ):	277,45 M <sup>2</sup>	Nº de frentes:	01
Situação:	MEIO DE QUADRA	Topografia:	DECLIVE
Superfície:	SECO	Testada (m):	17,90 METROS
Formato:	RETANGULAR	Acesso:	REGULAR

#### DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

<b>Período de pesquisa (Dê):</b>	22/10/2025	<b>Período de pesquisa (Até):</b>	22/10/2025
<b>Tipo de pesquisa:</b>	VALOR M <sup>2</sup> - SINDUSCON PR	<b>Desempenho do mercado:</b>	RECESSIVO
<b>Nº de ofertas:</b>	BAIXO	<b>Liquidez:</b>	BAIXA (Superior a 01 ANO).

#### AVALIAÇÃO DO TERRENO:

<b>Área de referência (m<sup>2</sup>):</b>	277,45 M <sup>2</sup>	<b>Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) Pesquisa em imobiliárias:</b>	R\$ 400,00
<b>Valor de mercado (R\$):</b>	R\$ 110.980,00	<b>Desconto para venda imediata (Em %):</b>	20%

#### AVALIAÇÃO DA RESIDENCIA:

<b>Área de referência (m<sup>2</sup>):</b>	120,73 M <sup>2</sup>	<b>Valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>): SINDUSCO PR (R-16): R\$ 2.475,70 – 15%</b>	R\$ 2.104,35
<b>Valor de mercado (R\$):</b>	R\$ 254.057,57	<b>Desconto para venda imediata (Em %):</b>	20%

## CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2025

#### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.510,29	0,45%	R-1	3.138,41	0,41%	R-1	3.830,07
PP-4	2.289,24	0,04%	PP-4	2.936,45	0,50%	R-8	3.098,12
R-8	2.171,31	0,04%	R-8	2.553,10	0,27%	R-16	3.151,30
PIS	1.726,83	0,10%	R-16	2.475,70	0,25%		0,34%



**RAV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilidação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**

(46) 99916 0577

[ravaliacoes@hotmail.com](mailto:ravaliacoes@hotmail.com)

[www.ravaliacoes.com.br](http://www.ravaliacoes.com.br)

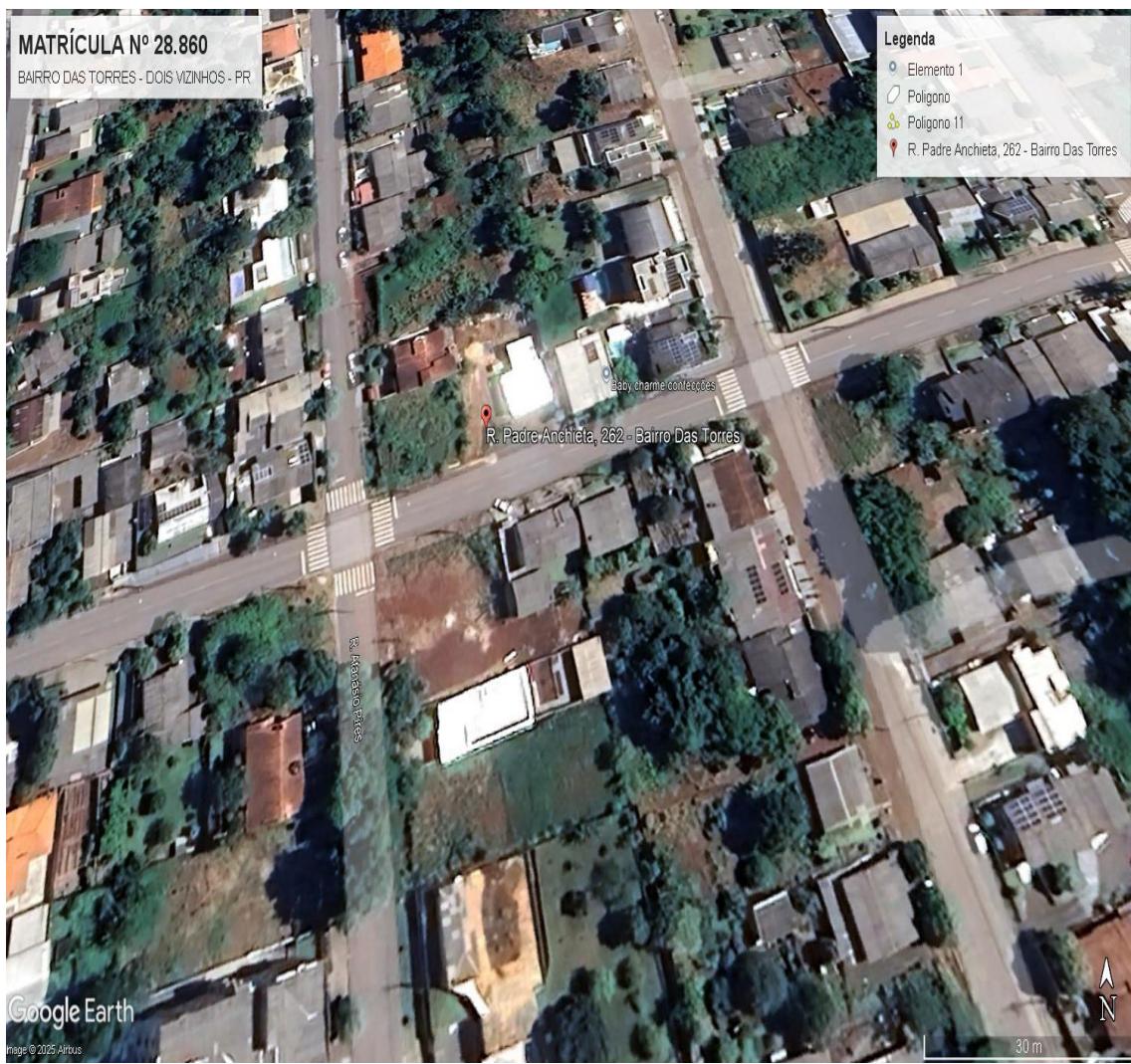
Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR

**É do entender do avaliador que o valor para o imóvel avaliado é:**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 365.000,00**  
(TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

**VENDA LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 290.000,00**  
(DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:**



**S25°44.053' W053°03.343'**



**R/AVALIAÇÕES  
& PERÍCIAS**

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131  
CNAI 05672  
- Perito Avaliador CNP 015606  
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672  
- Habilitação em Perícias Judiciais

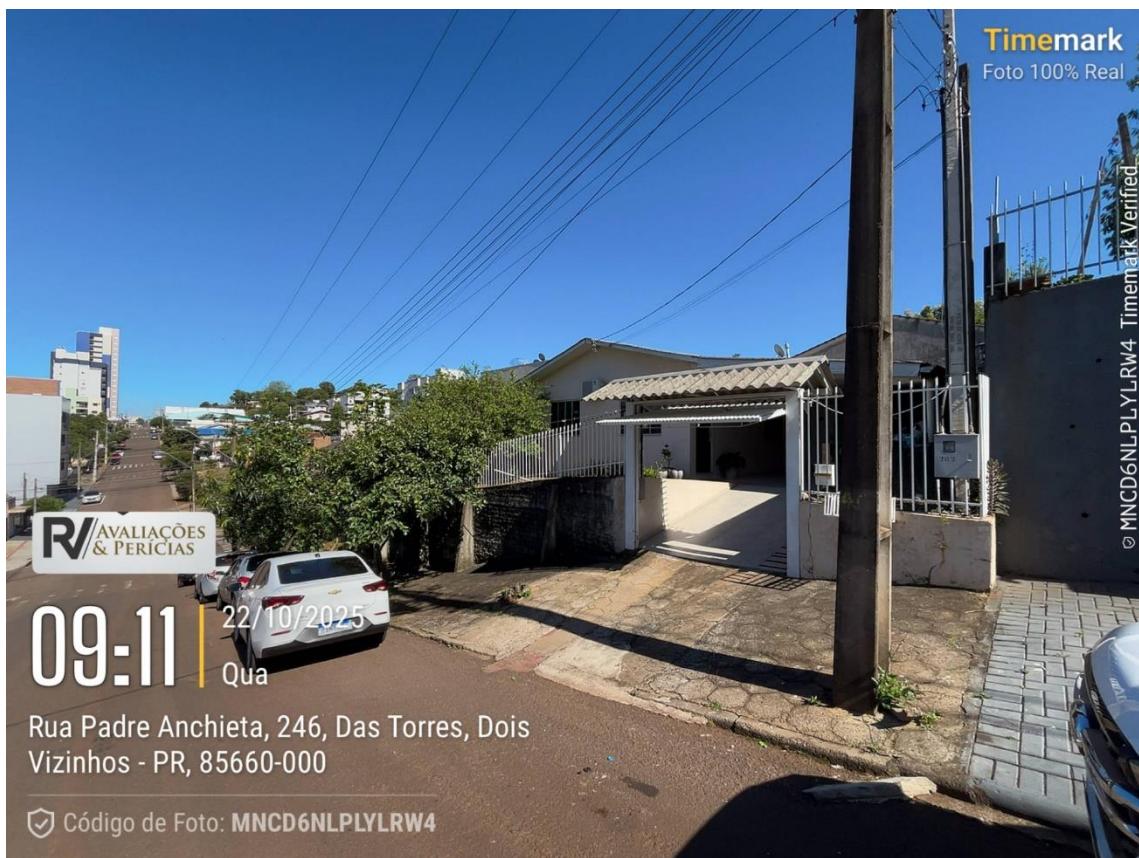
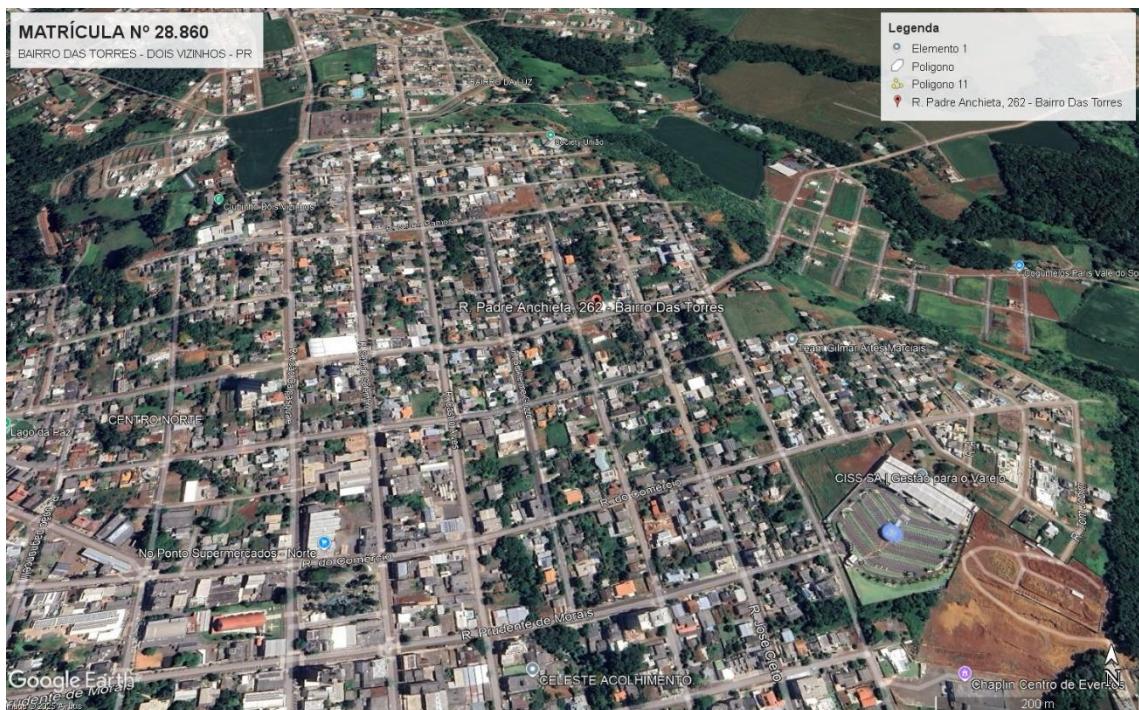
**Ricardo Vivan**

📞 (46) 99916 0577

✉️ ravaliacoes@hotmail.com

🌐 www.ravaliacoes.com.br

📍 Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR



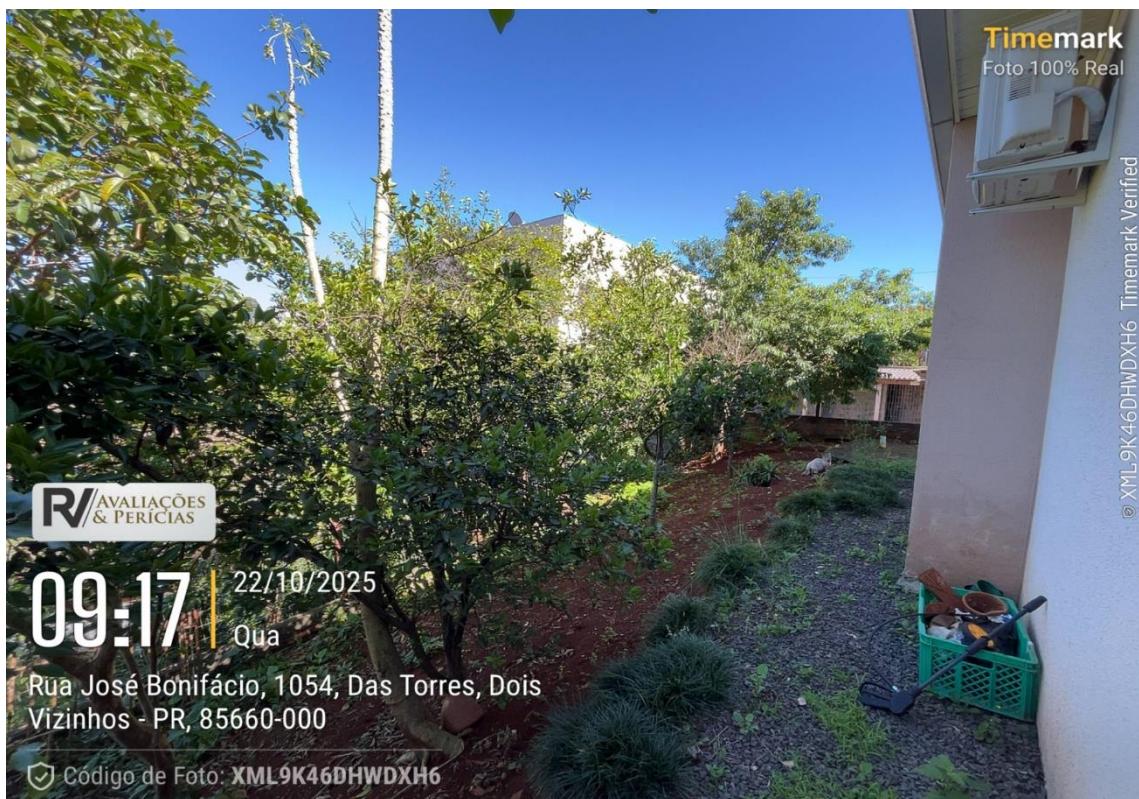
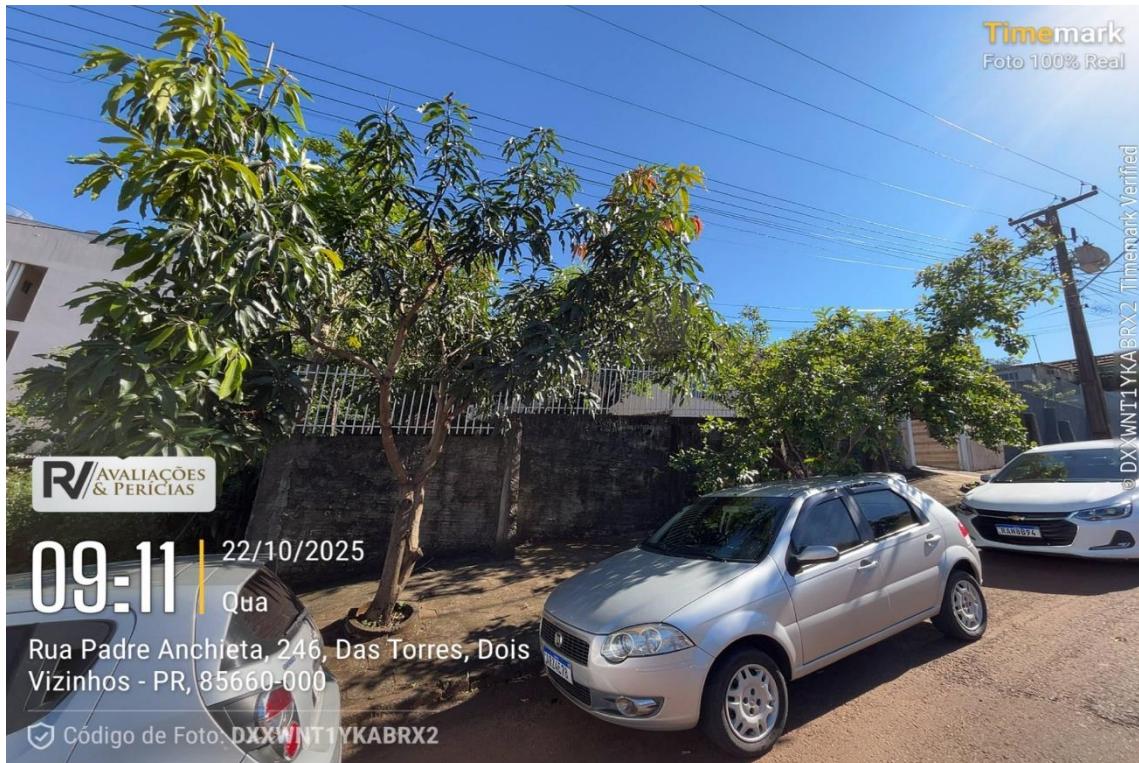
### RUA PADRE ANCHIETA – N° 262 – BAIRRO DAS TORRES



**RV**AVALIAÇÕES  
& PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**  
■ (46) 99916 0577  
■ rvavaliacoes@hotmail.com  
■ www.rvavaliacoes.com.br  
■ Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR



### PARTE LATERAL DO TERRENO



**RV** / AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**

📞 (46) 99916 0577

✉️ rvavaliacoes@hotmail.com

🌐 www.rvavaliacoes.com.br

📍 Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR



**RV** AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

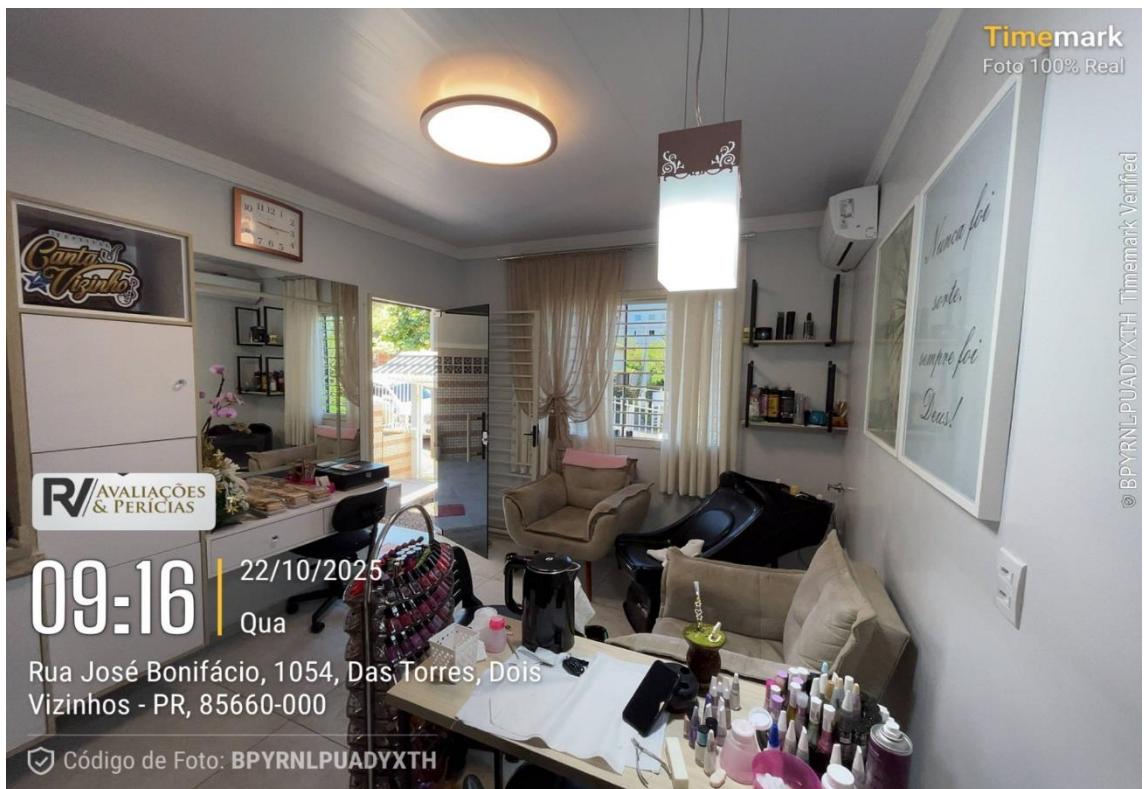
**Ricardo Vivan**

■ (46) 99916 0577

✉ ravaliacoes@hotmail.com

🌐 www.ravaliacoes.com.br

📍 Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR



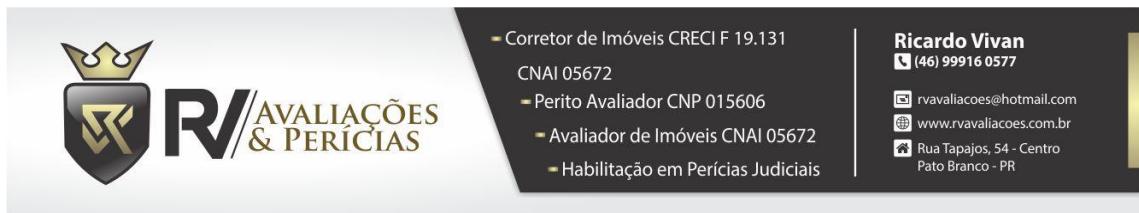
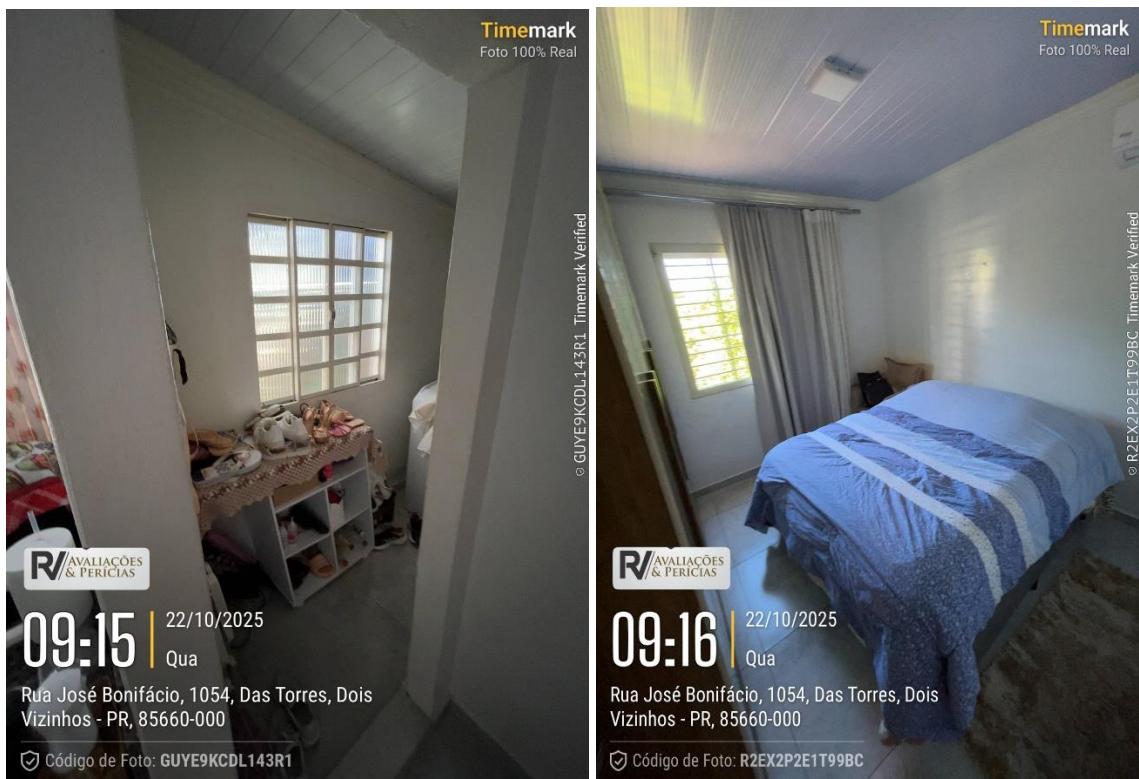
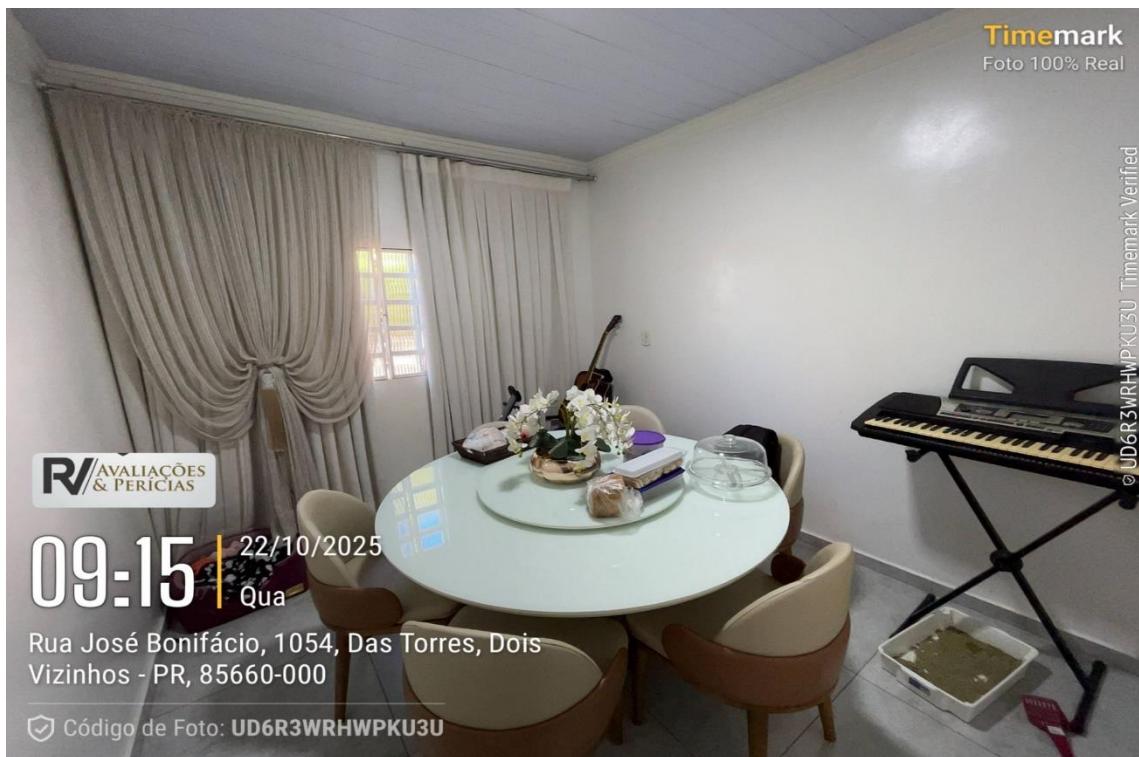
**SALA COMERCIAL ANEXO A CASA**

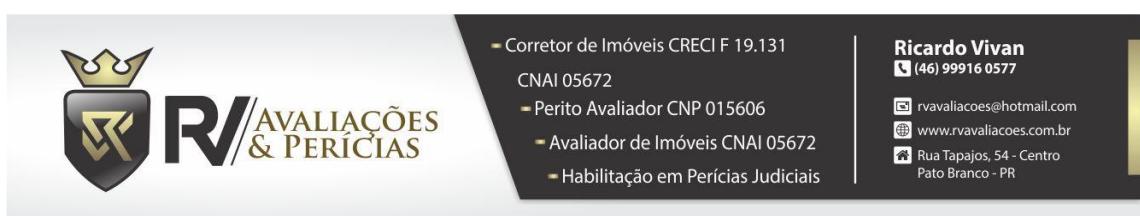
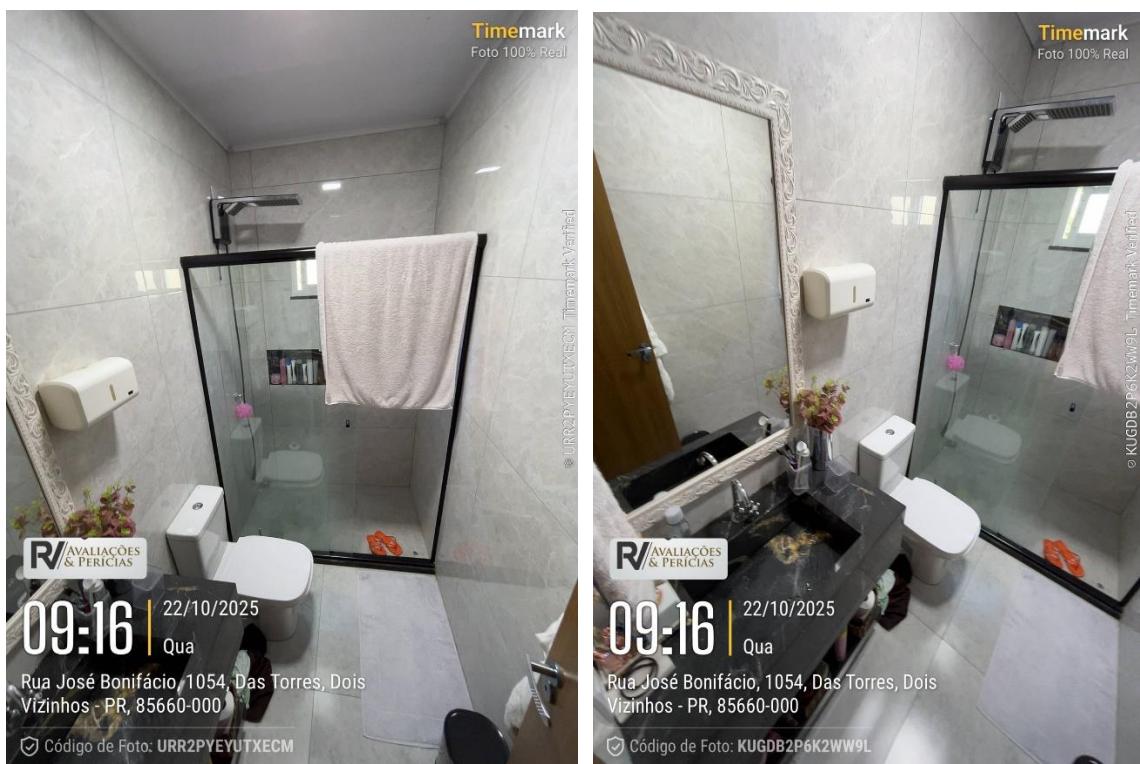


- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**  
(46) 99916 0577

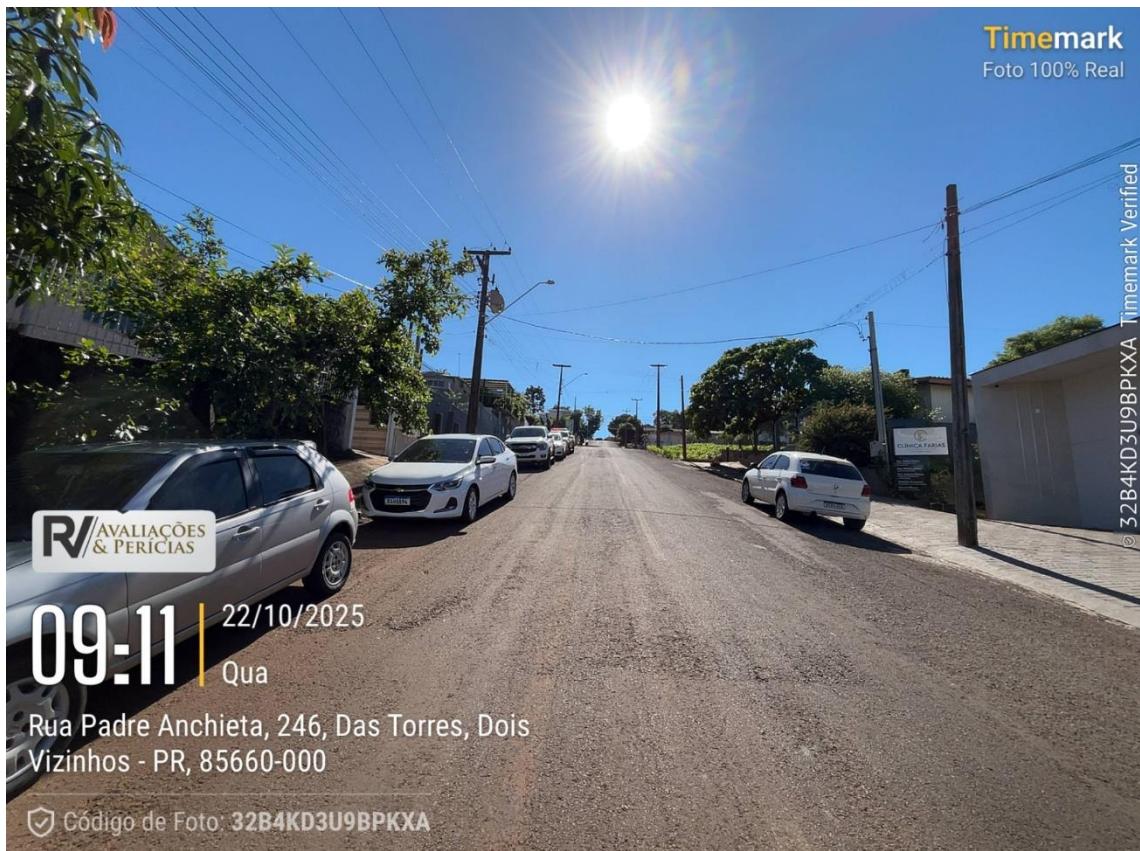
rvavaliacoes@hotmail.com  
 www.rvavaliacoes.com.br  
 Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR







### LOGRADOURO RUA PADRE ANCHIETA



**R/AVALIAÇÕES  
& PERÍCIAS**

- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

**Ricardo Vivan**

■ (46) 99916 0577

✉ ravaliacoes@hotmail.com

🌐 www.ravaliacoes.com.br

📍 Rua Tapajos, 54 - Centro  
Pato Branco - PR

## REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR14.653**: Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens - apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- JULIANO, Rui. **CURSO PERÍCIAS JUDICIAIS** / Senge - PR, Curitiba, outubro de 2013.
- MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS** / Resolução COFECI nº 1.066/2007, Pato Branco/PR, novembro 2010.
- SILVA, Sérgio A. Pires. **FUNDAMENTOS E APLICAÇÃO DA ESTATÍSTICA INFERENCIAL** / Iapse / RS. Porto Alegre, agosto 2016.

## ENCERRAMENTO:

Certos de que o objetivo da presente avaliação tenha sido alcançado, com os critérios e precisão necessários, coloco-me a disposição para dirimir dúvidas que porventura surjam. É o que tinha a apresentar em Pato Branco – PR, 22 de outubro de 2025.

**RICARDO VIVAN**