

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

✉ rvavaliacoes@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.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:			
Empresa Avaliadora:	R VIVAN AVALIAÇÕES		
Solicitante:	SICREDI IGUAÇU PR/SC/SP		
Proprietário:	ADAIR RODRIGUES RUFATO BATISTA	CPF:	368.959.979-20
Data da vistoria:	22/10/2025 – ÀS 10:00 HRS	Acompanhante:	ADAIR

IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO:			
Endereço do Imóvel:	RUA PADRE ANCHIETA	Nº:	262
Tipo Logradouro:	RUA	Bairro:	DAS TORRES
Cidade:	DOIS VIZINHOS	UF:	PR
Cartório:	REGISTRO DE IMÓVEIS DE DOIS VIZINHOS	Complemento:	TERRENO DE MEIO DE QUADRA
Matrícula nº:	28.860	Data de emissão:	SET 2025
Latitude:	S25°44.057'	Longitude:	W053°03.343'
Lote:	25-A	Quadra:	0016
Tamanho do terreno:	277,45 M²	Formato:	RETANGULAR

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:			
Uso predominante:	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	REDE ÁGUA POTÁVEL, REDE ELÉTRICA, REDE ÁGUA PLUVIAL, TELEFONIA, PAVIMENTAÇÃO ASFALTO, ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
Serviços e equipamentos comunitários:	SEGURANÇA PÚBLICA, COLETA DE LIXO, ESCOLA, PRÓXIMO A SUPERMERCADOS.		



- 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

Padrão construtivo predominante	CONSTRUÇÕES CIRCUNVIZINHAS PADRÃO SIMPLES / NORMAL E SUPERIOR, MAIOR PARTE RESIDENCIAL.		
Imóvel compostos por:	TÉRREA: DOIS QUARTOS, SALA, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO SOCIAL, GARAGEM PARA DOIS CARROS E SALA PEQUENA COMERCIAL NA FRENTE.		
Acabamento:	COBERTURA DE ETERNIT, SEM LAJE, FORRO PVC, PISO PORCELANATO. EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, TERRENO TODO CERCADO E MURADO.		
DADOS DO TERRENO:			
Área total (m²):	277,45 M²	Nº de frentes:	01
Situação:	MEIO DE QUADRA	Topografia:	DECLIVE
Superfície:	SECO	Testada (m):	17,90 METROS
Formato:	RETANGULAR	Acesso:	REGULAR

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:			
Período de pesquisa (Dê):	22/10/2025	Período de pesquisa (Até):	22/10/2025
Tipo de pesquisa:	VALOR M² - SINDUSCON PR	Desempenho do mercado:	RECESSIVO
Nº de ofertas:	BAIXO	Liquidez:	BAIXA (Superior a 01 ANO).
AValiação DO TERRENO:			
Área de referência (m²):	277,45 M²	Valor unitário (R\$/m²) Pesquisa em imobiliárias:	R\$ 400,00
Valor de mercado (R\$):	R\$ 110.980,00	Desconto para venda imediata (Em %):	20%
AValiação DA RESIDENCIA:			
Área de referência (m²):	120,73 M²	Valor unitário (R\$/m²): SINDUSCO PR (R-16): R\$ 2.475,70 – 15%	R\$ 2.104,35
Valor de mercado (R\$):	R\$ 254.057,57	Desconto para venda imediata (Em %):	20%

CUB/m²

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	0,34%
PP-4	2.289,24	0,04%	PP-4	2.936,45	0,50%	R-8	3.098,12	0,29%
R-8	2.171,31	0,04%	R-8	2.553,10	0,27%	R-16	3.151,30	0,33%
PIS	1.726,83	0,10%	R-16	2.475,70	0,25%			



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

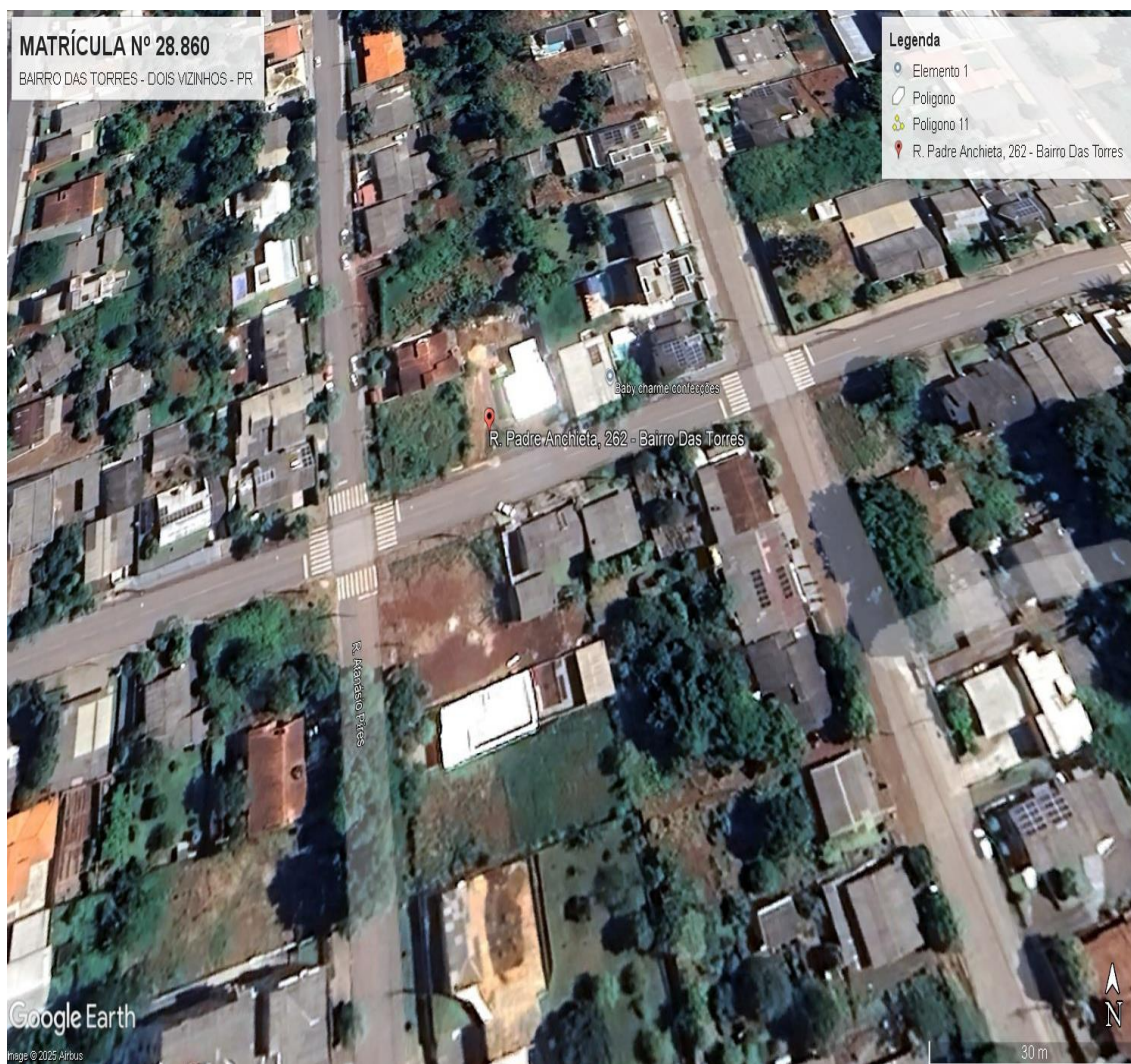
rvavaliacoes@hotmail.com
www.rvavaliacoes.com.br
Rua Tapajós, 54 - Centro
Pato Branco - PR

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 365.000,00
(TREZENTOS E SESENTA 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

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



RUA PADRE ANCHIETA – Nº 262 – BAIRRO DAS TORRES

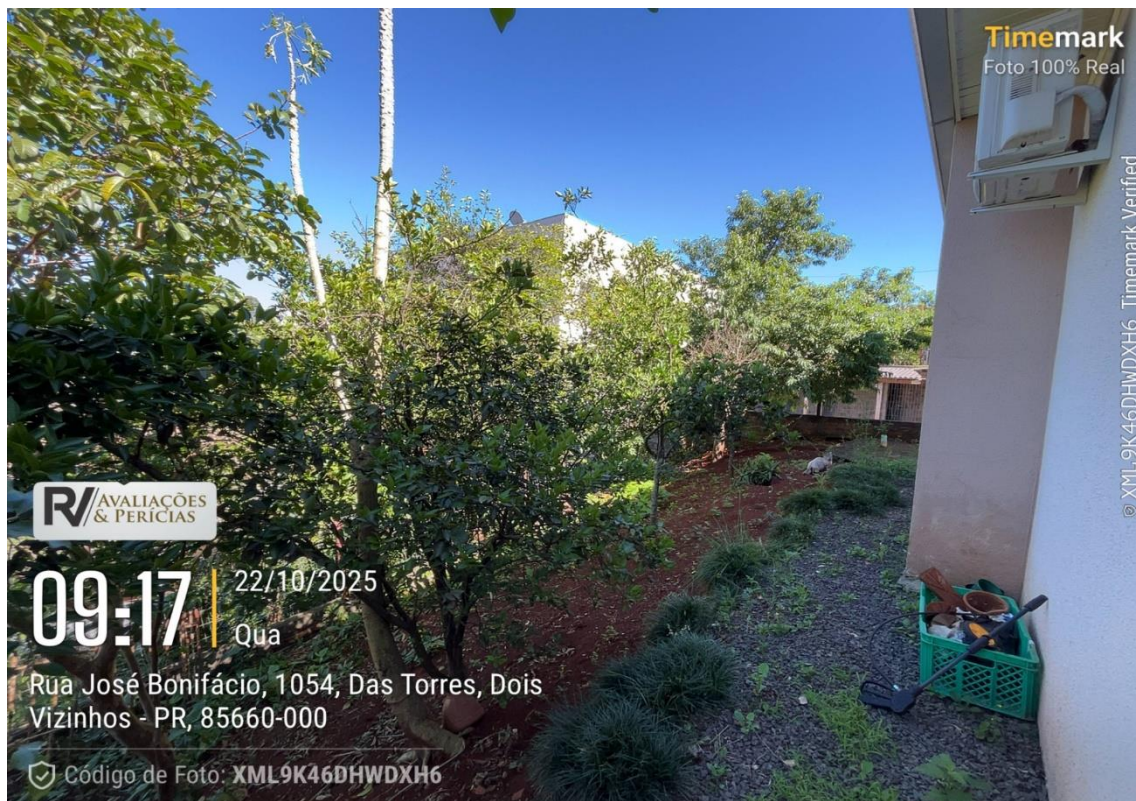
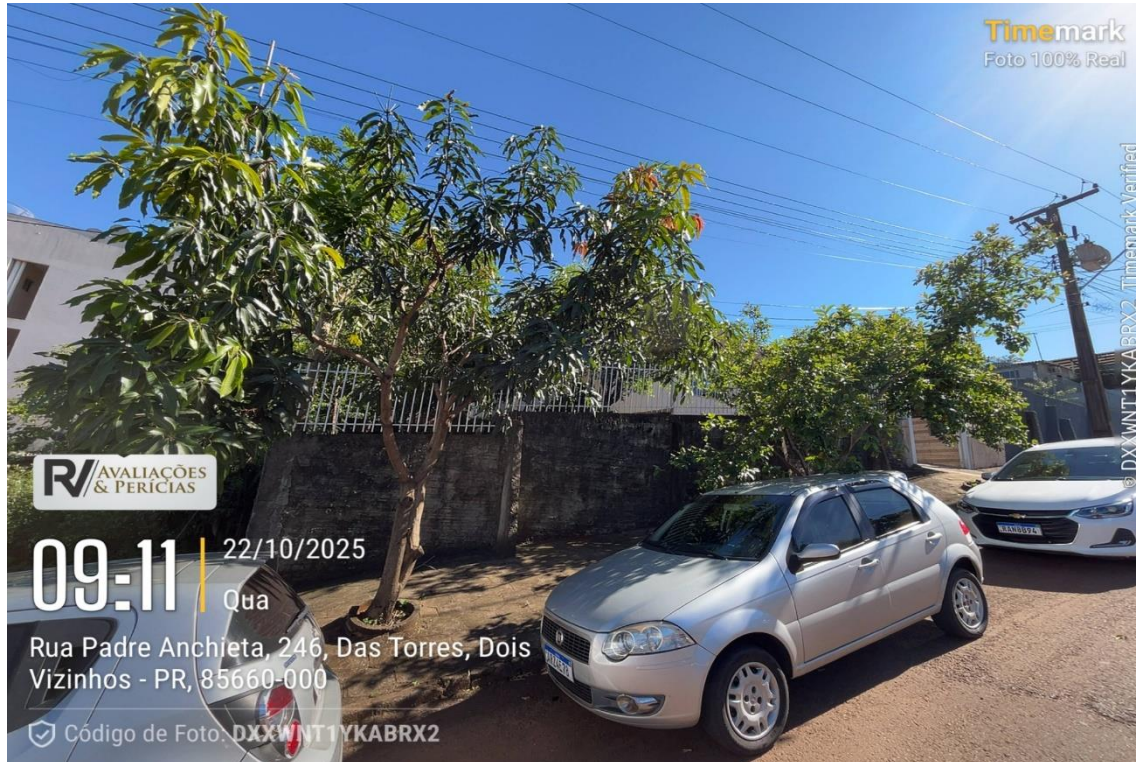


**R/AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS**

- 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

✉ 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

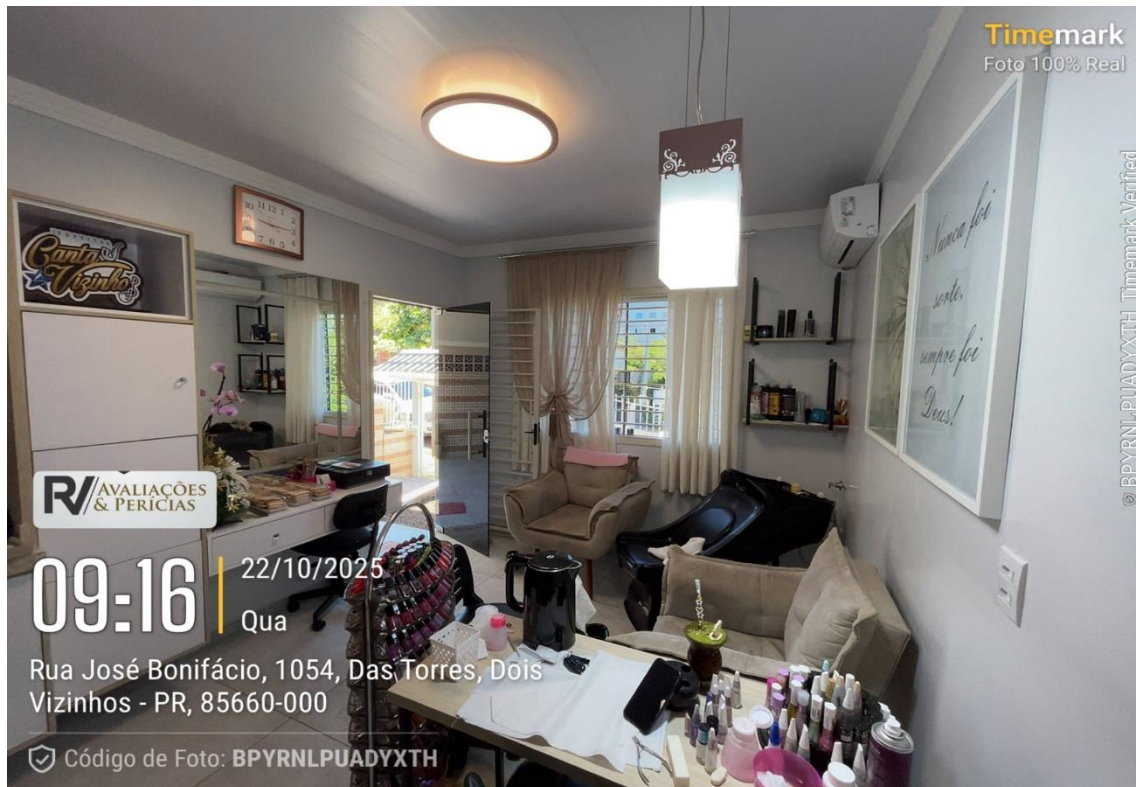


RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- 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

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



SALA COMERCIAL ANEXO A CASA

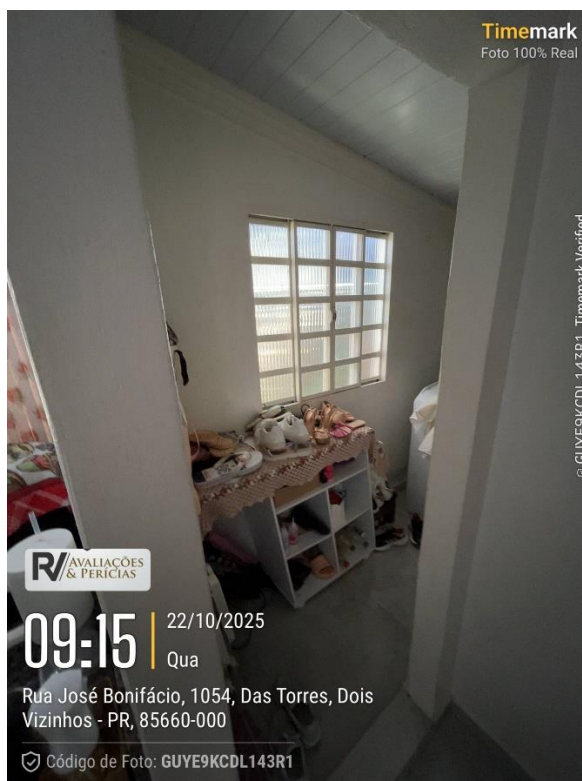
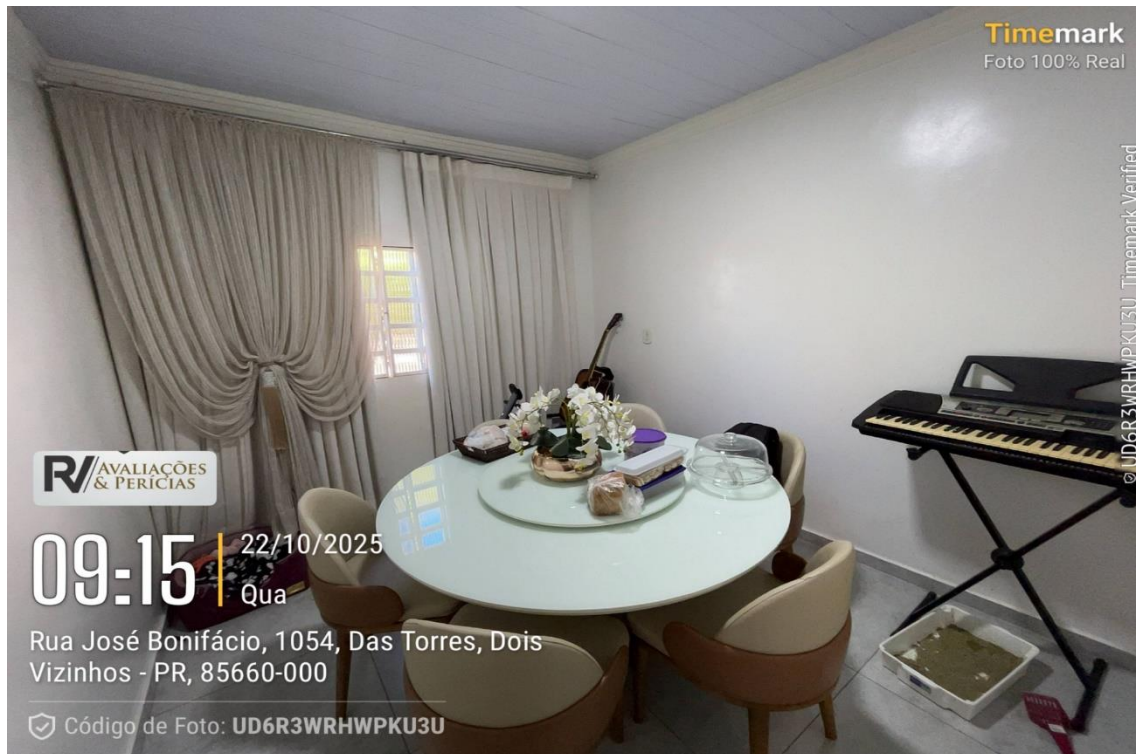


R/ AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

- 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

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

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

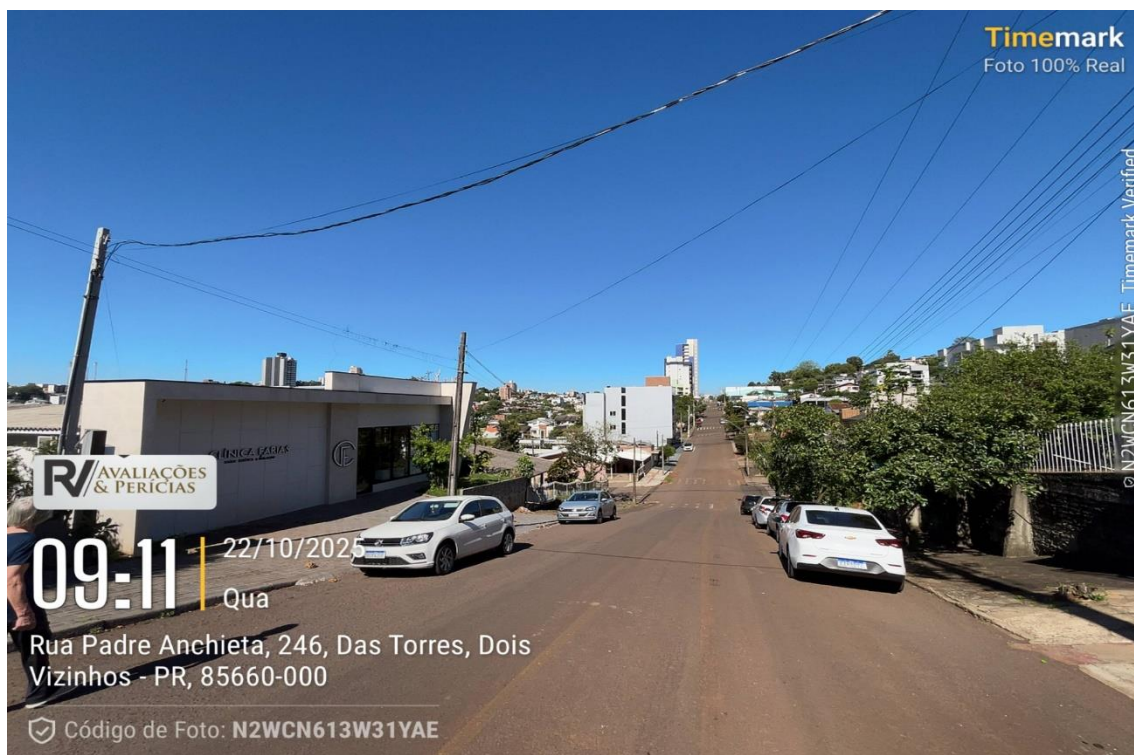


R/ AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

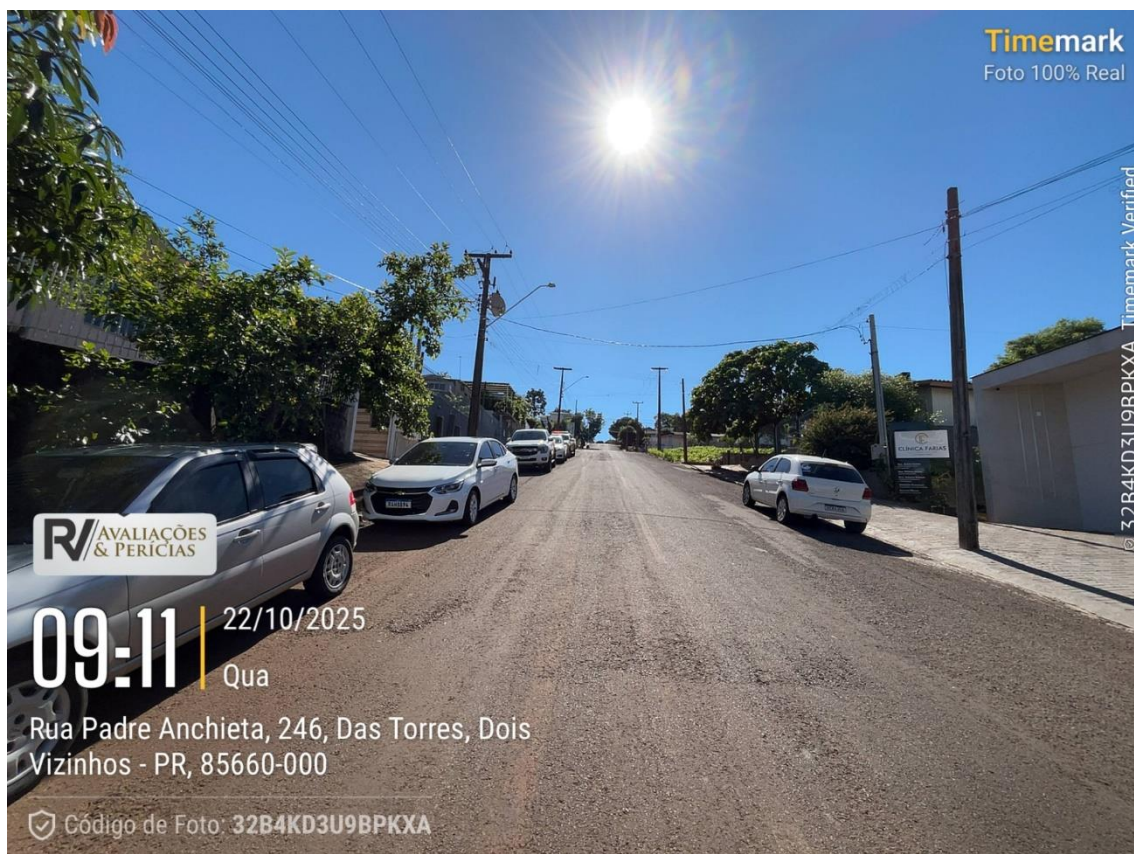
- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131
- CNAI 05672
- Perito Avaliador CNP 015606
- Avaliador de Imóveis CNAI 05672
- Habilitação em Perícias Judiciais

Ricardo Vivan
☎ (46) 99916 0577

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



LOGRADOURO RUA PADRE ANCHIETA



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

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** / Ibape / 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



- 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