



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- 1.1. PROPRIETÁRIOS: ARMANDO FRANÇA DE ARAÚJO**, pecuarista, nascido em 24/08/1966, filho de Sidney Mendes de Araújo e Ormi Terezinha França de Araújo, portador da C.I/RG nº4.159.521-3 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº578.317.509-91, casado com **LUCINEIA PONTAROLO DE ARAUJO**, contadora, nascida em 02/06/1970, filha de Natal Pontarolo e Catarina Dalzoto Pontarolo, portadora da C.I nº5.409.072-2 SSP-PR, inscrita no CPF sob nº658.582.049-53, brasileiros, juridicamente capazes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, com domicílio, residência e endereço na Travessa Tocantins nº37, Bairro dos Estados, Guarapuava- Pr.
- 1.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Consta do terreno urbano, com formato irregular, com a área de 279,12m², situado no imóvel “COLÔNIA MUNICIPAL”, Bairro Boqueirão, neste Município de Guarapuava-Pr, denominado particularmente de Área desmembrada I, caracterizado e confrontado no instrumento abaixo registrado, que deu origem a esta matrícula, via do Projeto de Desmembramento, elaborado pelo responsável técnico, geógrafo – José Cesar Gardim, CREA-PR 85625/D, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 20/04/2023, revalidado aos 21/11/2023, ART nº1720231613354, com valor pago de R\$96,62, em 28/03/2023 (aqui arquivado), descrito em sentido horário e como quem do mesmo olha a via pública, conforme segue: Medindo: 7,72 metros de frente para a Rua Luiz Ciscato; a lateral direita mede 34,51 metros, confrontando com a Área Desmembrada III, a linha dos fundos mede 8,40 metros, confrontando com as Área Desmembrada IV; finalmente a lateral esquerda mede 34,77 metros, confrontando com terreno de Nair Cunha dos Santos, distando 86,45 metros da esquina com a Rua Domingos Caetano do Amaral; na quadra

Ivan Henrique Seguro



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427

formada pelas citadas ruas e as denominadas; Leonardo Coblinski e Vereador Doutor Darci Penteado.

Objeto da matrícula – 36.970 - 2º Ofício Registro de Imóveis de Guarapuava.

1.3 FINALIDADE DO LAUDO: Oferecer uma avaliação do valor de mercado do imóvel acima citado, para levantamento patrimonial ou aos devidos fins que o

Ivan Henrique Seguro



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427

II – LAUDO TÉCNICO

2.1 – LAUDO CONCLUSIVO DO VALOR:

O objeto deste laudo é a aferição do valor de mercado do imóvel descrito no item III em anexo. Este parecer é composto de 8 páginas, além de anexos, impressas de um lado apenas, todas rubricadas, sendo o presente assinado pelo avaliador, para que surtam seus efeitos devidos e legais.

Valor Máximo		R\$ 260.000,00
Valor Médio		R\$ 250.000,00
Valor Mínimo		R\$ 240.000,00

Para valor final de mercado, atribuímos o valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)** para o imóvel objeto desta avaliação.

Guarapuava 10 de junho de 2025.

Ivan Henrique Seguro

IVAN HENRIQUE SEGURO

CRECI N° 28427

CNAI N° 029832

III – CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL:

3.1 APROVEITAMENTO ECONÔMICO

O presente imóvel se trata de um terreno com uma edificação residencial ao fundo.

3.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Região com finalidade residencial, com vizinhança de casas de padrão baixo.

3.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em uma região onde possui asfalto, esgoto, calçada de passeio, energia elétrica, telefone e internet.

Ivan Henrique Seguro

IV – RELATÓRIO TÉCNICO:

4.1 METODOLOGIA E PROCEDIMENTO UTILIZADO NESTE LAUDO.

4.1.1 MÉTODOS:

Nessa avaliação utilizamos o “Método Comparativo de dados Mercado”, ou seja, com base nos referencias de valores de imóveis disponíveis na mesma região.

4.1.2 REGULAMENTAÇÃO

Esse laudo foi elaborado dentro do disposto no art. 3º, da Lei nº 6.530/78, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária e de acordo com a resolução do COFECI, nº 1.066/2007, que permite aos Corretores de Imóveis desenvolver Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução. É permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

Ivan Henrique Seguro



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427

V – FONTES CONSULTADAS:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-santa-cruz-300m2-RS215000/id-21986304/>

<https://www.imobiliariagralhaazul.com.br/imovel/terreno-guarapuava-133-m/TE0393-JAY>

<https://www.imobiliariagralhaazul.com.br/imovel/terreno-guarapuava-420-m/TE0402-JAY>

<https://dalpossoimoveis.com.br/imovel/exibir/a/383160274>

Guarapuava 10 de junho de 2025

Ivan Henrique Seguro

IVAN HENRIQUE SEGURO

CRECI N° 28427

CNAI N° 029832

CPF 072.688.879-65



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427

VI – ANEXOS:

- Cópia da Matrícula do imóvel.
- Fotos do Imóvel
- Localização do Imóvel

Guarapuava, 10 de junho de 2025

Ivan Henrique Seguro

IVAN HENRIQUE SEGURO

CRECI N° 28427

CNAI N° 029832

CPF 072.688.879-65



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR
CNAI 029832 - CRECI 28427



Ivan Henrique Seguro

Rua Brigadeiro Rocha, 2454, Centro, Guarapuava/PR
ivanhenriqueseguro@hotmail.com - (42) 99937-1717



IVAN SEGURO
PERITO AVALIADOR

CNAI 029832 - CRECI 28427



Ivan Henrique Seguro

Rua Brigadeiro Rocha, 2454, Centro, Guarapuava/PR
ivanhenriqueseguro@hotmail.com - (42) 99937-1717