

LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

DE IMÓVEL

IMÓVEL: TERRENO URBANO COMERCIAL
RUA CAMPOS NOVOS, SNº
MATRÍCULA Nº 10.182 – LT 17 / Q 81
BAIRRO: CENTRO
CIDADE: SÃO JORGE D'OESTE – PR



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

Ricardo Vivan
☎ (46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
🏠 Rua Ibiaporá, 216 - Centro
Pato Branco - PR

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – 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.**

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.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário para garantia de operação de financeira.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRÍCULA Nº 10.182 – REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO - PR

LOTE URBANO: Lote nº 17 da Quadra nº 81, situado no quadro urbano desta de São Jorge D'Oeste, desta comarca de São João – PR, contendo **área de 600,00 m² (Seiscentos metros quadrados)**. Limites e confrontações conforme matrícula anexo.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO PAULO BRANCALIONE, portador da CI RG nº 3.535.746 SSP-SC e inscrito no CPF sob nº 141.845.599-72, residente e domiciliado em São Jorge D'Oeste – PR.

PROPONENTE: LAURI DREHER, inscrito no CPF sob nº 589.076.889-15, residente na Linha São Geraldo, na cidade de São Jorge D'Oeste – PR.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel localizado no centro, situado na Rua Campos Novos, snº, pavimentação de asfalto, terreno de meio de quadra, excelente localização, urbanizado, energia elétrica, água, toda infraestrutura formada, bairro de classe média, sobre o imóvel passa uma sanga onde possui uma canaleta subterrânea, mas que está aberta por motivos desconhecidos, aguardando infra estrutura da parte municipal segundo moradores locais, local segundo informações quando há muita chuva fica suscetível a alagamentos, por isso das escavações locais, para possível correção nas tubulações.



**R/AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS**

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

Ricardo Vivan
☎ (46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporá, 216 - Centro
Pato Branco - PR

4.1 – DESCRIÇÃO SÚMRIA DO BEM:

Área do terreno: 600,00m²

Testada: 15,00 m²

Endereço completo:

Rua Campos Novos, snº - Centro – CEP 85.575-000 – São Jorge D'Oeste – PR.

5 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O local, dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, é caracterizado por ocupação residencial e comercial, de padrão médio e alto, distância da área central da cidade de aproximadamente 300 metros em linha reta.

O imóvel, apresenta características como localização, dimensão do terreno, privacidade, padrão construtivo e valores intangíveis relacionados a detalhes construtivos únicos, com capacidade de construção de até 6 pavimentos, com infraestrutura adequada conforme exigências do departamento do Planejamento de São Jorge D'Oeste - PR.

6 - VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de outubro de 2025 às 08:00 horas.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

O Método Involutivo que se baseia no estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente e mediante empreendimento imobiliário compatível com as características e condições do mercado.

A pesquisa em imobiliárias locais e site de anúncios, poucas ofertas de imóveis foram encontradas, na OLX e Elson Corretor de Imóveis em São Jorge, indicou que o valor médio do metro quadrado para esse imóvel foi fixado em R\$ 500,00 o m² (Quinhentos reais) conforme pesquisa de imóveis similares e da oferta e procura de imóveis nessa cidade. Tendo em vista que o mesmo está em estado de abandono, possuir perfurações e sanga que passa pelo terreno, também a depósito de entulhos, aplicamos um percentual de -20% no valor tendo em vista a situação em que o terreno se encontra.

Assim temos que o valor do terreno é:

Área do terreno X valor do m² em R\$ é:

Valor do terreno = 600,00 metros X R\$ 400,00 o m² = R\$ 240.000,00

VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ 240.000,00



**R/AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS**

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

Ricardo Vivan
(46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporã, 216 - Centro
Pato Branco - PR

8 – CONCLUSÃO:

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

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 240.000,00
(Duzentos e quarenta mil reais)

VENDA LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 204.000,00
(Duzentos e quatro mil reais)

9 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é médio prazo.

10 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



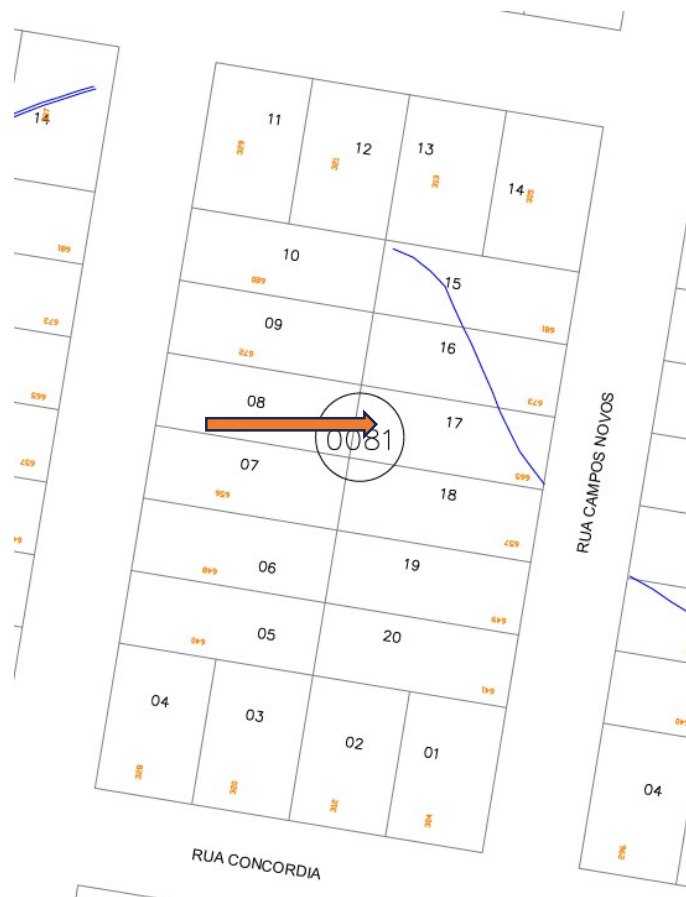
S25°42.430' W052°54.996'



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

Ricardo Vivan
(46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporá, 216 - Centro
Pato Branco - PR



**LINHA EM AZUL ONDE PASSA SANGA – NO MOMENTO ABERTA
PARA POSSIVEL OBRAS DE CORREÇÃO E ALARGAMENTO**



**R/AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS**

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

Ricardo Vivan
(46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
🏠 Rua Ibiaporã, 216 - Centro
Pato Branco - PR

IMAGENS 2025



ESTADO DE ABANDONO, ENTULHOS E MUITO MATO

	- Corretor de Imóveis CRECI F 19.131 - Perito Avaliador CNP 015606 - Avaliador de Imóveis CNAI 05672 - Habilitação em Perícias Judiciais	Ricardo Vivan 📞 (46) 9916 0577 ✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com 🌐 www.rvavaliacoes.com.br 🏠 Rua Ibiaporá, 216 - Centro Pato Branco - PR



RV AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS

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

Ricardo Vivan
📞 (46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporá, 216 - Centro
Pato Branco - PR



VISTA DO TERRENO LOTE Nº 08 DA RUA JOAÇABA QUE FAZ FUNDOS ONDE HÁ TERRA DE UMA POSSIVEL OBRA, MAS QUE ESTÁ NO MOMENTO PARADA.



LOGRADOURO RUA CAMPOS NOVOS

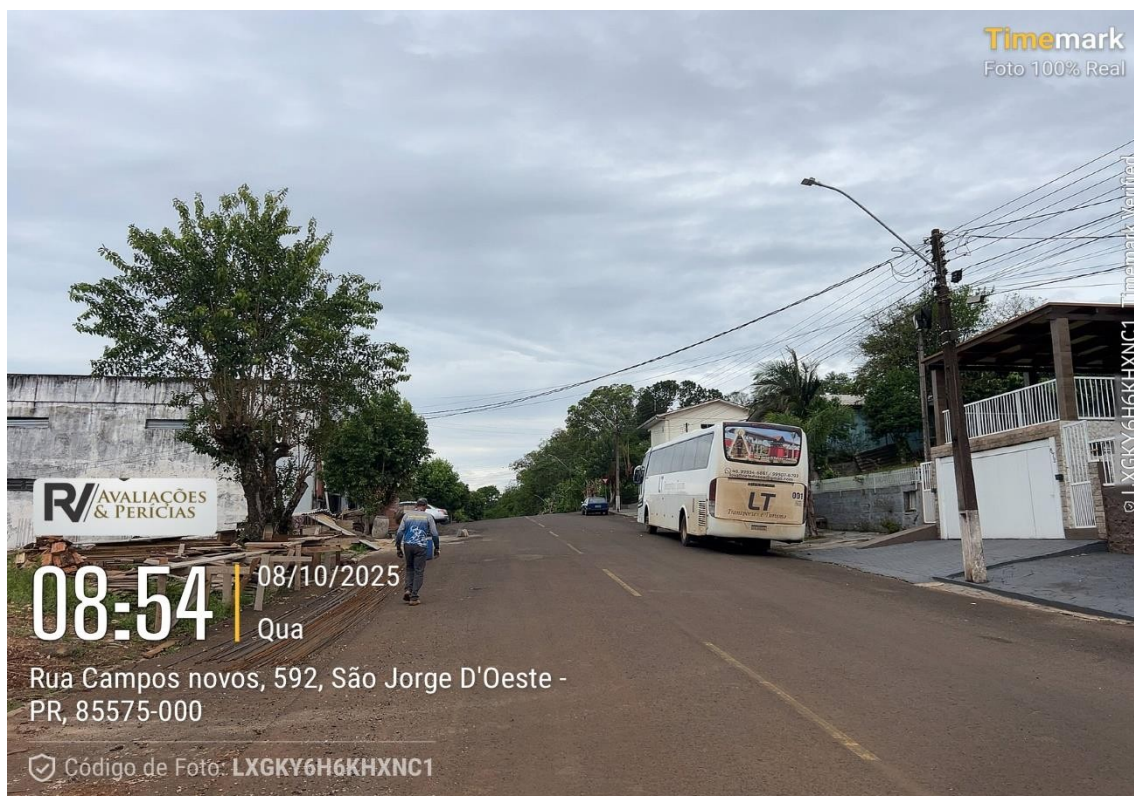


RV AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

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

Ricardo Vivan
(46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporã, 216 - Centro
Pato Branco - PR



11 – REFERÊNCIAS:

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653**: Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- LOPES, José Tarcisio Doubek. **DEPRECIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES/** Ibape/SC. Florianópolis, outubro de 2013.
- 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.

12 - 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, 09 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br RICARDO VIVAN
Data: 09/10/2025 14:39:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RICARDO VIVAN



**R/ AVALIAÇÕES
& PERÍCIAS**

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

Ricardo Vivan
☎ (46) 9916 0577

✉ rvavaliacoespericias@hotmail.com
🌐 www.rvavaliacoes.com.br
📍 Rua Ibiaporã, 216 - Centro
Pato Branco - PR