

JULIANO TOMBINI

PERÍTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI Nº 34.099-F / PR.

CNAI Nº 31.578

DOIS VIZINHOS – PR

FONE: (46) 98400-2000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL URBANO

Lote de terras Urbano

Lote nº 08-B da quadra 3-A

com área total de 2.256,00m².

Loteamento Vila Rural Verdes Campos

Município de Dois Vizinhos – Pr.

Corretora de Imóveis

MATRÍCULA Nº 57.306

DOIS VIZINHOS, 08 DE AGOSTO DE 2025.



TOMBINI CORRETORA DE IMOVEIS

Creci – F34.099 / CNAI 31.578 Fone: (046) 3581-1212 E-mail: tombiniimoveis@hotmail.com

Rua João Dalpasquale, 321, sala 04.

Dois vizinhos – PR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a resolução 1.066/2007 – 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 de o presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário. Este em específico é para eventual e futura licitação/venda, conforme lei 2562/2021 do município. Todas as informações, aqui detalhadas, foram com base nas informações (mapa, memorial descritivo e matrícula), fornecidos pelo solicitante.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos – Pr.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um lote de terras urbano nº 8-B (oito-B), da quadra nº 03-A (três-A), do **Loteamento Vila Rural Verdes Campos “A”**, do Patrimônio de Dois Vizinhos – Pr, com área de 2.256,00m² (dois mil, duzentos e cinquenta e seis metros quadrados), conforme informações fornecidas pela matrícula não atualizada nº 57.306.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O Lote de terras está localizado na área de expansão urbana de Dois Vizinhos – Pr. Lote esse com considerável metragem, dependendo a que será destinado, topografia parcialmente plana, tendo sua frente de 67,38 metros para Rua Projetada “D”, rua essa com pavimentação em paralelepípedo a outra extremidade faz divisa com área de preservação permanente, não contendo edificação, somente mata. Sua localização é Dois Vizinhos – Pr, sentido ao trevo para Verê, com acesso a Vila Verdes Campos.

Juliano Tombini
CRECI F34099 / CNAI 31578
Responsável Técnico

VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 07 de Agosto de 2025, pela parte da tarde, em visita ao local e registro fotográfico.

METODOLOGIA AVALIATORIA:

Optamos pela utilização do método de avaliação, **comparativo direto de dados de mercado** para determinação do valor do imóvel. Sendo esta também em consulta ao NIDV (Núcleo Imobiliário de Dois Vizinhos – Pr.), colegas da área que atuam nesse trabalho de avaliações do nosso município, bem como área de terras (lotes) comercializadas nas proximidades e anúncios nos sites das imobiliárias.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

Conforme analisado e considerando o mercado atual.

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Limite inferior: R\$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

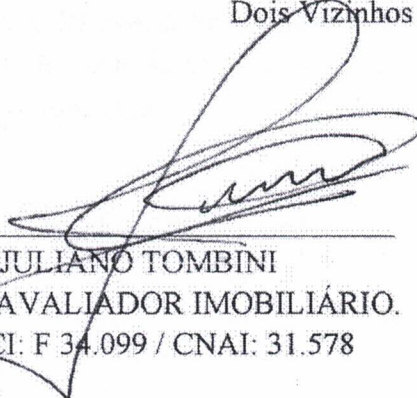
Limite Superior: R\$ 275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais).

ENCERRAMENTO

O corpo do Laudo é composto de 2 (duas), páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Por ser expressão da verdade assino o presente Laudo de Avaliação Imobiliária.

Dois Vizinhos – PR, 08 de Agosto de 2025.



JULIANO TOMBINI
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO.
CRECI: F 34.099 / CNAI: 31.578

Juliano Tombini
CRECI F34099 / CNAI 31578
Responsável Técnico



Juliano Tombini
 CRECI F34099 - CENAI 31578
 Responsável Técnico