



Perito Avaliador Imobiliário

Jhonata Michel Mozzer

CRECI Nº. F-38243 / PR.

CNAI Nº. 35538.

Rua Dom Pedro II, 226, Centro Sul

Dois Vizinhos Pr

Fone: (46) 99972-6203.

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO **MERCADOLÓGICO DE VALOR DE** **AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA.**

Lote de Terras urbano denominado chácara com área total de 1.799,80m²
(Um mil, setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), localizado em Dois Vizinhos Pr, do patrimônio do município e comarca de Dois Vizinhos - Paraná.

Lote nº:128-D-1.

Dois Vizinhos – PR.

Matricula - nº:56.112

Dois Vizinhos, 07 de Agosto de 2025.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ÁREA URBANA.

1.0– INTRODUÇÃO.

O objetivo de o presente parecer é instruir através da determinação técnica do valor de avaliação do terreno urbano ao **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS – PR**, CNPJ nº. 76.205.640/0001-08, Avenida Rio Grande do Sul, 130 – Dois Vizinhos -estado do Paraná.

Este parecer atende a todos os requisitos 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 – 2004 Avaliação de imóveis Urbanos.**

2.0 – OBJETIVO

Em requerimento do interessado, executei o imóvel abaixo relacionado, vistoria "IN LOCO". O objetivo do presente laudo é determinar o real valor de avaliação e realizar considerações sobre a avaliação realizada pelo Perito Avaliador.

3.0 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área de terras urbana denominado chácara de **1.799,80m²** (Um mil, setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) localizado em Dois Vizinhos PR sob o lote de terras nº.128-D-1, do patrimônio município e comarca de Dois Vizinhos – Paraná, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos, sob a **Matrícula nº.56.112.**



4.0 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS – PR, CNPJ nº. 76.205.640/0001-08, Avenida Rio Grande do Sul, 130 – Dois Vizinhos -estado do Paraná.

5.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL: Lote de terras urbano.

ÁREA DO TERRENO: 1.799,80m²

MATRICULA: nº 56.112.

6.0 – VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 07/08/2024 as 09h00.

7.0 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O lote de terras urbano avaliado é de topografia plana, tem proximidade de todos os segmentos comerciais, saúde, segurança. O local apresenta todos os recursos de infra-estrutura básica, iluminação pública e pavimentação, está inserido em região desenvolvida, com alto índice de valorização e crescimento, e de grande valor significativo no mercado imobiliário.

8.0 – AVALIAÇÃO.

Utilizamos o método comparativo de dados direto do mercado. O método comparativo de dados é baseado em levantar informações de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado.

09 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO.

Valor de avaliação: R\$ 320,00 o metro quadrado.

10 – CONCLUSÃO.

Entende-se que o valor de avaliação do terreno é de R\$ 320,00 o metro quadrado, ou seja, valor total de;

VALOR ESTIMADO: **R\$ 575.936,00**

(Quinhentos e setenta e cinco mil, novecentos e trinta e seis reais).

11 – ENCERRAMENTO



O presente Parecer de avaliação é composto de 04 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Dois Vizinhos, 07 de Agosto de 2025.



Jhonata Michel Mozzer.
CRECI nº. F-38243 / PR.
CNAI nº. 35538.



	MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS						Número da Nota:
	Secretaria Municipal de Administração e Finanças						033
	NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFS-e						Data e Hora da Emissão: 07/08/2025 10:05:20
www.esnfs.com.br						Operador Emissor: JHONATA M. M.	
PRESTADOR DE SERVIÇOS							
	CPF/CNPJ:	06431564960	I.E.:		I.M.: 500551	Telefone:	
	Nome/Razão:	JHONATA MICHEL MOZZER					
	Endereço:	RUA DOM PEDRO II, 226 - CENTRO SUL - 85660000					
	Município:	Dois Vizinhos	UF:	PR	e-Mail:	jhonatamozzer@hotmail.com	
TOMADOR DE SERVIÇOS							
CPF/CNPJ:	76205640000108	I.E.:		I.M.: 31640			
Nome/Razão:	MUNICIPIO DE DOIS VIZINHOS						
Endereço:	AV RIO GRANDE DO SUL, 130 - CENTRO - 85660000						
Município:	Dois Vizinhos	UF:	PR	e-Mail:			
Cód.	Descrição	Val.Serviço					
10.05	Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios. Discriminação: Discriminação: Parecer técnico de Avaliação Mercadológica de imóveis de acordo com a NBR 14.653-2. Referente a avaliação do imóvel de Matrícula:56.112	404,40					
Total Serviços (R\$)		404,40					
Impostos (R\$)		COFINS Ret.	CSLL Ret.	INSS Ret.	IRRF Ret.	PIS Ret.	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Líquido (R\$)		404,40					
OUTRAS INFORMAÇÕES							
Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei 1397 / 2007 A tributação desta NFS-e está definida como: Isento/Imune.							
DISCRIMINAÇÃO DE IMPOSTOS							
iss recolhido fixo anual							
PROCON DOIS VIZINHOS: 46-3536-4028							

Autenticidade: EA035D69.33097442.011DF3CA.8E6E77E7 (verificada em 07/08/2025 às 10:05:21) Equiplano - NFS-e 500.2005u





Município de Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Av. Rio Grande do Sul, 130 – Centro

Secretaria de Administração Finanças

Departamento de Tributação e Receita

CERTIDÃO NEGATIVA DE PESSOA FISICA

IMPORTANTE:	<p>1. FICA RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA UNICIPAL COBRAR DÉBITOS CONSTATADOS POSTERIORMENTE MESMO REFERENTE AO PERÍODO COMPREENDIDO NESTA CERTIDÃO.</p> <p>2. A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ 20/08/2025, SEM RASURAS E NO ORIGINAL</p>
<p>CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO EXISTE DÉBITO TRIBUTÁRIO VENCIDO RELATIVO AO CONTRIBUINTE.</p> <p>Dois Vizinhos, 22 de Maio de 2025</p>	
NEGATIVA Nº:95960/2025	CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO: 9ZTMJG2QE5424XX3BAC
FINALIDADE: CADASTRO/LICITAÇÃO	
NOME: JHONATA MICHEL MOZZER	
ENDEREÇO: RUA DOM PEDRO II, 226 - CENTRO SUL Dois Vizinhos - PR CEP: 85660000	
CONTROLE: 10222826	CPF: 064.315.649-60

Emitido por: << Equiplano Público Web >>

Código de autenticação: 9ZTMJG2QE5424XX3BAC



Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

Certidão Negativa

de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 036866594-15

Certidão fornecida para o CPF/MF: **064.315.649-60**

Nome: **CPF NÃO CONSTA NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS/PR**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba pendências do próprio CPF ou pelas quais tenha sido responsabilizado e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como, ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 19/09/2025 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: JHONATA MICHEL MOZZER
CPF: 064.315.649-60

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 21:51:09 do dia 22/05/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 18/11/2025.

Código de controle da certidão: **2792.8806.8196.E842**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.