

**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 05 da quadra 05

com área total de 1.378,20m<sup>2</sup>.

Loteamento Santa Luzia II

Município de Dois Vizinhos – Pr.

Corretora de Imóveis

**MATRÍCULA Nº 46.525**

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 alienação/permuta/venda. Todas as informações, aqui detalhadas, foram com base na Matrícula (não atualizada), e Mapa, fornecidos pelo solicitante.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos – Pr.

#### **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Lote de terras urbano nº 05 (cinco), da quadra nº 05 (cinco), do Loteamento Santa Luzia II, do Município e Comarca de Dois Vizinhos – Pr, com área total de 1.378,20m<sup>2</sup> (um mil, trezentos e setenta e oito metros quadrados e vinte decímetros quadrados), conforme Matrícula nº 46.525. Proprietário: Município de Dois Vizinhos.

#### **CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O Lote de terras está localizado na área urbana de Dois Vizinhos Pr. – Loteamento Santa Luzia II, tendo uma de suas confrontações com o lote Rural nº 03-H da Gleba 23-DV (segundo mapa fornecido em anexo). Localizado pelas ruas Antonio Santini com a Av. A Santa Luzia.

Trata-se de um lote de 1.378,20m<sup>2</sup>, topografia plana, área residencial. Rua asfaltada. Atualmente encontra-se sem edificação.

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 conforme fotos em anexo.

## 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 imóveis comercializados 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\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)**

- **Limite inferior:** R\$ 342.000,00 (Trezentos e Quarenta e Dois Mil Reais).
- **Limite Superior:** R\$ 418.000,00 (Quatrocentos e Dezoito 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 | CNAI 31578  
Responsável Técnico