

**MAURO MUGNOL.**

PERÍTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO.

CRECI Nº. 20879-F / PR.

CNAI Nº. 13.837. Rua Mário de Barros, 489,

Dois Vizinhos – Pr – Fone: (46) 99975-7511.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.**


**Lote de terras urbano nº. 6-E da quadra  
1-B, do Loteamento Vila Rural Verdes  
Campos “B” do Município e Comarca de  
Dois Vizinhos – Pr, com área de  
992,40m<sup>2</sup>.**

Perímetro urbano.

Vila Rural Verdes Campos “B” - Dois Vizinhos – PR.

**MATRICULA Nº. 51.967.**

Dois Vizinhos, 13 de Agosto de 2025.

  
**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.**

### **1.0– INTRODUÇÃO:**

A solicitação deste parecer é do **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS – PR**, CNPJ nº. 76.205.640/0001-08, Av: Rio Grande do Sul, 130 - Município de Dois Vizinhos – Pr.

Este Parecer de avaliação 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 – Avaliação de imóveis urbanos**.

### **2.0 – OBJETIVO.**

O objetivo do presente laudo é determinar o real valor do imóvel e realizar considerações sobre a avaliação realizada pelo Perito Avaliador.

### **3.0 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**

Lote de terras urbano nº. 6-E (seis - E), da quadra nº. 1-B (um-B) do Loteamento Vila Rural Verdes Campos “B”, do município e Comarca de Dois Vizinhos - PR, com a área de 992,40m<sup>2</sup> (novecentos e noventa e dois metros quadrados, e quarenta decímetros quadrados), devidamente registrado no Registro de Imóvel sob a **Matrícula nº. 51.967.**

### **4.0 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.**

**Município de Dois Vizinhos**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF, sob o nº. 76.205.640/001-08, Município de Dois Vizinhos – Pr.

  
**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR



## 5.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DE IMÓVEL: Imóvel urbano.

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 992,40m<sup>2</sup>.

ÁREA EDIFICADA NÃO POSSUI.

O imóvel com os limites e confrontações; Norte – por uma linha reta, medindo 19,35 metros, confronta com o lote nº. 6-C da mesma quadra. Leste – por uma linha reta, medindo 46,61 metros, confronta com o lote nº. 06 da mesma quadra. Sul – por uma linha reta, medindo 23,23 metros confronta com a Rua Projetada A. Oeste – por uma linha reta, medindo 46,34 metros, confronta com o lote nº. 06-D da mesma quadra. Imóvel possui infra-estrutura com rede de água e luz, rua pavimentada com pedras irregulares (calçamento).

## 6.0 – CONTEXTO URBANO.

O imóvel localiza-se na vila rural verdes campos “B”, as margens da rodovia PR 281, que liga os município de Dois Vizinhos e São Jorge do Oeste – Pr, no trevo de acesso ao município do Verê - Pr. Localidade de moradias populares, possuindo, Igreja, Mercarias, Bares, industrias no Parque Industrial, entreposto da Coasul. Contexto segurança (nível médio). Nas ruas próximas do imóvel avaliando, possuem estrutura das redes de água potável, pluvial, luz, e cabos fibra óptica.

## 7.0 – VISTORIA

A vistoria foi realizada na quarta feira dia 12/08/2025 no período da tarde às 13h30.

## 8.0 – METODOLOGIA AVALIATORIA.

Análise feita em consulta aos colegas do NIDV (Núcleo Imobiliário de Dois Vizinhos – Pr), respeitando o trabalho deste conceituado núcleo, que apresentou uma avaliação mercadológica de todo o território deste município. Bem como imóveis negociados nas proximidades recentemente, e anúncios nos sites de imobiliárias. Estima-se que o custo seja de R\$ 90,00m<sup>2</sup>.

  
**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR

## 9.0 - CONCLUSÃO:

É de entender do Perito Avaliador que os valores de mercado, para o imóvel avaliando é de;

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: **R\$ 89.316,00**  
(oitenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais).


- Limite inferior= R\$ 84.850,20.
- Limite superior = R\$ 93.781,80.

Os limites máximos e mínimos utilizados pelo Perito avaliador tiveram uma variação de 05% para mais e 05% para menos, o que implica uma variação de 10% significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

## 10 – 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, 13 de Agosto de 2025.

  
Perito Avaliador, CRECI nº. 20879-F / PR.  
**CNAI nº. 13837.**

**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR



Protocolo 120.080 de 4/3/2020

**IMÓVEL:** O lote de terras urbano n. 6-E (seis-E), da quadra n. 1-B (um-B), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "B", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 992,40m<sup>2</sup> (novecentos e noventa e dois metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: por uma linha reta, medindo 19,35 metros, confronta com o lote n. 6-C da mesma quadra. LESTE: por uma linha reta, medindo 46,61 metros, confronta com o lote n. 6 da mesma quadra. SUL: por uma linha reta, medindo 23,23 metros, confronta com a rua Projetada A. OESTE: por uma linha reta, medindo 46,34 metros, confronta com o lote n. 6-D da mesma quadra. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. Registro anterior: Matrícula n. 49.481, deste Ofício. Emolumentos: R\$ 5,79 - (30 VRC). ISS: R\$ 0,17. Fundep: R\$ 0,29. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 13/3/2020. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta

**AV-1-M- 51.967 - TRANSPORTE DE ATO - ÁREA DE URBANIZAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado pelo representante legal da proprietária, em 18/12/2003 e de acordo com a Lei Municipal n. 1.092/2003, datada de 11/12/2003, o imóvel passa a ser Área de Urbanização Específica, destinada a implantação do Programa VILA RURAL, do Município de Dois Vizinhos-PR. Registro/averbação anterior: AV-1-M-49.481, deste Ofício. Emolumentos: isento. ISS: isento. Fundep: isento. Funrejus: isento. Data: 13/3/2020. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta

**AV-2-M- 51.967 - Protocolo n. 133.659 de 13/10/2022 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO (Lei Federal n. 6.015/73, art. 213, I, a)** - Proceda-se de ofício a retificação da descrição do imóvel objeto desta matrícula, em virtude de erro material na transposição do título originário e incidente sobre a natureza rural do imóvel, conforme procedimento de loteamento da Vila Rural Verdes Campos "B", passando a constar: **O lote de terras rural n. 6-E (seis-E) da quadra n. 1-B (um-B), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "B", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR.** Selo Funarpen: F433J.XDqPT.ZdTUF-V4fne.ejo3k. Emolumentos: isento. ISS: isento. Fundep: isento. Selo: isento. Funrejus: isento. Data: 18/10/2022. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta

**AV-3-M- 51.967 - Protocolo n. 133.659 de 13/10/2022 - ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO (Lei Federal n. 6.015/73, art. 246)** - Nos termos do requerimento firmado pelo proprietário em 14 de setembro de 2022 e de acordo com os Ofícios n.s 63748/2022 e 66605/2022, expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA em 5 de setembro de 2022 e 16 de setembro de 2022, fica alterada a destinação do imóvel de rural para urbano, sendo doravante dispensada a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e da Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural - CND do ITR. Foram apresentados: i) autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma do art. 19 e seguintes da Instrução Normativa n. 82/15; ii) a solução de consulta n. 198 - Cosit da Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRFB. Selo Funarpen: F433V.9dqPX.d22sl-4Idkr.ejqpu. Emolumentos: R\$ 77,49 - (315 VRC). ISS: R\$ 2,32. Fundep: R\$ 3,87. Selo: R\$ 5,95. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 18/10/2022. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei Federal n. 6.015/73 e do art. 582 do CNCGJ, que a presente cópia é reprodução em inteiro teor do seu original arquivado nesta serventia. Dou fé.

Dois Vizinhos (PR), 20 de outubro de 2022

## FUNARPEN



SEQUE NO VERSO

Total: R\$ 0,00

Mauro Mugnol  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR



## MEMORIAL DESCRITIVO

### LOTEAMENTO VILA RURAL VERDES CAMPOS "B"

QUADRA: 1-B  
LOTE: 6-E  
ÁREA: 992,40 m<sup>2</sup>  
MUNICÍPIO: DOIS VIZINHOS - PR.

### LIMITES E CONFRONTAÇÕES

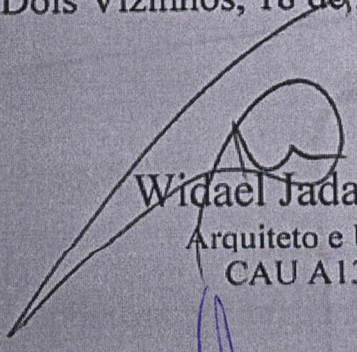
**NORTE:** Por uma linha reta, medindo 19,35 metros, confronta com o Lote nº 6-C da mesma Quadra.


**LESTE:** Por uma linha reta, medindo 46,61 metros, confronta com o Lote nº 06 da mesma Quadra.

**SUL:** Por uma linha reta, medindo 23,23 metros, confronta com a Rua projetada A.

**OESTE:** Por uma linha reta, medindo 46,34 metros, confronta com o Lote nº 6-D da mesma Quadra.

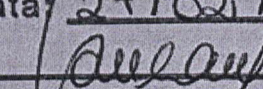
Dois Vizinhos, 18 de Fevereiro de 2020.

  
Widael Jadal Refosco  
Arquiteto e Urbanista  
CAU A13413-9

  
Mauro Mugnol  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR

**APROVADO**

Data: 27/02/2020

  
Ângela Latreille - CAU: A45.421-4  
Departamento de Gestão Urbana  
Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos - PR



12,00	18,00
1-7-97	216,00
00,81	00,81

12,00

34,00

□ L 6 -

423,00m<sup>2</sup>

36,53

Q1B

L5

117,50

88,70

10,00  
159,60m2

40,00

45,96

L6-D  
1.846,00m2

19,35

L6-F  
992,40m<sup>2</sup>

19,35

79,000,000

6-A

56,24

12.11

RUA PROJETADA A

**APROVADO**

Data: 23/10/2020

Ângela Latreille - CAU: A48.421-4  
Departamento de Gestão Urbana  
Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos - PR

RURAL VERDES CAMPOS - LOTEAMENTO B

Q2B

**Wladael Jadal Refosco**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-PR A13413-9

**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR

escala  
1:1000

LOTEAMENTO VILA RURAL VERDES CAMPOS "B"

QUADRA 1-B





  
**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR





  
**Mauro Mugnol**  
Corretor de Imóveis  
CRECI - 20879-F / PR