

19/02/2026



Avaliação Imobiliária



André Leandro Dietrich
Creci F16.281 – CNAI: 001640

SOLICITANTE: DEMETRYUS BALDISSEIRA

1

PROPRIETÁRIOS:

ADRIANO MOCELIN, CPF: 048.980.839-51;

ANA CALUDIA TEODORO MOCELIN: CPF: 856.214.809-10.



Sumário

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	3
O LAUDO:	3
INTRODUÇÃO	3
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
CONFORMIDADE:	4
MÉTODOLOGIA UTILIZADA:.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA:	6
VISITA “IN LOCO”:	7
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL APÓS VISTORIA:.....	8
CIDADE DE DOIS VIZINHOS PR.....	10
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	15
PESQUISA DE MERCADO	16
Homogeneização.....	17
Quadro Amostral Homogeneizado.....	17
Determinação da Média Aritmética	18
Avaliação da Edificação:	18
AVALIAÇÃO.....	22
CONCLUSÃO	22
Preço Do Imóvel	23
É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:	23
Valor Médio Estimado do imóvel: R\$ 2.070.000,00.....	23
Limite Inferior: R\$ 1.870.000,00	23
Limite Superior: R\$ 2.270.000,00.....	23
.....	23
TERMO DE ENCERRAMENTO	24
FOTOS IN “LOCO”	25
AMOSTRAS	33
RELAÇÃO DOS SITES DE PESQUISAS	44
ANEXOS – DOCUMENTOS.....	44
MAPA DE SITUAÇÃO.....	45
MATRÍCULA	47
TABELA CUB PR JANEIRO 2026.....	52
REFERÊNCIAS.....	52
BIBLIOGRAFIA.....	53
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	54
CURRÍCULO DO AVALIADOR.....	54

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

IMÓVEL: Barracão de Alvenaria, encravado nos lotes 7 e 8 da quadra nº 01 (um), do Loteamento Gregorio Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total edificável de 614,50m², com área total construída de 515,00m². As medidas e confrontações foram copiadas das matrículas nº 19.307 e nº 19.308 do Registro de Imóveis de Dois Vizinhos PR

O LAUDO:

A avaliação se apresenta pelo conjunto de operações, sendo que através delas pode-se formar o valor de um determinado bem, no caso de bens imóveis, o valor de uma propriedade ou de um direito a ela relativo. Convém destacar que Avaliação não é um campo de atuação destinada a curiosos, pois solicita do profissional estudo e conhecimentos profundos sobre a matéria, podendo oferecer um trabalho de natureza altamente técnica compatível com as necessidades do mercado.

INTRODUÇÃO

O primeiro momento conhecido em que o homem considerou o valor perde se na antiguidade, nos mais remotos tempos bíblicos. Foi quando José e seus irmãos tiveram de enfrentar o problema do “valor de uso” e o do “valor de troca”. Essa diferença foi sabiamente compreendida pelos antigos gregos a tal ponto que Aristóteles enunciou a teoria do “valor subjetivo”, o valor do objeto criado que somente existe na mente humana. A mais importante contribuição á ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento do século XX, que é o princípio da substituição”, que conforme Schmutz (1943) apud pini/bape (1991), que afirma que quando uma propriedade é substituível, seu valor tende a ser fixada pelo custo da aquisição de uma outra propriedade substituída, igualmente procurada, isto é, propriedade parecidas, homogeneizada diferenças, são comparadas diferentes.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação: “9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do perito em avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.” Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado Imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.**

CONFORMIDADE:

Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça** e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais. Habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277.443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça** e pelo **Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ**, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis**, para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais.

MÉTODOLOGIA UTILIZADA:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - O primeiro dos métodos comparativos exige similaridade entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliado para comparação direta ou aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados dos lotes pesquisados para o imóvel avaliado, o qual poderá ter características de frente, profundidade e áreas distintas dos lotes tomados como amostragem. Para a avaliação do imóvel (amostras) foi utilizado o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1 e NBR-14653-2.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Para a determinação do valor de mercado para o presente imóvel foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO**, NBR 14653-2 item 8.2.4.1, sendo utilizada a composição do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, para o tratamento dos dados relativos ao terreno, conforme definido no subitem 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-2:2011 para a obtenção do valor do terreno e o **Método da Quantificação de Custo** para determinação do custo de reprodução da benfeitoria com Índice de Custos Unitários da Construção Civil fornecido pelo Sinduscon/PR, mês de novembro/2024 sendo aplicada a depreciação conforme o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, vida útil e o estado de conservação da edificação.

COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Neste trabalho, utilizamos adequações necessárias quando se trata de Método da quantificação de custo, que é a aplicação do **BDI** – (O BDI, ou Benefícios e Despesas Indiretas, é um componente importante na avaliação de custos de construção e, por extensão, pode ser relevante em avaliações imobiliárias, especialmente quando se considera o custo de reposição de um imóvel. O BDI é utilizado para cobrir despesas indiretas e garantir a margem de lucro do construtor ou incorporador). Neste caso iremos arbitrar o BDI em 25%.

Bem como o **Fator de Comercialização** (O Fator de Comercialização é um conceito utilizado na avaliação imobiliária para ajustar o valor de mercado de um imóvel, considerando as

condições específicas de negociação e as características do mercado local. Este fator reflete a diferença entre o valor de avaliação de um imóvel e o preço efetivamente praticado no mercado, ou seja, o preço pelo qual os imóveis são realmente vendidos). Neste caso iremos arbitrar o Fator Comercialização em 110%. (1,10).

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA:

Conforme Matrícula: **IMÓVEL “A”**: O lote de terras urbano sob n.º 07 (sete), da quadra n.º 01 (hum), do Loteamento Gregorio Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total de 1.648,30m² (um mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e trinta decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: a) **Área Edificável, com a área de 314,50m²**: **NORTE**: Por uma linha seca medindo 39,92m confronta com a área de Preservação Permanente do mesmo lote. **LESTE**: Por linha seca medindo 2,00m, confronta com o lote n.º 05 da mesma quadra. **SUL**: Por uma linha seca medindo 37,00m, confronta com os lotes n.ºs 08 e 06 ambos da mesma quadra. **OESTE**: Por linha seca, medindo 15,00m, confronta com a Rua n.º 02 do patrimonio de Dois Vizinhos. b) **Área de Preservação Permanente, com a área de 1.333,80m²**: **NORTE**: Confronta com o Rio Dois Vizinhos. **LESTE**: Por linha seca confronta com a fração de área de preservação permanente do lote n.º 05 da mesma quadra. **SUL**: Por linha seca medindo 39,92m confronta com o lote n.º 07 edificavel da mesma quadra e com a rua n.º 02 do patrimonio de Dois Vizinhos. **OESTE**: Por linha seca confronta com o lote n.º 01 da quadra n.º 03. As medidas e confrontações foram copiadas da matrícula 19.307 do Registro de Imóveis de Dois Vizinhos PR.

Conforme Matrícula: **IMÓVEL “B”**: lote de terras urbano sob n.º 08 (oito), da quadra n.º 01 (hum), do Loteamento Gregório Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a **área de 300,00m²** (trezentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORTE**: por linha seca medindo 25,00m,

confronta com o lote n° 07, da mesma quadra. **LESTE:** por linha seca medindo 12,00m, confronta com o lote n° 06, da mesma quadra. **SUL:** por linha seca medindo 25,00m, confronta com o lote n° 09, da mesma quadra. **OESTE:** por linha seca medindo 12,00m, confronta com a Rua n° 02, do Patrimônio de Dois Vizinhos.



VISITA “IN LOCO”:

VISTORIA DO IMÓVEL:

Eu André Leandro Dietrich, Perito avaliador de imóveis cadastro vigente e em dia

no CNAI, devidamente qualificado nos anexos deste laudo, estive em visita no Imóvel aqui descrito no dia 19 de fevereiro de 2026 para realizar a vistoria no imóvel, ao iniciar os trabalhos as 13:30 horas e constatei o seguinte:

Fui recebido pelos Sr. Adriano Mocelin, CPF: 048.980.839-51, empresário, que acompanhou a visita ao imóvel, percorrendo toda a benfeitoria, e divisas, sendo tudo relatado e fotografado, fazendo parte deste laudo, constatando o seu padrão construtivo, seu estado de conservação, seus limites e confrontações, Constatei e relatei fielmente o que vi, fotografei, e dei por encerrado às 14:30 minutos do mesmo dia.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL APÓS VISTORIA:

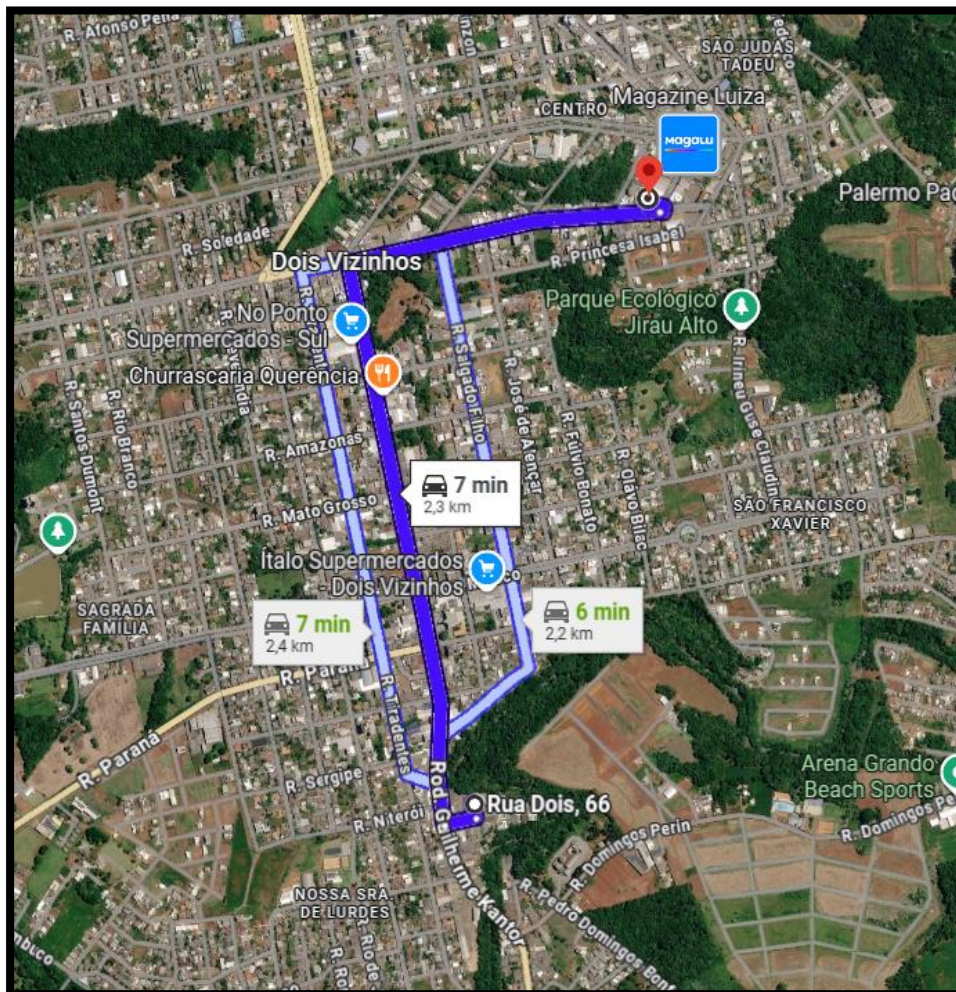
IMÓVEL: Terreno contendo uma área de 314,50m², todo utilizado por uma construção de um barracão.

- a) **BARRACÃO INDUSTRIAL “A”:** Edificação em alvenaria com pintura branca em bom estado, cobertura de aluzinco, estrutura de ferro, uma porta grande de ferro na entrada eletrônica de enrolar, aberturas em alumínio branco, piso em concreto usinado polido, com instalações elétricas, contendo área construída de aproximadamente de 265,00m² (Duzentos e sessenta e cinco metros quadrados), terreno com 314,50m² da parte edificável. 01 banheiros social, com revestimento em porcelanato no piso e nas paredes, um vaso, 01 pia em pedra com torneira, porta de alumínio branca com fechadura, 01 janela de alumínio branca.

- b) **BARRACÃO INDUSTRIAL “B”:** Edificação em alvenaria com pintura branca em bom estado, cobertura de aluzinco, estrutura de ferro, uma porta grande de ferro na entrada eletrônica de enrolar, aberturas em alumínio branco, piso em

concreto usinado polido, com instalações elétricas e hidráulicas, com uma escada que dá acesso ao mezanino com corrimão de ferro, Mezanino com piso em porcelanato, rebaixado em gesso branco, com porta de alumínio branca com fechadura, janela de alumínio branca, luminárias de led de embutir, escritório na parte térrea com piso em porcelanato e parte em piso polido, aberturas em alumínio, parte divisórias de vidro, luminárias de led de embutir. 01 banheiros social, com revestimento em porcelanato no piso e nas paredes, um vaso, 01 pia em pedra com torneira, porta de alumínio branca com fechadura, 01 janela de alumínio branca. Contendo área aproximada de 250,00m² (Duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo 60m² de área tipo sala, distribuído em 30,00m² térreo e 30,00m² em mezanino.

21,37 + 21,35



CIDADE DE DOIS VIZINHOS PR

No coração do Vale do Iguaçu, repousa seu principal município. Dois Vizinhos, com quase 48 mil habitantes, não é apenas o mais populoso da microrregião, é o epicentro de serviços públicos e de saúde que acolhem não só seus cidadãos, mas também aqueles dos municípios vizinhos.

Dois Vizinhos é um ponto no mapa onde os números contam histórias. No palco do agronegócio regional, o município ostenta a liderança na produção agrícola, abrigando com orgulho o maior abatedouro de aves da América Latina e a maior indústria produtora de ovos férteis do mundo. Nas trilhas da tecnologia da informação, a cidade se eleva com empresas consolidadas, tornando-se uma referência nacional na produção de software. Entre os sons rítmicos das engrenagens da indústria metalomecânica e o tecer gracioso da indústria de confecções, Dois Vizinhos se apresenta como um polo de inovação e

habilidade. A produção de luminárias em madeira, verdadeiras obras de arte, encontra destinos distantes, colorindo a América do Norte e a Europa com o feito empresarial local.

Mas há mais a ser descoberto além das façanhas empresariais; há uma alma acolhedora e uma riqueza cultural. Com sua estrutura de gastronomia e hotelaria bem consolidada, Dois Vizinhos se transforma em um ímã para visitantes de todo o Brasil. Com magníficos hotéis, alguns deles com vistas encantadoras, inclusive para o Parque Lago Dourado, são verdadeiros refúgios de conforto e beleza, também servindo como espaços deslumbrantes para eventos.

E quando o sol se põe, Dois Vizinhos se veste com luzes festivas, decorando-se especialmente no Natal e na Páscoa, projetos que não apenas embelezam a cidade, mas também contam histórias que atraem ainda mais visitantes, graças à parceria com a Associação Natal Iluminado.

O turismo religioso é uma peça importante do charme local, com as festas populares das paróquias, como a Trezena de Santo Antônio e a Novena de Imaculada Conceição, atraindo fieis de toda a região.

E um novo capítulo está sendo escrito na história de Dois Vizinhos. Até 2025, a Associação Santiago Brasil prepara a inauguração de um projeto ambicioso: o Caminho de Santiago de Dois Vizinhos, uma rota religiosa de 162 km pelas deslumbrantes paisagens rurais que promete ser a mais florida e saborosa de todas, conectando dezenas de comunidades e passando pelas igrejas de Santo Antônio de Pádua e Imaculada Conceição, entremeada pela Capela de Santiago, que será construída simultaneamente à implantação do Caminho.

Neste cenário de beleza e progresso, a Administração Municipal faz a sua parte, transformando as ruas em verdadeiros jardins de flores em constante mutação, surpreendendo aqueles que a visitam. Cada rua, uma obra de arte viva. Cada canteiro, um toque de beleza.

Data de Fundação: 28 de novembro de 1961.

População: 47.589 habitantes

Densidade demográfica: 107,18 hab/km²

Grau de Urbanização: 77,66 %

[Fonte: IBGE/2025](#)

Dados Geográficos:

Área: 419,017 km²

Altitude média: 509 m

Latitude: 25° 44' 46" Sul

Longitude: 53° 03' 17" Oeste

Clima: Subtropical

[Fonte: IBGE/2023](#)

Localização:

3º Planalto Paranaense

16ª Microrregião de Francisco Beltrão

Mesorregião Geográfica: Sudoeste do Paraná

Limites:

Ao Norte: Boa Esperança do Iguaçu e Cruzeiro do Iguaçu

Ao Sul: Verê

Ao Leste: São Jorge d'Oeste

Ao Oeste: Salto do Lontra e Enéas Marques

GEOLOGIA

O município está inserido na área da bacia sedimentar do Paraná, sobre um derrame basáltico antigo, no Terceiro Planalto do Paraná, ou Planalto de Guarapuava. A composição do solo é basicamente latossolo roxo de textura argilosa, decorrente do derrame de lava do grande vulcanismo fissural ocorrido durante a era Mesozoica.

RELEVO

A topografia do município é bastante uniforme, sendo formada com ondulações leves e, com raras exceções, por acidentes íngremes. O relevo é constituído por planaltos com altitudes médias de 500 metros. Em função da dissecação podem se observar encostas relativamente íngremes, com declividades superiores a 20%.

VEGETAÇÃO

O município ainda apresenta fragmentos da mata nativa. Originalmente a vegetação existente era a mata pluvial-subtropical. Bem presente também no município, uma variação da mata pluvial-subtropical, com diversidade de árvores como araucária, canela, peroba, angico e guajuvira.

HIDROGRAFIA

Os rios que ocorrem no município fazem parte da bacia hidrográfica do rio Iguaçu. No perímetro urbano destacam-se dois rios, sendo eles o rio Jirau Alto do qual se captam as águas para o abastecimento da cidade, o outro é o rio que dá nome ao município, rio Dois Vizinhos.

CLIMA

O clima é subtropical úmido mesotérmico (Cfa), com verões quentes e geadas frequentes, com tendência de concentração nos meses de verão, sem estação seca definida. A média das temperaturas dos meses mais quentes é superior a 30 °C, porém, nunca passa dos 40 °C e dos meses mais frios é inferior a 18 °C, com frequentes temperaturas negativas, com umidade relativa do ar de 65% e densidade pluviométrica de 2100 mm por ano.

POPULAÇÃO

Desde o início dos registros pelo IBGE, houve uma diminuição significativa na população, quando no ano de 1992 ocorreu o desmembramento dos municípios de Cruzeiro do Iguaçu e Boa Esperança do Iguaçu.

Ano População

1991 40.267
1996 31.458
2000 31.986
2007 34.001
2010 36.179
2022 44.869

GENTÍLICO

Quem nasce e mora em Dois Vizinhos é Duovizinhense.

ÍNDICES DE DESENVOLVIMENTO (2010)

Índice de Desenvolvimento Humano – IDH: 0,767

Índice de Longevidade: 0,850 (expectativa de vida: 76 anos)

Índice de Educação: 0,711

Índice de Renda: 0,747

Classificação no Estado do Paraná: 11º Lugar

Classificação no Brasil: 265º Lugar

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil - PNUD, IPEA, FJP

PRODUTO INTERNO BRUTO – PIB (2021)

R\$ 2.195.081.218,00

PIB per capita: R\$ 48.921,89

[Fonte: IBGE](#)

ÍNDICE DA RENDA DOMICILIAR PER CAPITA (2010)

Índice de Gini da Renda Domiciliar per capita: 0,4754

Renda média domiciliar per capita: R\$ 814,22

Fonte: IBGE - Censo Demográfico; Tabulações especiais do IPEA

ÍNDICE IPARDES DE DESEMPENHO MUNICIPAL (IPDM) – 2010

Renda, emprego e produção agropecuária: 0,6261

Educação: 0,9753

Saúde: 0,9154

Desempenho municipal: 0,8389

Fonte: IPARDES

ELEITORADO

Eleitorado apto: 31.868 eleitores (novembro 2025)

Com Biometria (94,43%) 31.048 eleitores

Sem Biometria (2,57%) 820 eleitores

[Fonte: Tribunal Superior Eleitoral](#)

DISTÂNCIAS

Distância da Capital 464,14 km

Porto de Paranaguá 600 km

Aeroporto mais próximo 43 km (Francisco Beltrão)

ECONOMIA

A economia de Dois Vizinhos é notavelmente diversificada e apresenta destaque nos setores do agronegócio, indústria, comércio, prestação de serviços e tecnologia.

Setor Primário

Parte superior do formulário

O setor de avicultura destaca-se como o principal pilar econômico de Dois Vizinhos, conferindo-lhe o título de Capital Nacional do Frango, posicionando a cidade como epicentro da avicultura paranaense. Com o maior abatedouro de aves da América Latina (abate diário de aproximadamente 574.000 aves) a segunda maior empresa do país em produção de ovos férteis, despejando mensalmente cerca de 35 milhões de unidades no mercado. Além disso, a bovinocultura de corte e de leite, a suinocultura e a produção de grãos, todos se enraízam como vocações naturais do município, solidificando sua posição como um bastião da agricultura e pecuária de excelência.

Setor Secundário

O setor industrial de Dois Vizinhos também é muito fortalecido e variado, se destacando especialmente no ramo de vestuário e fabricação de jeans, com a exportação de diversas marcas para outros estados, o polo metalomecânico (2º no Brasil) que produz equipamentos para a indústria avícola, levando o nome do município para todo o Brasil e para o exterior, produção de luminárias em madeira, exportadas para a América do Norte e Europa.

Setor Terciário

O município também é considerado um polo no desenvolvimento de softwares, tendo seus produtos comercializados em todo o Brasil, ação que ganhou mais força através da Lei do Incentivo Tecnológico nº 14.895/05, que beneficia o município de Dois Vizinhos. Visando atender a grande demanda de profissionais capacitados para atuar na área, a SUDOTEC – Associação para o Desenvolvimento Tecnológico e Industrial do Sudoeste do Paraná foi constituída com o objetivo de auxiliar no desenvolvimento tecnológico, e principalmente de software.

Mais informações acessar o link abaixo:

Fontes: <https://doisvizinhos.pr.gov.br/o-municipio>

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Imóvel, localizado dentro do perímetro urbano conforme mapas anexos, está

inserida em uma região de comércio, 2,4km da Prefeitura municipal, centro da cidade, final de rua, sem fluxo de veículos e pedestres. Contém rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de distribuição de água, rede de telefonia, coleta de lixo, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, vias com sentido duplo de trânsito, proximidade e fácil acesso à rodovias estaduais. Comércio farmácias, supermercados, padarias, repartições públicas, dentre outros se localizam a menos de 200 metros do imóvel avaliado), através desta via urbana. Ocupação imóvel situado em região urbanizada, ao seu entorno loteamentos de características residenciais e comerciais, unifamiliares e multifamiliares. Fica a 150m de distância da rodovia Guilherme Kantor, de zoneamento ZR1, sendo possível a construção de até 02 pavimentos, coeficiente construtivo 1,5, sendo taxa de ocupação de 75%, lote mínimo de 240,00m². O mercado está instável, passando por baixa procura e aumento de procura por imóveis constantemente, o cenário econômico de incertezas devido ainda a reflexos da pandemia e das guerras que estão em andamento, ainda as altas dos juros gerando concorrentes para comercialização de imóveis junto a outros investimentos aos olhos dos investidores profissionais, gerando interesse nesse padrão de imóvel para indústria, público mais específico como empreendedores.

PESQUISA DE MERCADO

Realizei a pesquisa de mercado na região a qual identifiquei ser equivalente, com as características mais próximas do imóvel avaliando, localização, nível com relação a rua, imóveis disponíveis para venda em imobiliárias e corretores da cidade, corrigidas por fator oferta, das amostras aqui anexadas. Todas as amostras e suas informações com fonte de pesquisas reais, parte anexa.

No	Valor	metragem	Valor p/M2	F.1	F.2	F.3	F.4	F.5	Valor p/M2	Endereço	Fonte
1	R\$ 4.135.000,00	3247	R\$ 1.273,48	0,9	0,85	1	1,2	0,98	R\$ 1.145,68	Travessa Juvêncio Piana, 81, centro Sul	Doce Lar
2	R\$ 2.646.000,00	1960	R\$ 1.350,00	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.592,87	Rua do Comércio, centro Norte	Doce Lar
3	R\$ 2.320.000,00	1160	R\$ 2.000,00	0,9	1	1,15	1,17	1	R\$ 2.421,90	Rua Prudente de Moraes esq R Inês Pizon, centro Norte	Doce Lar
4	R\$ 2.163.000,00	1719,3	R\$ 1.258,07	0,9	1	1	1,2	1	R\$ 1.358,72	Rua Souza Naves, 240, Centro Norte	Doce Lar
5	R\$ 1.230.000,00	624	R\$ 1.971,15	0,9	1	1	1,09	1	R\$ 1.933,70	Rua Souza Naves, Centro Norte	Doce Lar
6	R\$ 1.200.000,00	720	R\$ 1.666,67	0,9	1	1	1,11	1	R\$ 1.665,00	Rua Princesa Isabel, Centro Sul	Doce Lar
7	R\$ 1.000.000,00	520	R\$ 1.923,08	0,9	1,12	1	1,06	1	R\$ 2.054,77	Rua Inês Pizon, Centro Norte	Doce Lar
8	R\$ 1.000.000,00	997,7	R\$ 1.002,31	0,9	1	1	1,15	0,95	R\$ 985,52	Rua José de Alencar, 850, Centro Sul	Doce Lar
9	R\$ 800.000,00	476	R\$ 1.680,67	0,9	1	1	1,05	0,95	R\$ 1.508,82	Rua Amazonas, 478, Centro Sul	Doce Lar
10	R\$ 650.000,00	581	R\$ 1.118,76	0,9	1,15	1,15	1,08	0,95	R\$ 1.366,23	Rua Goiás, centro Sul	Doce Lar
11	R\$ 615.000,00	615	R\$ 1.000,00	0,9	1,15	1,15	1,09	0,96	R\$ 1.245,48	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Doce Lar
12	R\$ 600.000,00	480	R\$ 1.250,00	0,9	1,03	1	1,05	1,03	R\$ 1.257,96	Av. Mexico, 1281, Centro Sul	Doce Lar
13	R\$ 530.000,00	397,5	R\$ 1.333,33	0,9	1	1	1,06	0,98	R\$ 1.246,56	Rua José Schaukoski, Centro	Doce Lar
14	R\$ 525.000,00	459	R\$ 1.143,79	0,9	0,97	1,15	1,05	0,95	R\$ 1.145,44	Rua Presidente Costa e Silva, esq Rua do Comercio, CN	Doce Lar
15	R\$ 515.000,00	607,5	R\$ 847,74	0,9	1	1	1,08	0,95	R\$ 782,80	Rua Mato Grosso, 524, centro sul	Doce Lar
16	R\$ 2.200.000,00	785	R\$ 2.802,55	0,9	0,93	1	1,12	0,95	R\$ 2.495,86	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
17	R\$ 1.200.000,00	906,45	R\$ 1.323,85	0,9	1	1	1,14	0,95	R\$ 1.290,35	Rua Prudente de Moraes, 1196, Centro Norte	Toniello
18	R\$ 1.100.000,00	590	R\$ 1.864,41	0,9	0,93	1	1,08	0,95	R\$ 1.601,08	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
19	R\$ 2.650.000,00	1760	R\$ 1.505,68	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.776,55	Rua Wenceslau Braz esq Rua Presidente Costa e Silva	Tombini Imóveis
20	R\$ 1.200.000,00	640	R\$ 1.875,00	0,9	1	1,15	1,09	0,95	R\$ 2.009,52	Rua Tiradentes esq Rua Santo Antônio, centro Sul	Mauro Mugnol
20			R\$ 30.190,53						R\$ 30.884,80		

Homogeneização

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados através da elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram desenvolvidos sob a forma de planilha (Planilha em anexo) com auxílio de not dell inspiron e programa elaborado em ambiente Excel 2013.

Quadro Amostral Homogeneizado

No	Valor	metragem	Valor p/M2	F.1	F.2	F.3	F.4	F.5	Valor p/M2	Endereço	Fonte
1	R\$ 4.135.000,00	3247	R\$ 1.273,48	0,9	0,85	1	1,2	0,98	R\$ 1.145,68	Travessa Juvêncio Piana, 81, centro Sul	Doce Lar
2	R\$ 2.646.000,00	1960	R\$ 1.350,00	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.592,87	Rua do Comércio, centro Norte	Doce Lar
3	R\$ 2.320.000,00	1160	R\$ 2.000,00	0,9	1	1,15	1,17	1	R\$ 2.421,90	Rua Prudente de Moraes esq R Inês Pizon, centro Norte	Doce Lar
4	R\$ 2.163.000,00	1719,3	R\$ 1.258,07	0,9	1	1	1,2	1	R\$ 1.358,72	Rua Souza Naves, 240, Centro Norte	Doce Lar
5	R\$ 1.230.000,00	624	R\$ 1.971,15	0,9	1	1	1,09	1	R\$ 1.933,70	Rua Souza Naves, Centro Norte	Doce Lar
6	R\$ 1.200.000,00	720	R\$ 1.666,67	0,9	1	1	1,11	1	R\$ 1.665,00	Rua Princesa Isabel, Centro Sul	Doce Lar
7	R\$ 1.000.000,00	520	R\$ 1.923,08	0,9	1,12	1	1,06	1	R\$ 2.054,77	Rua Inês Pizon, Centro Norte	Doce Lar
8	R\$ 1.000.000,00	997,7	R\$ 1.002,31	0,9	1	1	1,15	0,95	R\$ 985,52	Rua José de Alencar, 850, Centro Sul	Doce Lar
9	R\$ 800.000,00	476	R\$ 1.680,67	0,9	1	1	1,05	0,95	R\$ 1.508,82	Rua Amazonas, 478, Centro Sul	Doce Lar
10	R\$ 650.000,00	581	R\$ 1.118,76	0,9	1,15	1,15	1,08	0,95	R\$ 1.366,23	Rua Goiás, centro Sul	Doce Lar
11	R\$ 615.000,00	615	R\$ 1.000,00	0,9	1,15	1,15	1,09	0,96	R\$ 1.245,48	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Doce Lar
12	R\$ 600.000,00	480	R\$ 1.250,00	0,9	1,03	1	1,05	1,03	R\$ 1.257,96	Av. Mexico, 1281, Centro Sul	Doce Lar
13	R\$ 530.000,00	397,5	R\$ 1.333,33	0,9	1	1	1,06	0,98	R\$ 1.246,56	Rua José Schaukoski, Centro	Doce Lar
14	R\$ 525.000,00	459	R\$ 1.143,79	0,9	0,97	1,15	1,05	0,95	R\$ 1.145,44	Rua Presidente Costa e Silva, esq Rua do Comercio, CN	Doce Lar
15	R\$ 515.000,00	607,5	R\$ 847,74	0,9	1	1	1,08	0,95	R\$ 782,80	Rua Mato Grosso, 524, centro sul	Doce Lar
16	R\$ 2.200.000,00	785	R\$ 2.802,55	0,9	0,93	1	1,12	0,95	R\$ 2.495,86	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
17	R\$ 1.200.000,00	906,45	R\$ 1.323,85	0,9	1	1	1,14	0,95	R\$ 1.290,35	Rua Prudente de Moraes, 1196, Centro Norte	Toniello
18	R\$ 1.100.000,00	590	R\$ 1.864,41	0,9	0,93	1	1,08	0,95	R\$ 1.601,08	Av. Prof. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
19	R\$ 2.650.000,00	1760	R\$ 1.505,68	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.776,55	Rua Wenceslau Braz esq Rua Presidente Costa e Silva	Tombini Imóveis
20	R\$ 1.200.000,00	640	R\$ 1.875,00	0,9	1	1,15	1,09	0,95	R\$ 2.009,52	Rua Tiradentes esq Rua Santo Antônio, centro Sul	Mauro Mugnol
20			R\$ 30.190,53						R\$ 30.884,80		

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 20 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 30.884,80}}{20} = \text{R\$ 1.544,24}$$

$$\text{MF} = \text{MA} \rightarrow +20\%$$

→ -20%

R\$ 1.544,80 + 20% = R\$ 1.853,09

R\$ 1.544,80 - 20% = R\$ 1.235,39

18

TABELA DE FATOR

Nº	Descrição	Mínimo	Máximo
Fator (1)	Correção Oferta	0,5	2,00
Fator (2)	Topografia	0,5	2,00
Fator (3)	Múltiplas testadas	0,5	2,00
Fator (4)	Área	0,5	3,00
Fator (5)	Localização	0,5	2,00

Determinação da Média Aritmética

No	Valor	metragem	Valor p/M2	F.1	F.2	F.3	F.4	F.5	Valor p/M2	Endereço	Fonte
1	R\$ 4.135.000,00	3247	R\$ 1.273,48	0,9	0,85	1	1,2	0,98		Travessa Juvêncio Plana, 81, centro Sul	Doce Lar
2	R\$ 2.646.000,00	1960	R\$ 1.350,00	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.592,87	Rua do Comércio, centro Norte	Doce Lar
3	R\$ 2.320.000,00	1160	R\$ 2.000,00	0,9	1	1,15	1,17	1		Rua Prudente de Moraes esq R Inês Pizon, centro Norte	Doce Lar
4	R\$ 2.163.000,00	1719,3	R\$ 1.258,07	0,9	1	1	1,2	1	R\$ 1.358,72	Rua Souza Naves, 240, Centro Norte	Doce Lar
5	R\$ 1.230.000,00	624	R\$ 1.971,15	0,9	1	1	1,09	1	R\$ 1.933,70	Rua Souza Naves, Centro Norte	Doce Lar
6	R\$ 1.200.000,00	720	R\$ 1.666,67	0,9	1	1	1,11	1	R\$ 1.665,00	Rua Princesa Isabel, Centro Sul	Doce Lar
7	R\$ 1.000.000,00	520	R\$ 1.923,08	0,9	1,12	1	1,06	1		Rua Inês Pizon, Centro Norte	Doce Lar
8	R\$ 1.000.000,00	997,7	R\$ 1.002,31	0,9	1	1	1,15	0,95		Rua José de Alencar, 850, Centro Sul	Doce Lar
9	R\$ 800.000,00	476	R\$ 1.680,67	0,9	1	1	1,05	0,95	R\$ 1.508,82	Rua Amazonas, 478, Centro Sul	Doce Lar
10	R\$ 650.000,00	581	R\$ 1.118,76	0,9	1,15	1,15	1,08	0,95	R\$ 1.366,23	Rua Goiás, centro Sul	Doce Lar
11	R\$ 615.000,00	615	R\$ 1.000,00	0,9	1,15	1,15	1,09	0,96	R\$ 1.245,48	Av. Pref. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Doce Lar
12	R\$ 600.000,00	480	R\$ 1.250,00	0,9	1,03	1	1,05	1,03	R\$ 1.257,96	Av. Mexico, 1281, Centro Sul	Doce Lar
13	R\$ 530.000,00	397,5	R\$ 1.333,33	0,9	1	1	1,06	0,98	R\$ 1.246,56	Rua José Schaukoski, Centro	Doce Lar
14	R\$ 525.000,00	459	R\$ 1.143,79	0,9	0,97	1,15	1,05	0,95		Rua Presidente Costa e Silva, esq Rua do Comercio, CN	Doce Lar
15	R\$ 515.000,00	607,5	R\$ 847,74	0,9	1	1	1,08	0,95		Rua Mato Grosso, 524, centro sul	Doce Lar
16	R\$ 2.200.000,00	785	R\$ 2.802,55	0,9	0,93	1	1,12	0,95		Av. Pref. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
17	R\$ 1.200.000,00	906,45	R\$ 1.323,85	0,9	1	1	1,14	0,95	R\$ 1.290,35	Rua Prudente de Moraes, 1196, Centro Norte	Toniello
18	R\$ 1.100.000,00	590	R\$ 1.864,41	0,9	0,93	1	1,08	0,95	R\$ 1.601,08	Av. Pref. Dedi Barichello Montagmer, Centro	Toniello
19	R\$ 2.650.000,00	1760	R\$ 1.505,68	0,9	1	1,15	1,2	0,95	R\$ 1.776,55	Rua Wenceslau Braz esq Rua Presidente Costa e Silva	Tombini Imóveis
20	R\$ 1.200.000,00	640	R\$ 1.875,00	0,9	1	1,15	1,09	0,95		Rua Tiradentes esq Rua Santo Antônio, centro Sul	Mauro Mugnol
12			R\$ 30.190,53						R\$ 17.843,32		

Média Final = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 12 amostras}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\text{R\$ 17.843,32}}{12} = \text{R\$ 1.486,94}$

Valor do Lote 07: $314,50,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 1.486,94} = \text{R\$ 467.643,70}$

Valor do Lote 08: $300,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 1.486,94} = \text{R\$ 446.082,00}$

Avaliação da Edificação:



A) **BARRACÃO “A”**: área total construída aproximadamente de 265,00m².
Idade da construção: 02 anos. Estado de conservação observado: (B) Entre novo e regular, sendo adotado para depreciação:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.725,31	0,47%
GI	1.389,72	0,19%

Valor da área construída térrea: $265,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.389,72 = \text{R\$ } 368.275,80$

Valor da área construída total: R\$ 368.275,80

BDI: 25%

Valor da área construída: $\text{R\$ } 368.275,80 + 25\% = \text{R\$ } 460.344,75$

Depreciação:

70 anos ----- 100%

02 anos ----- x

Idade Aparente

$70 \times x = 200$

$X = 200/70 = 2,85$ neste caso adotamos idade em % de vida 2 anos para utilizar na tabela de Ross Heidecke

1,05% depreciação segundo a tabela de Ross Heidecke

Valor da área construída depreciada: R\$ 460.344,75 – 1,05% = **R\$ 455.511,13**

Valor da área construída: R\$ 455.511,13 x 1,05 (Fator comercialização)

Valor da área construída: R\$ 478.286,69

VALOR DO TERRENO 07 COM ARREDONDAMENTO R\$ 470.000,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO COM ARREDONDAMENTO: R\$ 480.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 970.000,00.

B) BARRACÃO “B”: área total construída aproximadamente de 250,00m².

Sendo a parte da Frente considerado para análise como sala comercial, sendo que fogem aos padrões de barracão, sendo dividido a parte térrea com 42,72m² e o mezanino com 42,66m², sala com parede de vidro 19,96m² e o barracão com área de 187,32m². Idade da construção: 02 anos. Estado de conservação observado:

(B) Entre novo e regular, sendo adotado para depreciação:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.725,31	0,47%
GI	1.389,72	0,19%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.911,11	0,29%	CAL-8	3.125,50	0,31%
CSL-8	2.520,11	0,28%	CSL-8	2.801,15	0,31%
CSL-16	3.365,91	0,30%	CSL-16	3.738,88	0,34%

Valor da área construída barracão: $187,32\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.389,72 = \text{R\$ } 260.322,35$

Valor da área construída sala térrea: $42,72\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.520,11 = \text{R\$ } 107.666,15$

Valor da área construída mezanino: $42,66\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.520,11 \times 0,90$ (área equivalência mezanino) = $\text{R\$ } 96.757,10$

Valor da área construída sala terra com Revestimento de vidro: $19,96\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.520,11 = \text{R\$ } 50.301,39$

Valor da área construída total: Barracão + sala térrea + mezanino + sala de vidro = $\text{R\$ } 515.046,99$

Valor da área construída total: $\text{R\$ } 515.046,99$

BDI: 25%

Valor da área construída: $\text{R\$ } 515.046,99 + 25\% = \text{R\$ } 643.808,74$

Depreciação:

70 anos ----- 100%

02 anos ----- x

Idade Aparente

$70 \times = 200$

$X = 200/70 = 2,85$ neste caso adotamos idade em % de vida 2 anos para utilizar na tabela de Ross Heidecke

1,05% depreciação segundo a tabela de Ross Heidecke

Valor da área construída depreciada: $\text{R\$ } 643.808,74 - 1,05\% = \text{R\$ } 637.048,74$

Valor da área construída: $\text{R\$ } 637.048,74 \times 1,05$ (Fator comercialização)

Valor da área construída: $\text{R\$ } 668.901,18$

VALOR DO TERRENO 08 COM ARREDONDAMENTO $\text{R\$ } 450.000,00$

VALOR DA CONSTRUÇÃO COM ARREDONDAMENTO: $\text{R\$ } 670.000,00$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: $\text{R\$ } 1.120.000,00$

AVALIAÇÃO

Apuramos o valor médio de mercado nas condições mais próximas do imóvel avaliando, todas as amostras considerando sua localização, padrões construtivos mais próximos possíveis, para serem homogêneas, corrigindo fator oferta, correção área, múltiplas testadas, localização e topografia, com a finalidade de eliminar anomalias, valores estes apurados por estatísticas e aplicado a fórmula, na homogeneização do terreno. O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se a Norma (ABNT). Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, em relação ao quadro amostral, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-1-2. Já nas benfeitorias classificadas como área edificada e obras complementares foram através do método de quantificação de custo.

CONCLUSÃO

O entorno do imóvel avaliando, dinamicamente se modifica através de ações do poder público ou mesmo da iniciativa privada que influenciem diretamente o ambiente onde se insere o imóvel avaliando.

Isto posto, deve ser aceito que o preço expressado no presente documento será válido até que o mercado oscile e/ou que o poder público ou a iniciativa privada insiram mudanças que possam vir técnica ou subjetivamente alterar as condições do local onde se insere o imóvel avaliando, provocando uma oscilação no preço para cima ou para baixo.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Preço Do Imóvel

Respondendo ao este Laudo: **IMÓVEL:** Barracão de Alvenaria, encravado nos lotes 7 e 8 da quadra nº 01 (um), do Loteamento Gregorio Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total edificável de 614,50m², com área total construída de 515,00m². As medidas e confrontações foram copiadas das matrículas nº 19.307 e nº 19.308 do Registro de Imóveis de Dois Vizinhos PR. Valor aqui apurado neste Laudo, por:

23

É do entender do Perito Avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
Valor Médio Estimado do imóvel: R\$ 2.070.000,00
Limite Inferior: R\$ 1.870.000,00
Limite Superior: R\$ 2.270.000,00

VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO - VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIÇÃO

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo, foi elaborado a responder qual o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, foram realizadas todas as pesquisas necessárias, usado o método comparativo seguindo as normas da ABNT. O trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente Laudo de Avaliação contém 24 laudas, todas laudas escritas de um só lado, acompanha 33 anexos: Total de 57 páginas. Assinada e com selo de autenticidade digital, com assinatura e selo na página 24.

Pato Branco, 19 de fevereiro de 2026.

André Leandro Dietrich
Creci F16.281 – CNAI:001640

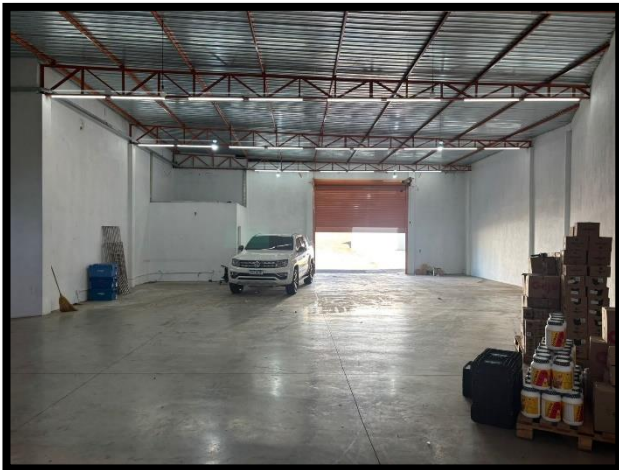


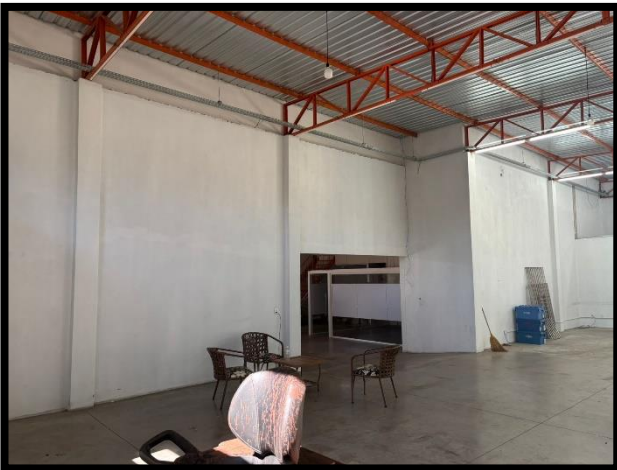
Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura (conforme Resolução COFECI n° 957/2006 e Ato Normativo COFECI n° 001/2006).

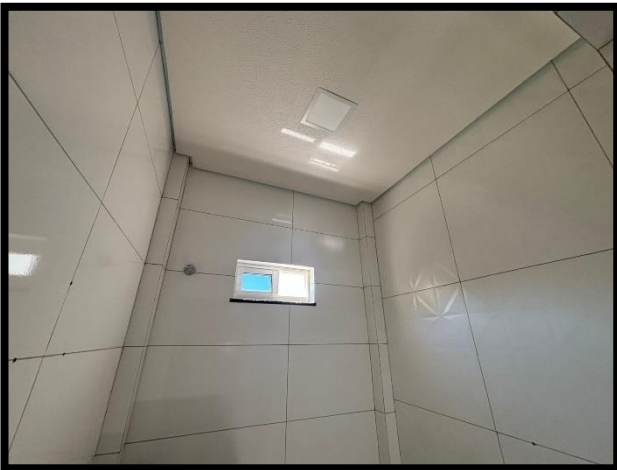
FOTOS IN “LOCO”

Fotos Barracão A:









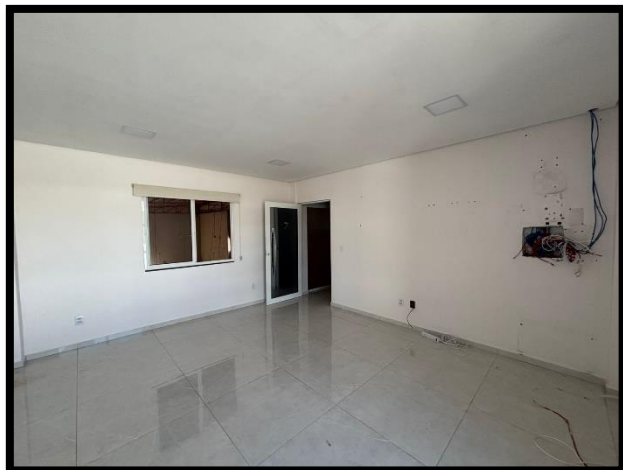
Barracão B:







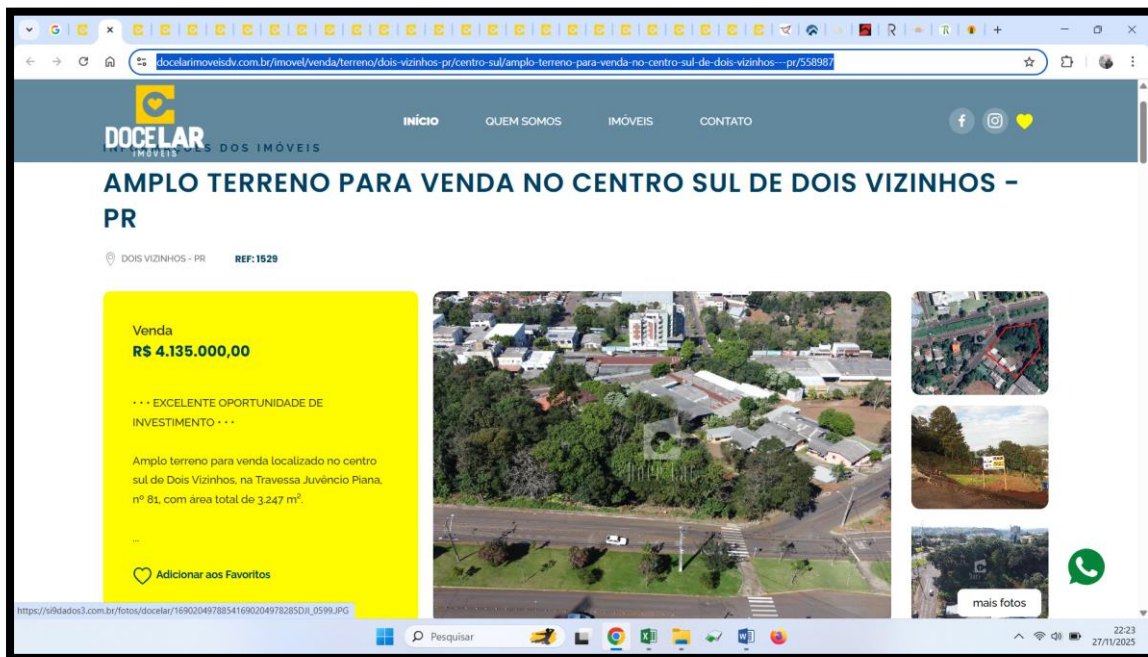




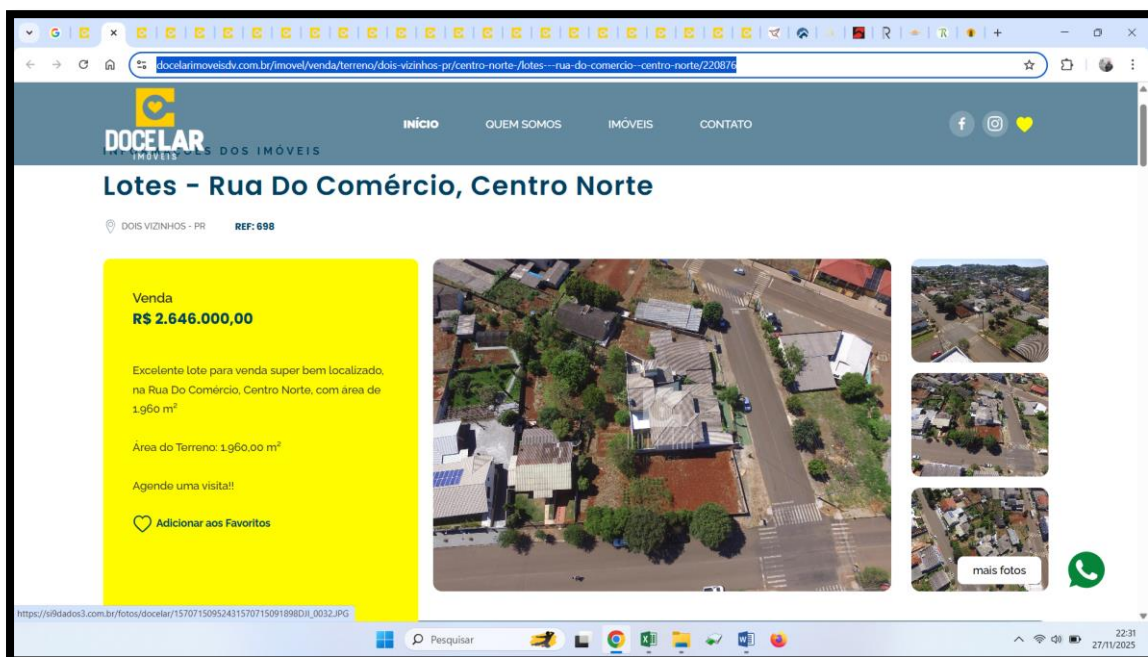


AMOSTRAS

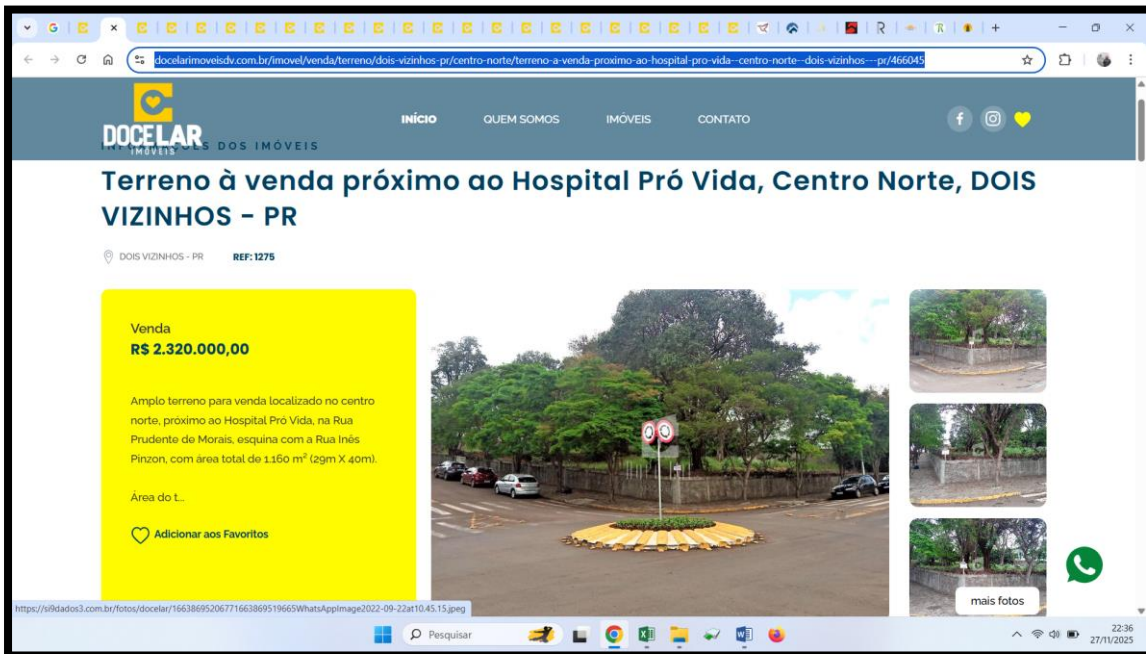
1 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/amplo-terreno-para-venda-no-centro-sul-de-dois-vizinhos---pr/558987>



2 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/lotes---rua-do-comercio--centro-norte/220876>



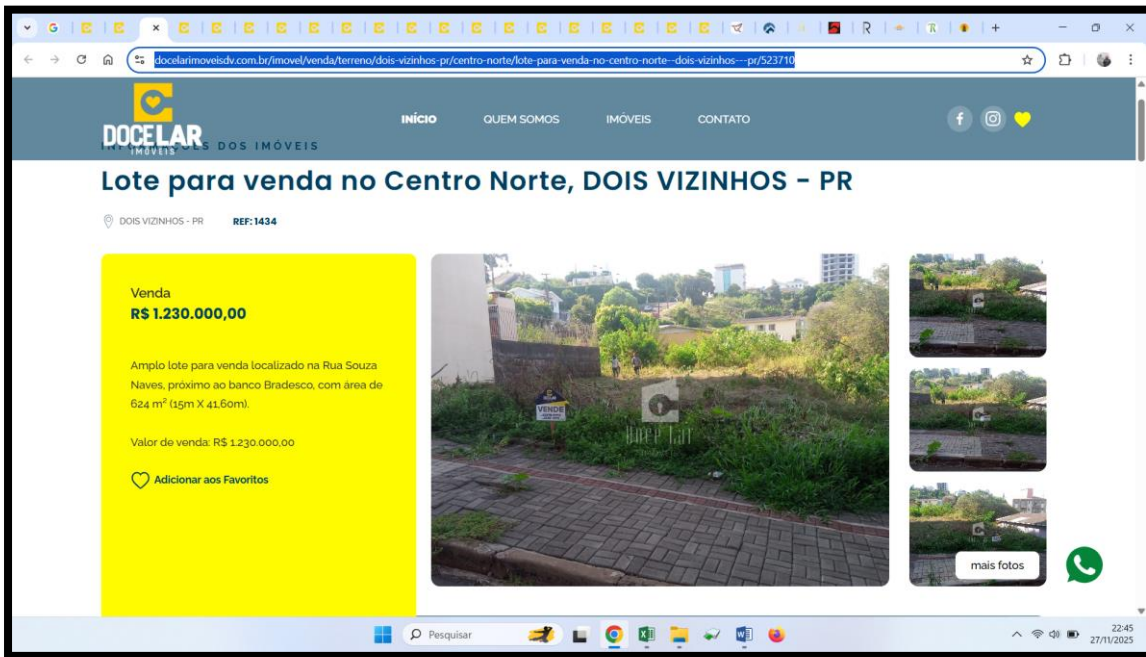
3 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/terreno-a-venda-proximo-ao-hospital-pro-vida--centro-norte--dois-vizinhos---pr/466045>



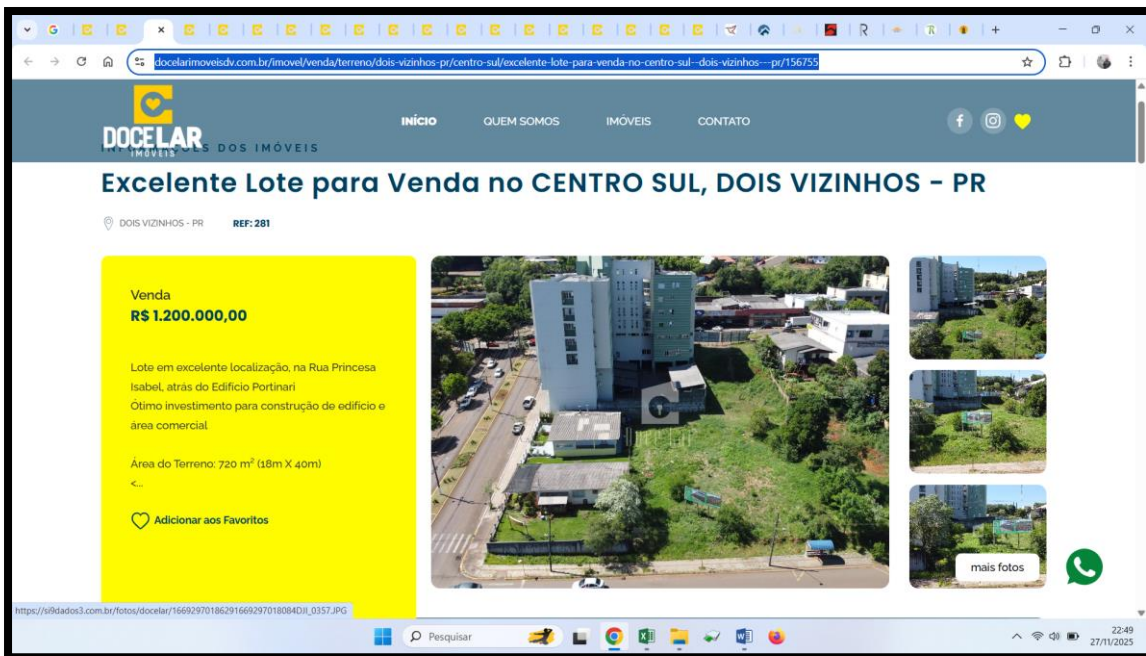
4 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/amplo-terreno-para-venda-no-centro-norte--dois-vizinhos---pr/454923>



5 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/lote-para-venda-no-centro-norte--dois-vizinhos---pr/523710>



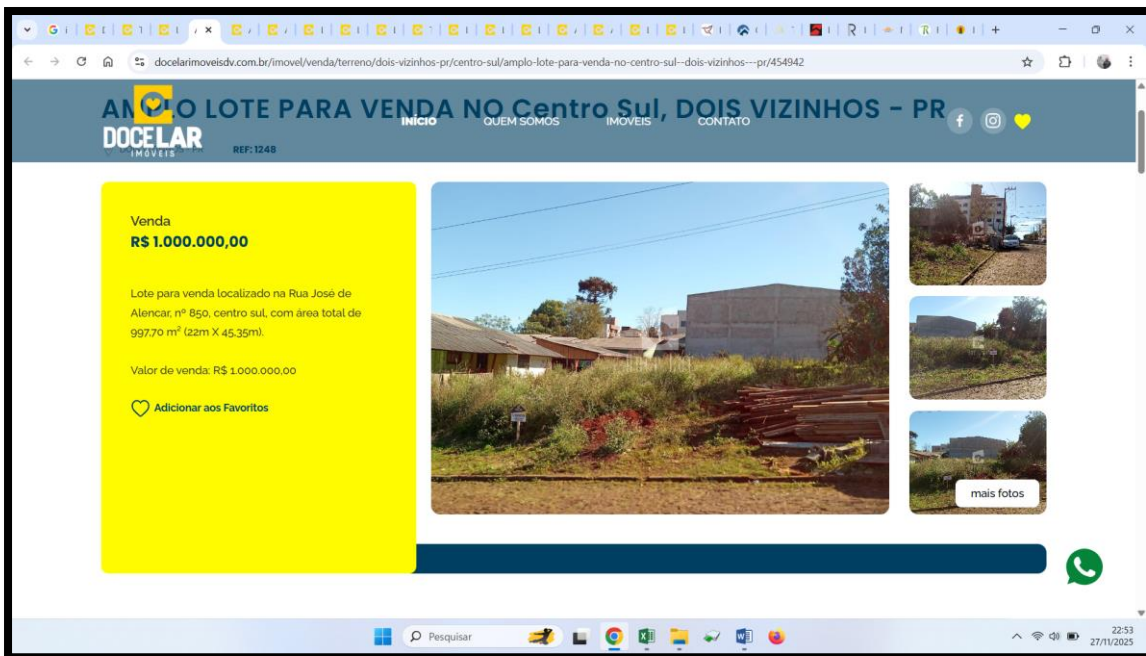
6 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/excelente-lote-para-venda-no-centro-sul--dois-vizinhos---pr/156755>



7 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/excelente-oportunidade---terreno-a-venda-no-centro-norte--dois-vizinhos---pr/494099>



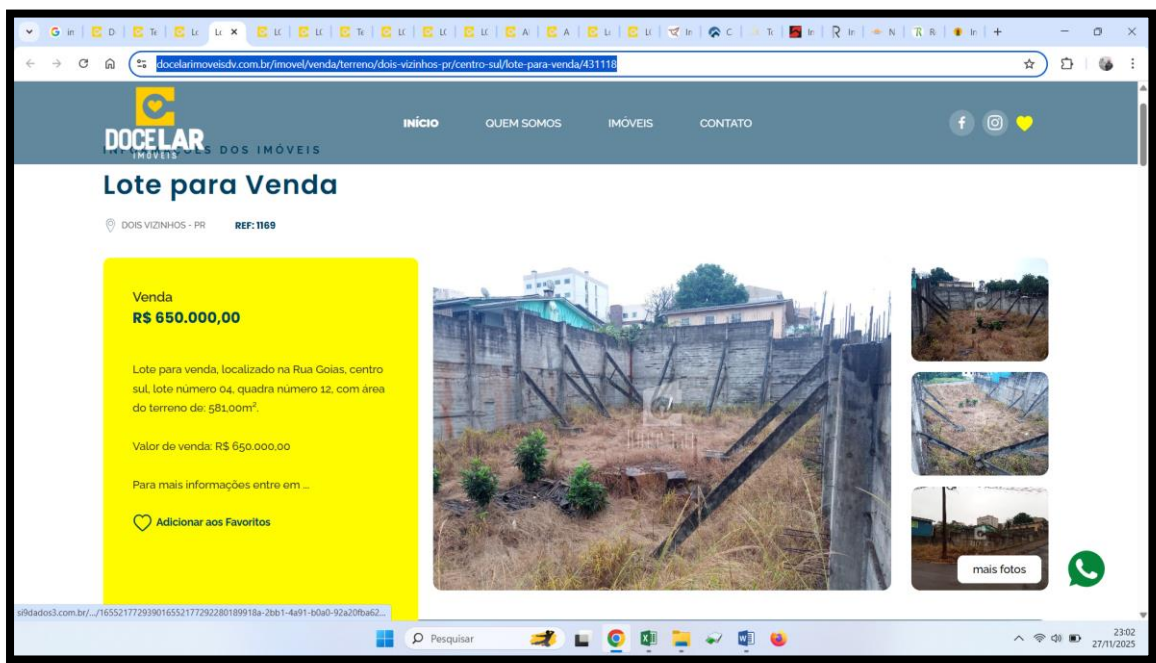
8 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/amplo-lote-para-venda-no-centro-sul--dois-vizinhos---pr/454942>



9 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/amplo-lote-a-venda-no-centro-sul--dois-vizinhos---pr/872244>



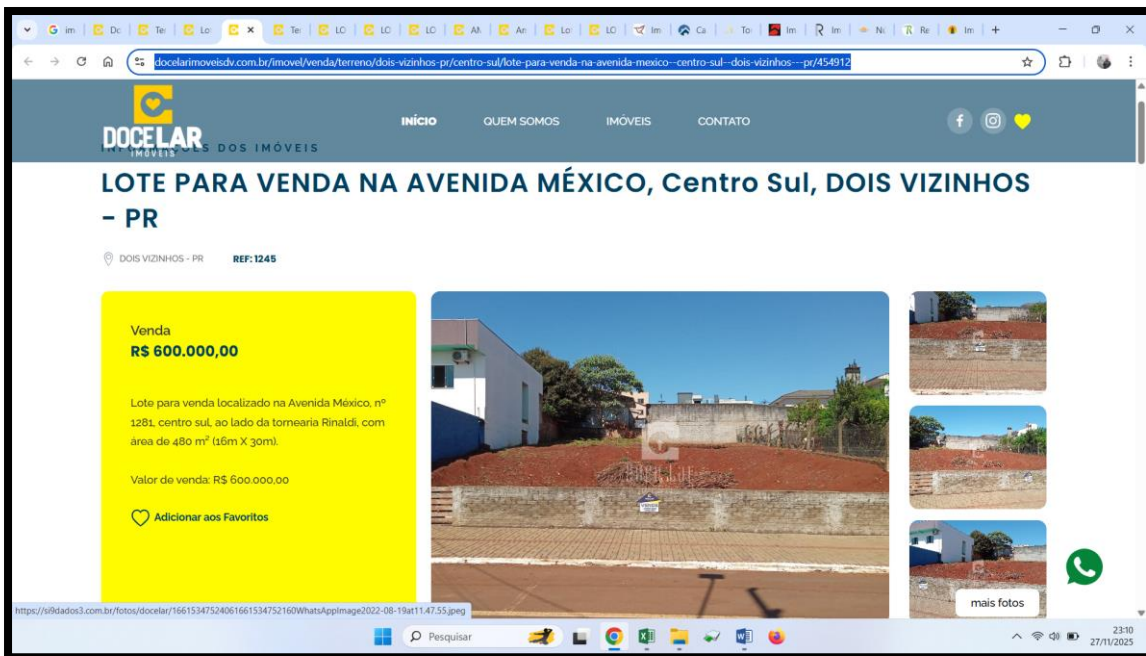
10 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/lote-para-venda/431118>



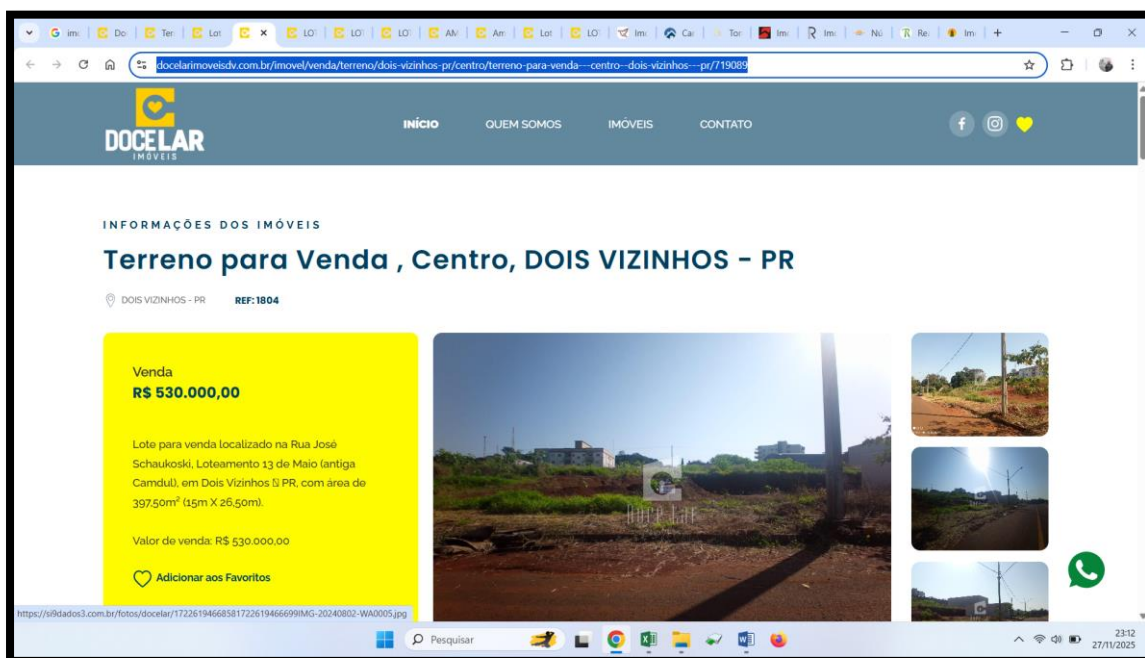
11 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro/lote-para-venda-em-frente-ao-forum--centro-de-dois-vizinhos---pr/454969>



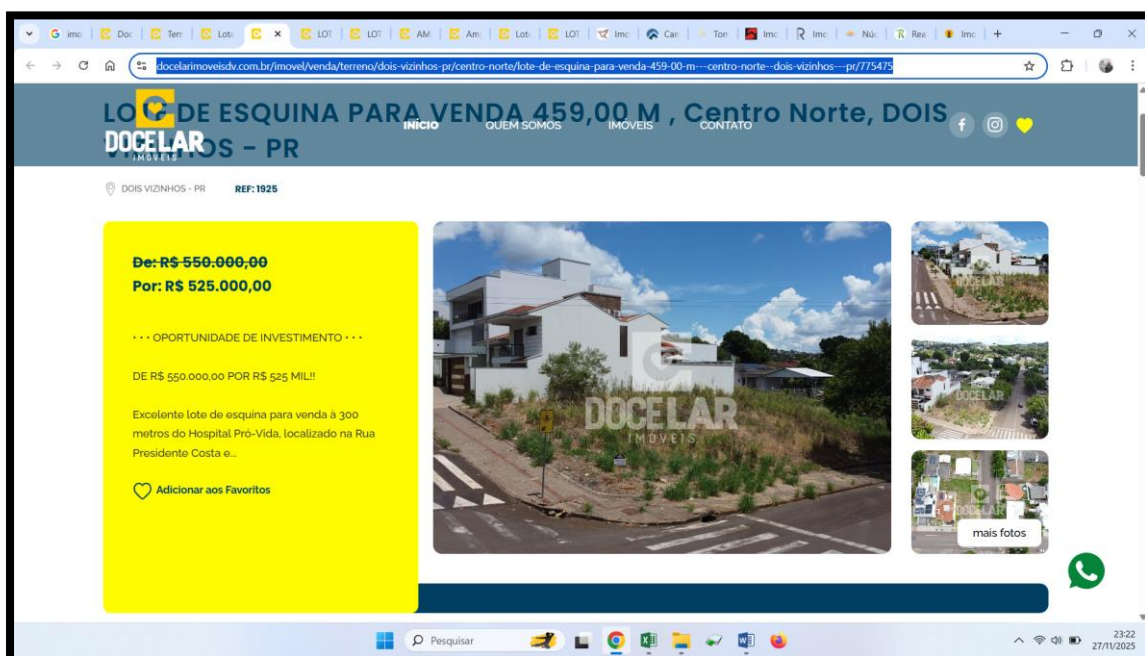
12 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/ lote-para-venda-na-avenida-mexico--centro-sul--dois-vizinhos---pr/454912>



13 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro/terreno-para-venda---centro--dois-vizinhos---pr/719089>



14 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/lote-de-esquina-para-venda-459-00-m---centro-norte--dois-vizinhos---pr/775475>



15 <https://www.docelarimoveisdv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/lote-para-venda-no-centro-sul--dois-vizinhos---pr/454935>

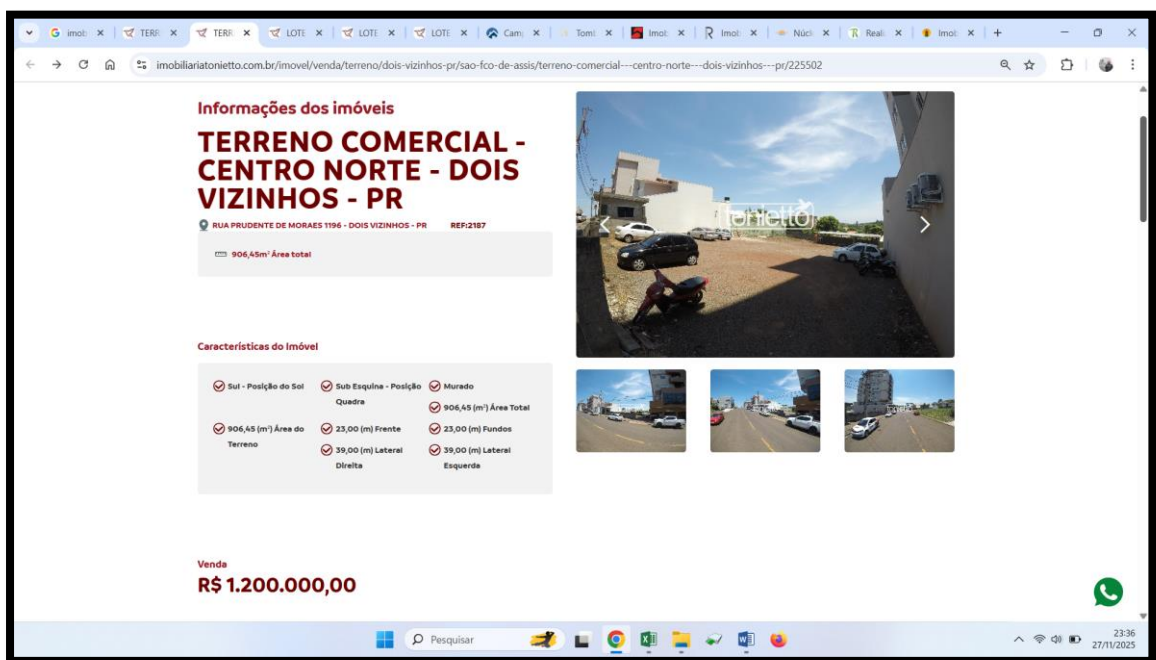


41

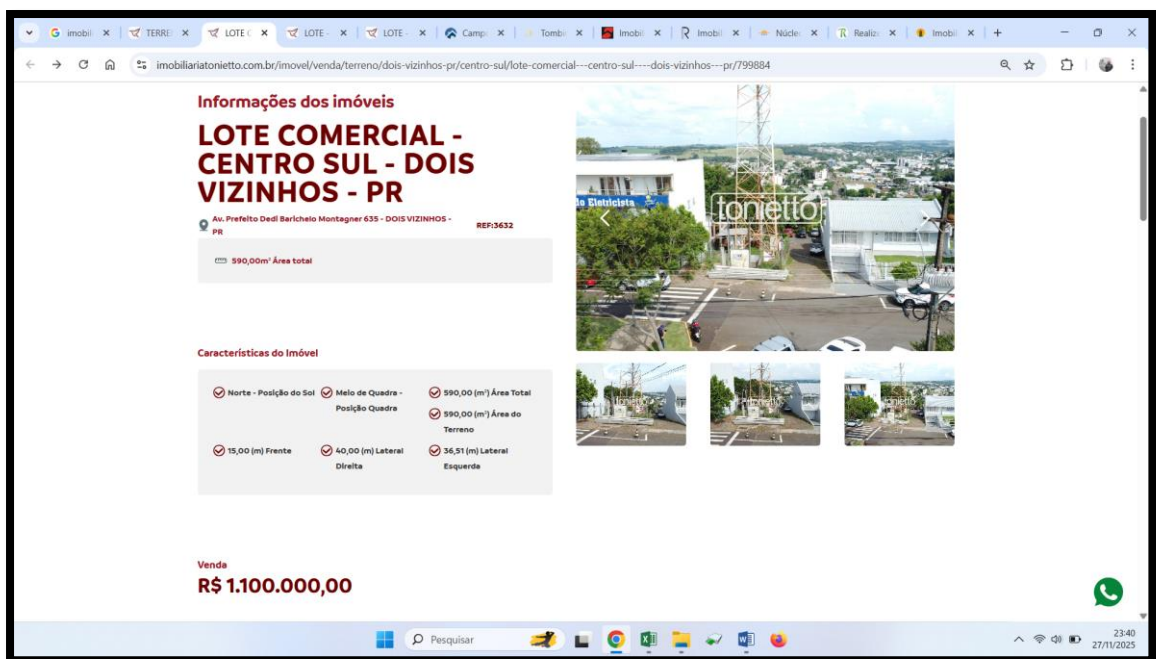
16 <https://www.imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro/lotem---centro---dois-vizinhos---pr/451151>



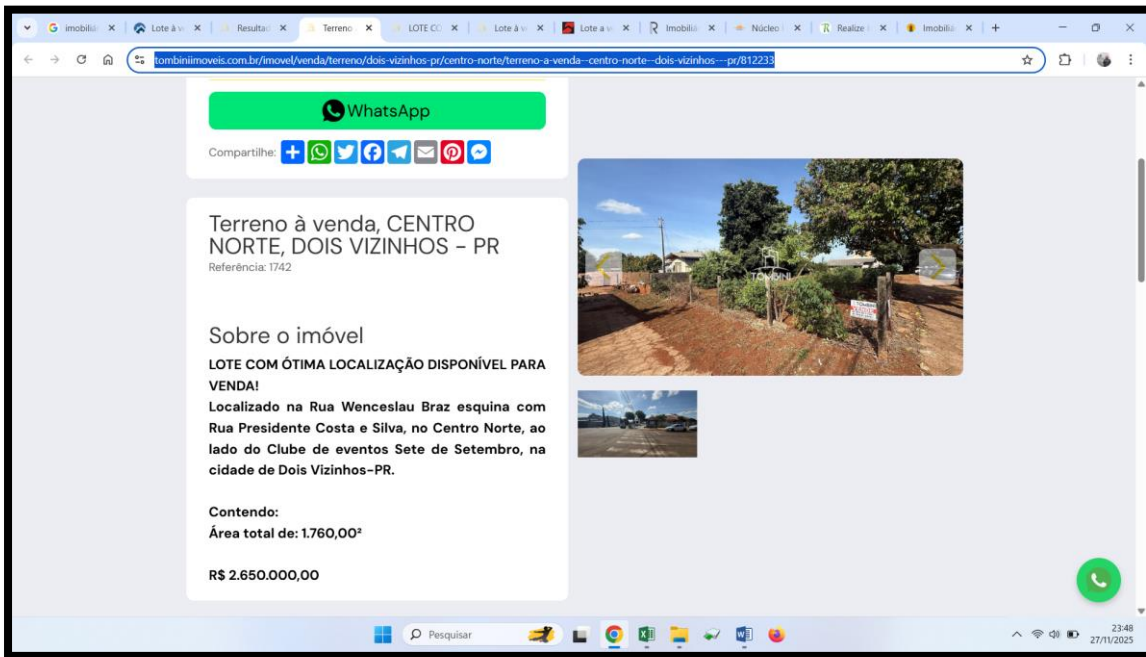
17 <https://www.imobiliariatonietto.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/sao-fco-de-assis/terreno-comercial---centro-norte---dois-vizinhos---pr/225502>



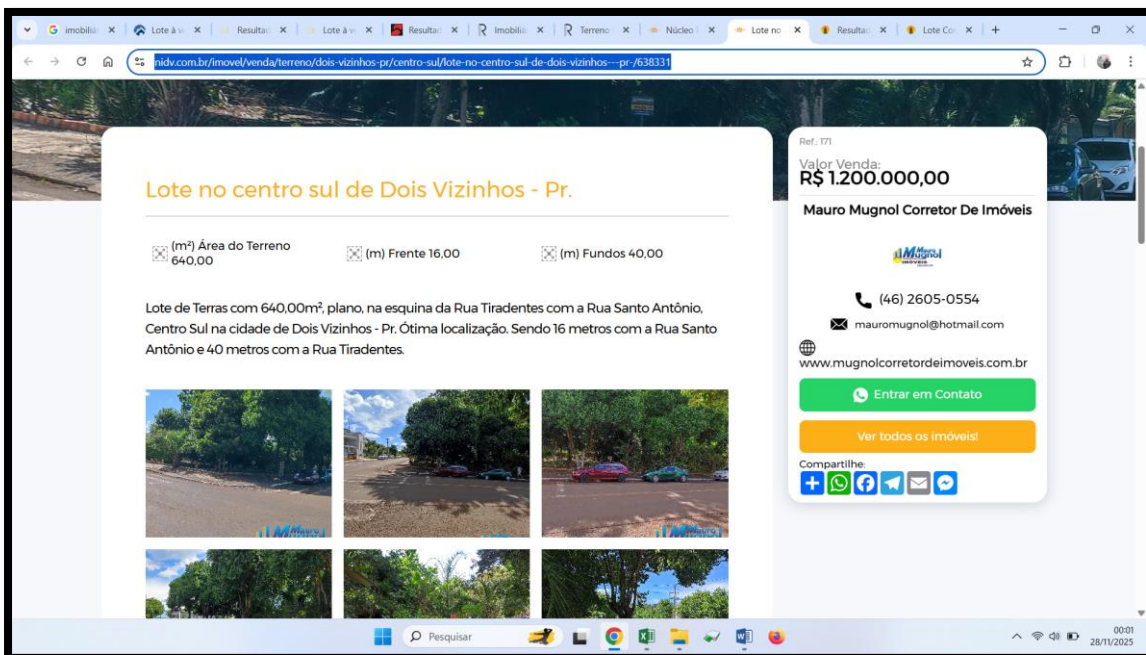
18 <https://www.imobiliariatonetto.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/ lote-comercial---centro-sul---dois-vizinhos---pr/799884>



19 <https://www.tombiniimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-norte/terreno-a-venda--centro-norte--dois-vizinhos---pr/812233>



20 <https://www.nidv.com.br/imovel/venda/terreno/dois-vizinhos-pr/centro-sul/lote-no-centro-sul-de-dois-vizinhos---pr-/638331>



RELAÇÃO DOS SITES DE PESQUISAS

<https://imobiliariatonietto.com.br>

<https://www.docelarimoveisdv.com.br>

<https://www.nidv.com.br>

<https://www.tombiniimoveis.com.br>

- ❖ Google.
- ❖ Wikipédia.
- ❖ Cofeci.gov.br
- ❖ Fenaci.org.br
- ❖ <https://sindusconpr.com.br/serie-historica-cub-pr-r8n-382-p>
- ❖ Sindimóveis.
- ❖ Prefeitura de Pato Branco PR.

ANEXOS – DOCUMENTOS

Mapa de Localização



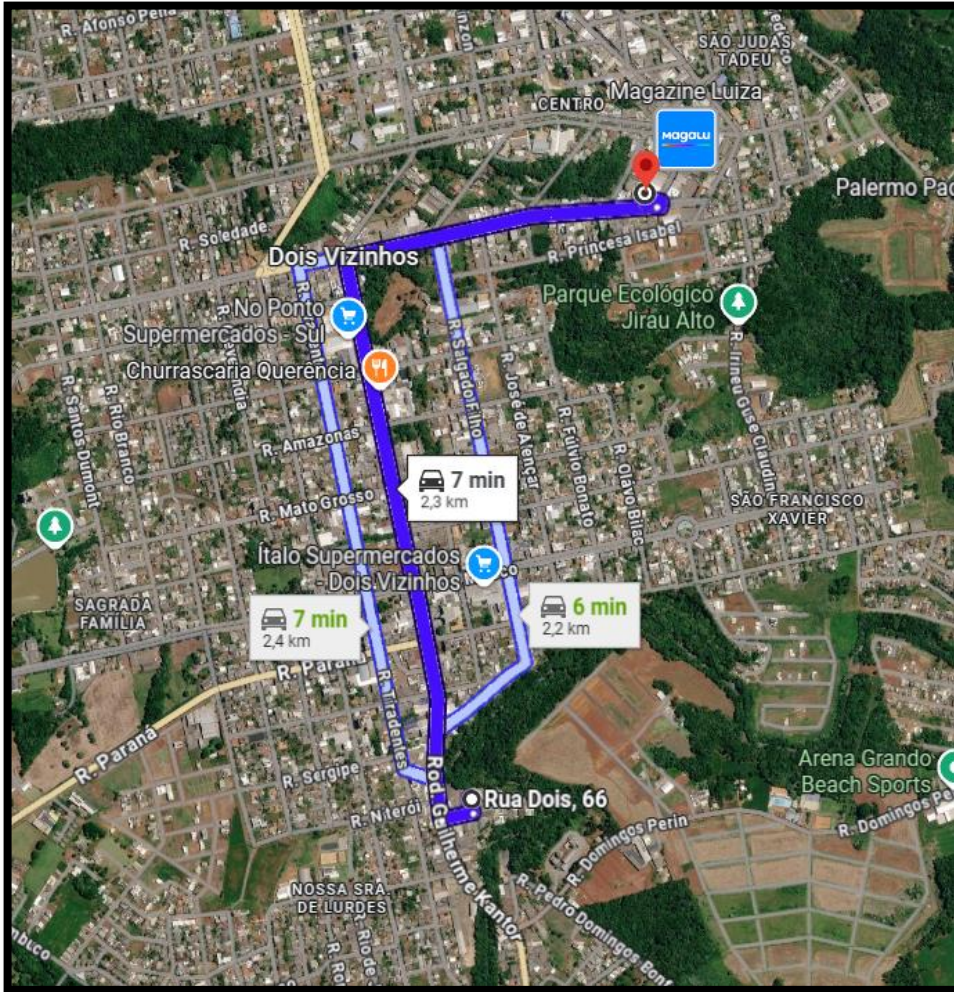
Localização de Dois Vizinhos no Paraná



Localização de Dois Vizinhos no Brasil

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Dois_Vizinhos

MAPA DE SITUAÇÃO



MATRÍCULA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKDK3-HAMJC-LZTXV-SUBUB>

CNM: 083378.2.0019307-39

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR
CNPJ 78.103.454/0001-85

Domingos Mendes Lustosa
Titular - CPF 113.073.589-34

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 19.307

fls

Data: 17/01/1995.

IMÓVEL: O lote de terras urbano sob n.º 07 (sete), da quadra n.º 01 (hum), do Loteamento Gregório Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área total de 1.648,30m² (um mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e trinta decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: a) **Área Edificável, com a área de 314,50m²:** NORTE: Por uma linha seca medindo 39,92m confronta com a área de Preservação Permanente do mesmo lote. LESTE: Por linha seca medindo 2,00m, confronta com o lote n.º 05 da mesma quadra. SUL: Por uma linha seca medindo 37,00m, confronta com os lotes n.ºs 08 e 06 ambos da mesma quadra. OESTE: Por linha seca, medindo 15,00m, confronta com a Rua n.º 02 do patrimônio de Dois Vizinhos. b) **Área de Preservação Permanente, com a área de 1.333,80m²:** NORTE: Confronta com o Rio Dois Vizinhos. LESTE: Por linha seca confronta com a fração de área de preservação permanente do lote n.º 05 da mesma quadra. SUL: Por linha seca medindo 39,92m confronta com o lote n.º 07 edificável da mesma quadra e com a rua n.º 02 do patrimônio de Dois Vizinhos. OESTE: Por linha seca confronta com o lote n.º 01 da quadra n.º 03. PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA MARQUIZA LTDA**, com sede na cidade de Dois Vizinhos-PR. Registro Anterior: R-2-M- n.º 18.235, deste Ofício. Dou fé. Oficial. *flsada* +

R-1-M- 19.307 - (Data: 17/01/1995) - DOAÇÃO - Escritura Pública de Doação, lavrada às fls. 017, do livro n.º 014, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 27 de outubro de 1.994. Adquirente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS**, inscrita no CNPJ sob n.º 76.205.640/0001-08, neste ato representada por seu Prefeito Municipal Olivindo Antonio Cassol, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF n.º 243.509.900-20, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos-PR, autorizado pela Lei Municipal 613/94, de 10-03-1.994. Transmittente: **IMOBILIÁRIA MARQUIZA LTDA**, firma inscrita no CGCMF sob n.º 85.064.012/0001-32, neste ato representada por seu socio gerente Plinio Scheid. Valor: não consta. Condições: as da escritura. Guia de Isenção ITBI n.º 047/94, expedida pela Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos-PR, em 16-12-1.994. Bilhete de Registro n.º 776/94, datado de 24-10-1.994. Certidão Negativa do Debito (CND) do INSS, n.º 401526, expedida pela Agencia de Francisco Beltrão-PR, em 08-12-1.994. Custas: R\$ 35,00 - (585 VRC). Dou fé. Oficial. *flsada* +

R-2-M- 19.307 - (Data: 12/11/2008) - COMPRA E VENDA - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 194, do Livro n.º 0104-E, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 31 de outubro de 2.008. Adquirente: **ADILSON DA SILVA GIRARDI**, brasileiro, solteiro, maior, funcionario público municipal, inscrito no CPF/MF sob n.º 047.775.959-94, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos-PR. Transmittente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS**, inscrita no CNPJ sob n.º 76.205.640/0001-08, neste ato representada por seu prefeito municipal Lessir Canan Bortoli, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF/MF n.º 524.671.129-34, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos-PR, conforme termo de arrematação datado de 25-09-2.007. Valor: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Condições: As da escritura. Guia do ITBI n.º 846/2.008, expedida pela Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos-PR, em 29-10-2.008. Custas: R\$ 130,00 - (1260 VRC). Fuprejus: Conforme Escritura. Protocolo n.º 76.522 de 12-11-2.008. Dou fé. Oficial Substituto. *flsada* +

R-3-M- 19.307 - Protocolo n.º 94.965 de 15/01/2014 - COMPRA E VENDA - Escritura Pública

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA
19.307

Certidão com assinatura, selo digital de fiscalização, emolumentos e demais taxas na última folha.

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.

ri digital

CNM: 083378.2.0019307-39



Valide aqui este documento

CONTINUAÇÃO

de Compra e Venda, lavrada às fls. 165, do Livro nº 141, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 10 de dezembro de 2.013: Adquirente: **ADRIANO MOCELIN**, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 048.980.839-51, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com ANA CLAUDIA TEODORO MOCELIN, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Dois Vizinhos-PR. Transmitedor: ADILSON DA SILVA GIRARDI, qualificado no Registro R-2-M-19.307. Valor: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Condições: As da escritura. Guia do ITBI nº 4581/13, expedida pela Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos-PR, em 20/12/2013. Custas: (2160 VRC) - R\$ 339,12. Funrejus: Conforme Escritura. Data: 15/01/2014. Dou fé. Oficial Designado Marcelo

R-4-M- 19.307 - Protocolo n. 141.004 de 9/4/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei Federal n. 6.015/73, art. 167, inc. I, 35) - Cédula de Crédito Bancário n. 5001003-2024.020323-2, emitida no Município de Dois Vizinhos-PR em 2 de abril de 2024. Credora/Fiduciária: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.971.300/0001-18, com sede no Município de Dois Vizinhos-PR. Devedora/Fiduciante: ANA T MOCELIN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 28.998.444/0002-68, com sede no Município de Dois Vizinhos-PR. Interviente(s) fiduciante(s): ADRIANO MOCELIN, brasileiro, administrador, portador da C.I. n. 6.794.076-4/PR, inscrito no CPF/MF sob n. 048.980.839-51 e sua esposa ANA CLAUDIA TEODORO MOCELIN, brasileira, administradora, portadora da C.I. n. 10.084.317-0/PR, inscrita no CPF/MF sob n. 060.335.939-60, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no Município de Dois Vizinhos-PR. Valor da dívida: R\$ 1.535.563,71 (um milhão, quinhentos e trinta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos). Avaliação da garantia fiduciária: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). Juros: 6,041% ao ano. Prazo: 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 20/9/2024 e a última em 20/2/2029. Praça de pagamento: Dois Vizinhos-PR. Condições: as da cédula. Certidão(ões) fiscal(ais) não exigida(s), nos termos do Procedimento de Controle Administrativo - PCA n. 0001611-12.2023.2.00.0000 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Consulta à Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash n. (s) f435883764f941143b537bf325680a1f4b0036e9;b533a69fe32185f1f43d86f10445698945e0350, realizada em 10/4/2024. Selo de fiscalização: SFRI2.E5QE.V.MQzHa-F6oaK.F433q. Emolumentos: R\$ 597,21 - (2.156 VRC). ISS: R\$ 17,92. Fundep: R\$ 29,86. Selo: R\$ 8,00. Funrejus: isento, conforme Lei Estadual n. 12.216/98, art. 3º, inc. VII, alínea b, item 11 (Instrução Normativa n. 2/99, item 13 da CGJ). Data: 10/4/2024. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Substituto

SEDE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TKDK3-HAMJC-LZTXV-SUBUB>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

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

Dois Vizinhos (PR), 14 de outubro de 2025

- () André Luis Bianchi - Oficial de Registro de Imóveis
- () Marcia Hentges Latreille - Substituta Legal
- () Pamela de Camargo - Escrevente Substituta
- () Theis Gabrielly Eugenio dos Santos - Escrevente indicada
- () Kestia Cristina Dias de Castro - Escrevente indicada
- () Alara Caroline Gallon - Escrevente indicada

Emolumentos: R\$ 38,55.
Buscas: R\$ 6,75.
Selo: R\$ 8,00.
Funrejus: R\$ 9,64.
ISS: R\$ 1,16.
Fundep: R\$ 1,93.
TOTAL: R\$ 66,03.

FUNAR PEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.R5AKv.mTj3x-5LMeB.F433q
<https://selo.funarpen.com.br>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Títulos de Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



CNM: 083378.2.0019308-36



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE DOIS VIZINHOS - PR
CNPJ 78.103.454/0001-85

Domingos Mendes Lustosa
Titular - CPF 113.073.589-34

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº **19.308**

Data: 17/01/1995.

IMÓVEL: O lote de terras urbano sob n.º 08 (oito), da quadra n.º 01 (hum), do Loteamento Gregório Nicaretta, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de 300,00m² (trezentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: por linha seca medindo 25,00m, confronta com o lote n.º 07, da mesma quadra. LESTE: por linha seca medindo 12,00m, confronta com o lote n.º 06, da mesma quadra. SUL: por linha seca medindo 25,00m, confronta com o lote n.º 09, da mesma quadra. OESTE: por linha seca medindo 12,00m, confronta com a Rua n.º 02, do Patrimônio de Dois Vizinhos. PROPRIETÁRIA: **IMOBILIÁRIA MARQUIZA LTDA**, firma inscrita no CGCMF sob n.º 85.064.012/0001-32, com sede na cidade de Dois Vizinhos-PR. Registro Anterior: R-2-M- n.º 18.235, deste Ofício. Dou fé. Oficial *flauto*

R-1-M- 19.308 - (Data: 17/01/1995) - DOAÇÃO - Escritura Pública de Doação, lavrada às fls. 017, do livro n.º 014, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 27 de outubro de 1.994. Adquirente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS**, inscrita no CGCMF sob n.º 76.205.640/0001-08, neste ato, representada por seu Prefeito Municipal o Sr. Olivindo Antonio Cassol, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF n.º 243.509.900-20, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos-PR, autorizado pela Lei Municipal n.º 613/94, datada de 10/03/1994. Transmittente: **IMOBILIÁRIA MARQUIZA LTDA**, qualificada na Matrícula n.º 19.308, neste ato, representada por seu sócio gerente o Sr. Plínio Scheid. Valor: não consta. Condições: as da escritura. Guia de Isenção do ITBI n.º 047/94, expedida pela agência de rendas de Dois Vizinhos-PR, em 16/12/1994. Bilhete de Registro n.º 776/94, datado de 24/10/1994. Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS n.º 401526, expedida pela agência de Francisco Beltrão-PR, em 08/12/1994. Custas: (585 VRC) - R\$ 35,00. Dou fé. Oficial *flauto*

R-2-M- 19.308 - (Data: 03/06/2008) - COMPRA E VENDA - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 131, do Livro n.º 102-E, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 25 de abril de 2008. Adquirentes: **JOÃO PAULINO LOHN**, agricultor, inscrito no CPF/MF sob n.º 067.770.669-34, casado pelo regime de comunhão universal de bens, com ANITA BOM LOHN, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Dois Vizinhos-PR. Transmittente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS VIZINHOS**, qualificada no Registro n.º R-1-M- 19.308, neste ato, representada por seu Prefeito Municipal o Sr. LESSIR CANAN BORTOLI, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF/MF sob n.º 524.671.129-34, residente e domiciliado na cidade de Dois Vizinhos-PR, conforme Termo de Arrematação, datado de 09 de março de 2007. Valor: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Condições: As da escritura. Guia do ITBI n.º 248/08, expedida pela Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos-PR, em 16/04/2008. Custas: (1260 VRC) R\$ 130,00. Funrejus: Conforme Escritura. Dou fé. Oficial Substituto *flauto*

R-3-M- 19.308 - Protocolo n.º 101.859 de 10/09/2015 - COMPRA E VENDA - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 046/047, do Livro n.º 160, nas Notas do Tabelionato Godoy, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, em 24 de agosto de 2015. Adquirentes: **ADRIANO MOCELIN**, empresário, C.I. n.º 8.794.076-4-PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 048.980.839-51 e sua esposa **ANA CLAUDIA TEODORO MOCELIN**, comerciante, C.I. n.º 10084317-0-PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 060.335.939-60, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, brasileiros,

SEQUE NO VERSO

19.308

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LPCHM-JSP24-YPXME-7UEHN>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

Certidão com assinatura, selo digital de fiscalização, emolumentos e demais taxas na última folha.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LPCHM-JSP24-YPXME-7UEHN>

CONTINUAÇÃO
residentes e domiciliados na cidade de Dois Vizinhos-PR. Transmitedores: JOÃO PAULINO LOHN, C.I. nº 1.349.119-4-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 067.770.669-34 e sua esposa ANITA BOM LOHN, C.I. nº 753.295-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 016.767.539-74, casados pelo regime de comunhão universal de bens, brasileiros, aposentados, residentes e domiciliados na cidade de Dois Vizinhos-PR. E, ainda, como Anuentes Intervenedores: filhas e genros dos outorgantes vendedores constantes na escritura. Valor: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). (Atribuído em R\$ 30.000,00). Condições: As da escritura. Guia do ITBI nº 6573/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos-PR, em 01/09/2015. Certidão Negativa de Débito nº 9315/2015, expedida pelo Município de Dois Vizinhos - PR, em 31/08/2015. Certidões da Justiça do Trabalho, Justiça Federal e Justiça Estadual, conforme escritura. Certidões Negativas nºs 2ed8.fa40.c61c.f54e.c294.a12f.08a9.2761.81fb.d85a e cd2c.80ae.3465.4ea6.98f2.f374.8b3c.791c.fcd6.be41, expedidas pela CNIB em 04/09/2015. Custas: R\$ 683,36 - (4092 VRC). Funrejus: Conforme Escritura. Data: 10/09/2015 Dou fé. Oficial Designado *[Assinatura]*

R-4-M- 19.308 - Protocolo n. 141.004 de 9/4/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei Federal n. 6.015/73, art. 167, inc. I, 35) - Cédula de Crédito Bancário n. 5001003-2024.020323-2, emitida no Município de Dois Vizinhos-PR em 2 de abril de 2024. Credora/Fiduciária: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA - CRESOL PIONEIRA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.971.300/0001-18, com sede no Município de Dois Vizinhos-PR. Devedora/Fiduciante: ANA T MOCELIN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 28.998.444/0002-68, com sede no Município de Dois Vizinhos-PR. Intervenedor(s) fiduciante(s): ADRIANO MOCELIN, brasileiro, administrador, portador da C.I. n. 6.794.076-4/PR, inscrito no CPF/MF sob n. 048.980.839-51 e sua esposa ANA CLAUDIA TEODORO MOCELIN, brasileira, administradora, portadora da C.I. n. 10.084.317-0/PR, inscrita no CPF/MF sob n. 060.335.939-60, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no Município de Dois Vizinhos-PR. Valor da dívida: R\$ 1.535.563,71 (um milhão, quinhentos e trinta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos). Avaliação da garantia fiduciária: R\$ 663.000,00 (seiscentos e sessenta e três mil reais). Juros: 6,041% ao ano. Prazo: 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 20/9/2024 e a última em 20/2/2029. Praça de pagamento: Dois Vizinhos-PR. Condições: as da cédula. Certidão(ões) fiscal(is) não exigida(s), nos termos do Procedimento de Controle Administrativo - PCA n. 0001611-12.2023.2.00.0000 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Consulta à Central de Disponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash n.(s) d03ec4af208b16f82bbcb019f89197bc7bfa78727bbc7bd4578a0094b3813dba6d1e15a72631f42, realizada em 10/4/2024. Selo de fiscalização: SFRI2.E5vEv.MQzHa-V6caK.F433q. Emolumentos: R\$ 597,21 - (2.156 VRC). ISS: R\$ 17,92. Fundep: R\$ 29,86. Selo: R\$ 8,00. Funrejus: isento, conforme Lei Estadual n. 12.216/98, art. 3º, inc. VII, alínea b, item 11 (Instrução Normativa n. 2/99, item 13 da CGJ). Data: 10/4/2024. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Substituta *[Assinatura]*

SEQUE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

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

Dois Vizinhos (PR), 14 de outubro de 2025

- André Luiz Bianchi - Oficial de Registro de Imóveis
- Marcia Hentges Latreille - Substituta Legal
- Pamela de Camargo - Escrivente Substituta
- Thais Gabrnelly Eugenio dos Santos - Escrivente indicada
- Kesia Cristine Dias de Castro - Escrivente indicada
- Alana Caroline Galloni - Escrivente indicada

Emolumentos: R\$ 38,55,
Buscas: R\$ 6,75,
Selo: R\$ 8,00,
Funrejus: R\$ 9,04,
ISS: R\$ 1,16,
Fundep: R\$ 1,93,
TOTAL: R\$ 66,03.



FUNAR PEN
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRI2.R5tKv.mTj3x-3Lueb.F433q
<https://selo.funarpn.com.br>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

TABELA CUB PR JANEIRO 2026

CUB/m²			Custos Unitários Básicos de Construção					
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2026								
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro/2026. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p> <p>VALORES EM R\$/m²</p>								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.539,37	0,47%	R-1	3.173,11	0,48%	R-1	3.869,67	0,44%
PP-4	2.319,29	0,45%	PP-4	2.967,90	0,43%	R-8	3.136,62	0,54%
R-8	2.198,76	0,42%	R-8	2.579,49	0,40%	R-16	3.183,75	0,35%
PIS	1.750,53	0,45%	R-16	2.503,86	0,46%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	2.911,11	0,29%	CAL-8	3.125,50	0,31%			
CSL-8	2.520,11	0,28%	CSL-8	2.801,15	0,31%			
CSL-16	3.365,91	0,30%	CSL-16	3.738,88	0,34%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.725,31	0,47%						
GI	1.389,72	0,19%						

REFERÊNCIAS

- ❖ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653 -1 NBR 14.653 -2:**
- ❖ Norma Técnica Brasileira para Avaliação de Bens – apresentação. Rio de Janeiro, 2004.
- ❖ MARCELLO, João Diniz. **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/Resolução COFECI nº 1.066/2007**, Pato Branco/PR, novembro 2010/2018.
- ❖ **MEYER**, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris – 2003.
- ❖ Curso de Perícia Judicial para Corretores de Imóveis – **CRECI SP**.
Rua Iguaçú, 1346, bairro Parzianello, CEP: 85504-460 - Pato Branco – PR. www.avaluar.com.br

- ❖ LEI 4.591/1964 – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- ❖ LEI 5.869/73 – Institui o Código de Processo Civil.
- ❖ LEI 10.406/2002 – Institui o Código Civil.
- ❖ ABNT/NBR 14.653 – NORMA BRASILEIRA AVALIATÓRIA –
- ❖ PARTE 1 – 03/2001 – Procedimentos Gerais
- ❖ PARTE 2 – 06/2004 – Avaliações de Imóveis Urbanos.

BIBLIOGRAFIA

- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de Engenharia de Avaliações. São Pulo, Ed. PINI, 1994.**
- AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios. São Pulo, Ed. Imobiliária, 1996.**
- FIKER, José. Avaliações de Imóveis Urbanos. São Pulo, Ed. PINI, 1993.**
- FIKER, José. Manual de Redação de Laudas. São Pulo, Ed. PINI, 1989.**
- CALDAS, Léo Saraiva e outros. Curso Básico Intensivo de Engenharia de Avaliações e Perícias. Diversos Autores. Tubarão, SC, 1994.**
- SPU – Departamento técnico de Avaliações. Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.**
- IBAPE/SP. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. Ana Maria de Biazzi de Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.**
- SOUZA, Engenheiro Paulo Augusto de. APERFEIÇOANDA AS AVALIAÇÕES – Parte 1. IBAPE. Pesquisa no site: http://www.ibape-df.com.br/artigos/aperf_aval1.htm, em 12/06/2015.**
- PARENTE, Arquiteta Virginia Fátima Jonsen. LAUDA DE AVALIAÇÃO DA HOTEL CASA ALPINA. visita na internet ao site: <http://brazil-business.com/hotel/appraisal.htm> em 12/06/2015.**

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

C O F E C I

6ª Região - Paraná

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Andre Leandro Dietrich, CPF nº 03629730914, RG nº 77892990 II PR/PR, CRECI nº 16281, Endereço: Rua Luiz Raimundo Cadorin N° 29 29 29 Cadorin, Pato Branco-PR. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ADRIANO MOCELIN

PATO BRANCO-PR , 19 de Fevereiro de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 124601



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 124601, 19 de Fevereiro de 2026

CURRÍCULO DO AVALIADOR

ANDRÉ LEANDRO DIETRICH

Perito Avaliador

Creci-PR F16.281, CNAI: 001640



- Sócio/Proprietário da A. L. DIETRICH IMOBILIÁRIA LTDA, - IMÓBILI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, atuante como Consultor Imobiliário, Perito em Avaliações.
- Sócio/Proprietário da AVALUAR – AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS ME, empresa especializada em Avaliações Imobiliárias, atuante como Perito em Avaliações.
- Corretor de Imóveis, com início de atividades em 2002, Conclusão do Curso de Técnico em Transações Imobiliárias pelo SENAC em 18 de Agosto de 2005, inscrito e devidamente credenciado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis em 02 de Dezembro de 2005.
- **Formado em Administração com Habilitação em Marketing**, pela Faculdade Mater Dei em 12 de Janeiro de 2005.
- **Conclusão do Curso de Avaliações para Corretores de Imóveis**, realizado em 15/09/2007, inscrito no CNAI desde 04/07/2008, desde então realizando Laudos de Avaliação e Pareceres de mercado, para clientes com finalidade de Avaliação Patrimonial, empresas para atualização de Imobilizados, divórcios, inventários, liberação de Créditos com alienação de bens em agencias bancárias e Cooperativas de Crédito.
- **Conclusão do Curso de Perito Judicial**, pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, em 05 de Abril de 2017.
- **Curso de Avaliação de Imóveis** – nos dia 14 e 15 de Junho de 2018, ministrado pelo Professor JOÃO DINIZ MARCELLO.
- **Curso de Inferência Estatística para Avaliação Imobiliária** – dias 27/11/2020 a 19/12/2020 – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.
- **Curso Princípios Básicos da Perícia Grafotécnica**, de 26/02/2021 a 04/03/2021, - WR Educacional – Associação Brasileira de Educação a Distância.
- **Formação de Perito Grafotécnico**, de 09/03/2021 a 23/03/2021 – Nero Perícias.
- **Curso de Perícia Judicial com especialização em Grafotecnia**, de 27/03/2022 a 11/04/2022, Academia do Perito.

- **Acadêmico do Curso de Direito** – Faculdade Mater Dei, com início em Fevereiro de 2020. Trancado.
- **Pós Graduação em Direito Imobiliário Aplicado**, UNOPAR, início Junho de 2022.
- **Acadêmico em Pós Graduação Engenharia de Avaliações e Perícias**, Unibf Faculdade, início 28/02/2023.
- **Conciliador do Crecicon – Creci - PR.**
- **Presidente do Núcleo dos Corretores de Imóveis de Pato Branco PR** – NCIPB. Gestão 2023.
- **Curso de Avaliação de Imóveis e Como Montar o Negócio** – Laudo Master, Reginaldo Antunes. Conclusão 04/2024.

PRINCIPAIS CLIENTES: instituições Financeiras como SICREDI, SICOOB. Além de empresas como SENAI, XPERT, CRECI, SANEWAL, COPEL, FUNDABEM, PREFEITURA DE PATO BRANCO, ATLAS ELETRODOMÉSTICOS, COASUL, LAVOURA S/A, COOPERATIVA VITÓRIA, MINERALTEC, PATOPREV, CANTU, PROJUDI, demais clientes pessoa física.

Disponibilidade: Atuo como Corretor de Imóveis em minha principal atividade, sendo de maior interesse prestar os serviços do dia a dia como Corretor, em especial a Avaliação de Imóveis, disponibilidade total, sempre respeitando o tempo necessário para realizar as devidas pesquisas, bem como visitas e coletas de dados para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica com segurança, nunca ultrapassando os princípios da ética e transparência.

André Leandro Dietrich

AVALUAR – Avaliações Imobiliárias – CRECI 16.281 - CNAI 001640

Rua Iguazu, 1346 – Bairro Parzianello - Cep: 85504-460

E-mail: andrelmkt@hotmail.com / andrelmkt@gmail.com

www.avaluar.com.br (46) 98823-4526 (WhatsApp).