

Consultora Imobiliária  
Riane Marcondes Guisso Morales  
Contato: 45- 998128938

## **PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO**

### **Introdução:**

A solicitação deste parecer atende a Sr. João Batista Rodrigues Martins, inscrito no CPF sob o nº 332.129.889-91, para avaliação de terreno, imóvel residencial localizado na Rua Cruz Alta, 565, bairro Canadá, Loteamento Lazarin nesta cidade e comarca de Cascavel - PR.

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos 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 do Parecer é a avaliação para vendas dentro dos parâmetros de comercialização do atual mercado imobiliário.

### **Identificação do Imóvel:**

Terreno localizado à Rua Cruz Alta, 565, nesta cidade e comarca de Cascavel, Estado do Paraná, medindo 748,01 m².

Demais características constantes na matrícula nº26.603 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, constando como: Lote urbano nº 04 da quadra nº10, com área de 748,01m² do Loteamento “LAZARIN”, nesta cidade e comarca de Cascavel PR, com as seguintes confrontações: Frente, confronta a rua nº03, medindo 16,00 m; Fundos, confronta com parte do lote nº 05, medindo 33,05m, de um lado, confronta com o lote nº03, medindo 34,77m.

### **Descrição do Imóvel:**

O terreno está situado em área residencial e possui em sua área topografia relevo plano com inclinação média. A rua Cruz Alta é uma via de mão dupla, com pavimentação em asfalto. O local apresenta ocupação de imóveis residenciais com boa infraestrutura de serviços básicos. A região dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade tais como: redes distribuidoras de água; energia elétrica; telefone (sinal regular para telefonia celular); internet,

*Riane*

Consultora Imobiliária  
Riane Marcondes Guisso Morales  
Contato: 45- 998128938

redes coletoras de esgoto; distribuição de gás e coleta de lixo.

### Vistoria do Imóvel:

A Vistoria do imóvel foi realizada no dia 09/10/2023 aproximadamente às 11h.

Segue fontes de pesquisa utilizadas para elaboração do presente laudo:

| Valor         | m <sup>2</sup><br>terreno | Vlr m <sup>2</sup> | Site de busca                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R\$650.000,00 | 627                       | 1.036,00           | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cascavel-canada-627m2-RS650000/id-10911093/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cascavel-canada-627m2-RS650000/id-10911093/</a> |
| R\$650.000,00 | 715                       | 909,09             | <a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cascavel-canada-715m2-RS650000/id-13791085/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-cascavel-canada-715m2-RS650000/id-13791085/</a> |
| R\$900.000,00 | 900                       | 928,79             | <a href="https://www.acasaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-969-m-canada-cascavel/TE0697-ACAS1">https://www.acasaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-969-m-canada-cascavel/TE0697-ACAS1</a>                         |

### Metodologia de Avaliação:

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Comparativo direto de Dados de Mercado e vistoria do mesmo. Que define o valor através de comparação de dados assemelhados quanto às características intrínsecas ao Imóvel avaliado.

### Análise Mercadológica:

O imóvel localizado na Rua Cruz Alta, 565, tem em sua proximidade: Colégio Estadual Aquilino Massochin, supermercados, panificadoras, igrejas, fácil acesso a PRC 467, tendo proximidade com outras áreas comerciais, como posto de combustível e farmácia.

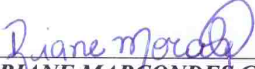
**É do entender do Avaliador que o valor para o imóvel avaliado é:**

**Valor estimado R\$ 650.000,00 ( Seiscentos e cinquenta mil reais).**

### Encerramento:

O corpo do Parecer é composto de 02 páginas, rubricadas pela avaliadora, que subscreve esta última.

Cascavel, 09 de outubro de 2023.

  
RIANE MARCONDES GUISSO MORALES  
Perita Avaliadora  
CRECI F 31738 CNAI 36445

Dados básicos informados para cálculo

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Descrição do cálculo               |                                     |
| Valor Nominal                      | R\$ 650.000,00                      |
| Indexador e metodologia de cálculo | INPC-IBGE - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção                | 09/10/2023 a 01/09/2026             |

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
|                                 | Dados calculados |                |
| Fator de correção do período    | 1058 dias        | 1,131298       |
| Percentual correspondente       | 1058 dias        | 13,129824 %    |
| Valor corrigido para 01/09/2026 | (=)              | R\$ 735.343,86 |
| Sub Total                       | (=)              | R\$ 735.343,86 |
| Valor total                     | (=)              | R\$ 735.343,86 |

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Consiga até R\$150mil usando seu carro