



**Marcon Corretora de Imóveis.
Diego Marcon Ramires
CRECI 19.575-PR**

Laudo de Avaliação

**LOTE URBANO n.05 da QUADRA n.54
MATRICULA n. 6.431**

RUA BELÉM n.2638, CENTRO CIVICO, REALEZA-PR

RESIDÊNCIA: EDUARDO BENEDETTI

03 DE JULHO DE 2025.

SOLICITANTE:

MARIA EDUARDA BENEDETTI, inscrita no RG nº 13045734-7 SSP/PR e CPF nº 093.735.079-66 e **JOÃO PEDRO BENEDETTI**, inscrito no RG nº 60.853.697-0 SSP/PR, residentes e domiciliados na Rua Eddie Maia Ramos, 212, bairro Bosque dos Eucaliptos, CEP 12233060.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

LOTE URBANO n.05 da QUADRA n.54, contendo 560,00m2, localizado na Rua Belem n.2638, centro, na cidade de Realeza-Pr., contendo 560,00m2 de terreno, contendo uma residência de 171,10m2, conforme consta averbada na presente MATRICULA n.6.431, do Registro de Imóveis da Comarca de Realeza-Pr., imóvel de propriedade de Eduardo Benedetti, portador do CPF n. 027.565.199-10.

FINALIDADE E OBJETIVO DO LAUDO

Conforme solicitação, foi realizado esse laudo técnico, com o objetivo chegar a um valor de comercio aproximado do referido imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para início dos trabalhos da avaliação, foi realizada a visita IN LOCUN para a verificação do mesmo.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Método que define o valor do imóvel comparando dados de mercado de imóveis semelhantes ao imóvel em questão, sendo assim, são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou referencias de imóveis que foram negociados nos últimos tempos, podendo também levar em conta opiniões de demais corretores de imóveis da cidade.

DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um Lote Urbano com 560,00m², localizado no Centro Cívico do município de Realeza-Pr., com uma excelente localização, próximo a prefeitura, a cartórios, rua com pavimentação em asfalto, o mesmo possui um TOPOGRAFIA EM DECLIVE, aonde foi edificada uma casa com porão e rampa, conteúdo 171,10m².

Referente a casa edificada, a mesma averbada em 24/03/1982, conforme data, trata-se de uma edificação antiga, a mesma sem laje, com pé direito baixo, que precisa de uma reforma em geral, tanto no quesito acabamento como estrutural, resumindo, uma edificação ultrapassada, que não possui um valor agregado no conjunto, portanto, nesse imóvel em questão, o TERRENO possui mais valor agregado do que a sua edificação.



A CASA FICA NOS FUNDOS, NA FRENTE POSSUI UMA PEQUENA SALA COMERCIAL INACABADA.

CONCLUSÃO

Para efetivar-se esta avaliação, leva-se em conta a realidade imobiliária do município como um todo, bem como a disponibilidade de imóveis similares ao avaliado. Levando em conta o padrão da edificação e seu estado de conservação, localização do terreno, posição, situação e sua topografia, permite-se, pois, concluir, de forma segura, a estimar o valor aproximado do imóvel em:

Valor do terreno:

R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Benfeitoria: Casa com 171,10m² a R\$ 1000,00 o m²:

R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)

Valor Real do Imóvel:

R\$ 621.000,00 (seiscentos e vinte e um mil reais).

Valor para Venda: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), levando em conta que a benfeitoria não agrega valor, e surgindo um possível real interessado no imóvel, na grande maioria, o interesse vai ser referente ao terreno apenas.

Fatores relevantes para conclusão do valor:

Padrão antigo de acabamento. Pé direito baixo. Divisão dos cômodos em geral da casa é ultrapassada. Escadaria com espaço limitado para um uso confortável. Casa precisa de uma reforma geral no quesito de troca de aberturas, revestimentos, parte hidráulica e elétrica, estamos falando de uma casa que foi edificada nos anos 80, precisa de uma reforma geral, conforme conhecimento, uma reforma hoje para deixar em um padrão atualizado, custa o mesmo valor que uma obra nova, sendo assim, a benfeitoria não possui um valor agregado.

Profissional responsável

DIEGO MARCON RAMIRES, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, portador do CPF n.046.946.969-20, portador do CRECI 19.575-PR, representante da MARCON CORRETORA DE IMÓVEIS, portadora do CNPJ n.19.832.891/0001-70.

Realeza, 03 de Julho de 2025.



Documento assinado digitalmente
DIEGO MARCON RAMIRES
Data: 03/07/2025 10:15:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DIEGO MARCON RAMIRES - CRECI 19.575-PR

NEOCIR FONTANA

NEOCIR FONTANA – TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIARIAS CRECI: F.20.806,
CPF. 477.008.909-00

Av. Dos Pinheiros, nº 1040 – Centro – Santa Izabel do Oeste- PR.

Fone: (46) 999127126 (46)99914-1200

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1-SOLICITANTES:

JOÃO PEDRO BENEDETTI, portador do RG nº 60.853.697-0-PR e MARIA EDUARDA BENEDETTI, portadora do CPF nº 093.735.079-66 e RG nº 13045734-7-PR, residentes e domiciliados na Rua Eddie Maia Ramos, nº 212, Bairro Bosque dos Eucaliptos, CEP 12233060, na Cidade de São José dos Campos-SP

2-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

LOTE URBANO nº 05(cinco), da QUADRA nº 54(cinquenta e quatro), do Patrimônio Realeza, situado no Município de Realeza, Estado do Paraná, com área de 560m²(quinientos e sessenta metros quadrados), MATRICULA de nº 6.431, da Comarca de Realeza-PR, localizado na Rua Belen, nº 2638, Centro na Cidade de Realeza-pr

3-BENFEITORIAS:

No lote descrito acima, existe uma casa medindo 171,20m², construção essa averbada, conforme a descrição que consta na Matricula nº 6.431

4-DETERMINAÇÃO DE VALORES:

Valor minimo do Lote R\$ 400.000,00
Valor máximo do Lote R\$ 500.000,00
Valor da casa é de R\$ 200.000,00

5-CONCLUSÃO:

Levando-se em consideração, por se tratar de uma casa antiga, construida num padrão médio á baixo, a mesma possui varias divisões, pé direito, baixo, não tem lage, necessita de uma reforma geral, sendo que essa reforma vai ter um custo igual a uma nova construção, se tornando invial a reforma, sendo que a mesma hoje não agrega valor.

Hoje o Lote e a casa tem um valor minimo de R\$ 600.000,00 (seissentos mil reais) e valor máximo de R\$ 700.000,00(stecentos mil reais)

6-ANEXO:

Cópia da Matrícula e foto.

Realeza, 04 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente

NEOCIR FONTANA

Data: 04/07/2025 15:00:38-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maccarini Corretor de Imóveis, 3405 - MATHEUS MACCARINI - CRECI: 29.726
Rua Arnaldo Busato nº 3454 Ed. Dellazari Sala 01
Contato: (46) 99905-4422

PARECER DE VALOR DE MERCADO

ATENDENDO A SOLICITAÇÃO DE **MARIA EDUARDA BENEDETTI**, inscrita no RG nº 13045734-7 SSP/PR e CPF nº 093.735.079-66 e **JOÃO PEDRO BENEDETTI**, inscrito no RG nº 60.853.697-0 SSP/PR, residentes e domiciliados na Rua Eddie Maia Ramos, 212, bairro Bosque dos Eucaliptos, CEP 12233060.

OBJETIVANDO IDENTIFICAR O REAL VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, PROCEDO AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM AS CARACTERÍSTICAS ABAIXO DESCRITAS:

MATRÍCULA Nº 6.431-LOTE URBANO nº 05 (cinco), da quadra nº 54 (cinquenta e quatro), do Patrimônio Realeza – 2ª Parte, integrante da Colônia Missões, situado no Município de Realeza, Estado do Paraná, com área total de 560,00 m² (quinhentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes confrontações e medidas: Ao NORDESTE, confronta-se com o lote nº 08 da mesma quadra, medindo 16,00 (dezesseis) metros de extensão em linha seca; Ao SULESTE, confronta-se com o lote nº 01 da mesma quadra, medindo 35,00 (trinta e cinco) metros de extensão em linha seca; Ao SUDOESTE, confronta-se com a Rua Belém, medindo 16,00 (dezesseis) metros de frente; Ao NOROESTE, confronta-se com o lote nº 06 da mesma quadra, medindo 35,00 (trinta e cinco) metros de extensão em linha seca. Localização: situado a 16,00 (dezesseis) metros da confluência da Rua Barão do Rio Branco com a Rua Belém.

BENFEITORIAS:

Uma edificação em alvenaria, destinada à residência, com área construída de 171,10 m² (cento e setenta e um metros quadrados e dez decímetros quadrados), com as seguintes características construtivas: Cobertura: telhas de cimento amianto; Forro de madeira Assoalho especial, Muro, possui Instalações elétrica e hidráulica devidamente implantadas.

A edificação existente apresenta características construtivas ultrapassadas e incompatíveis com os padrões atuais de mercado. Diante de seu estado de conservação, materiais utilizados e ausência de valor comercial significativo, considera-se que não agrega valor ao terreno.

Para efetivar-se esta avaliação leva-se em conta a realidade imobiliária como um todo, bem como, a disponibilidade de imóveis similares ao avaliado. Levando em conta a sua localização, concluímos que, um terreno na sua localização hoje possui o valor em torno de R\$ 1.075,00 (um mil com setenta e cinco) o metro quadrado, sendo assim, 560,00 m² x R\$ 1.075,00, somente o terreno possui o valor aproximado em **R\$ 602.000,00** (seiscentos e dois mil reais). Sendo que o valor máximo para negociação seria aproximadamente de **R\$ 650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais).



Realeza, 03 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente

MATHEUS DALTOE MACCARINI

Data: 04/07/2025 09:11:59-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Matheus D. Maccarini CRECI: 29.726