Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imóveis
Creci F 18.407 - CNAI 06.753

PTAM-PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Ernega Corretor de Imoveis LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 45.441.488/0001-20, com sede na Rua Meron Heuko, 207, sala 02, Centro, São João do Ivaí – Paraná. O responsável pela avaliação é **Jozielson Ribeiro Sperandio**, brasileiro, casado, corretor de imóveis (CRECI F - 18407) e avaliador cadastrado no CNAI sob o nº 6753, possuidor do RG nº 9.435.420-0 e CPF nº 009.512.589-23.

1. SOLICITAÇÃO

Municipio de Lunardelli – Estado do Paraná, pessoa Jurididca de direito publico interno, inscrita no CNPJ/MF 78.600.491/0001-07, com sede à Avenida D. Pedro II, nº 195, na cidade de Lunardelli – PR.

2. LEI REGULAMENTADORA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3. DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL

Uma area ideal de 464,61 m2 (quatrocentos e sessenta e quatro metros e sessenta e um centimetros quadrados), encravados do lado direito do imóvel para quem olha de frente pela avenida, constituido pela data de nº 05 (cinco) da quadra nº 01 (um), com área total de 761,61 m² (setecentos sessenta e um metros e sessenta e um centimentros quadrados), situado na Avenida Romildo Deldoto esquina com a estrada Lunardelli - Guareta, Jardim Santa Rita 02, Lunardelli – PR, sendo sua matrícula nº 13.075 (treze mil e setenta e cinco), conforme Registro de Imóveis de São João do Ivaí – PR.

4. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO SOBRE IMOVEL

Sobre o imóvel, há uma construção de um barracão comercial em alvenaria com 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados), novo. O imovel foi construido em blocos de cimento, com cobertura em estrutura metalica, piso em concreto desempenado, com dois banheiros sendo um masculino e um feminino ja com a adaptações para cadeirantes, paredes chapiscadas, portas de enrolar nos acessos de ferro, janelas em vidro temperado, instação eletrica, hidraulica e extintores de incendio.

5. OBJETO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O objetivo deste parecer técnico é determinar corretamente o valor de venda do imóvel e o valor de aluguel do mesmo. Portanto, o trabalho apresentado é resultado do estudo técnico que considerou a verificação da localização e a análise de outros imóveis com características semelhantes, localizados nas proximidades da propriedade.

6. METODOLOGIA

Para a realização deste trabalho, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor do imóvel levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, que, normalmente, são diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia. Este método é o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. A determinação do valor do imóvel avaliado foi realizada por meio da comparação com outros imóveis de características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, com base em dados pesquisados no mercado.

7. CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado dentro do perímetro urbano da cidade de Lunardelli, no estado do Paraná, proximo ao centro da cidade.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA REAL DO IMÓVEL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: O valor do imóvel ora avaliado corresponde a R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, ou seja, entre o mínimo de R$ 351.500,00 (trezentos e cinquenta e um mil e quinhentos reais) e o máximo de R$ 388.500,00 (trezentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais).

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL: O valor do aluguel para o imóvel corresponde a R$ 2.000,00 (dois mil reais), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, ou seja, entre o mínimo de R$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) e o máximo de R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

São João do Ivaí – Pr, 11 de agosto de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
JOZIELSON RIBEIRO SPERANDIO
Data: 11/08/2026 16:28:19-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Jozielson Ribeiro Sperandio
CPF 009.512.589-23
Corretor de Imóveis CRECI/PR F-18.407
CNAI 06.753

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753

ANEXOS:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753

2 – FOTOS DO IMOVEL



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753





Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753





Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000

Jozielson Ribeiro Sperandio
Corretor e Avaliador de Imoveis
Creci F 18.407 CNAI 06.753



Telefones: (43) 99976-6435 99922-0338
Rua Augusto Coutinho de Castro, 129, Jardim Nova Brasilia, São João do Ivaí – Pr CEP: 86.930-000