PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

NORMAS A SEREM OBSERVADAS:

1) ABNT NBR 14653-1(abril/2001) – Avaliação de bens – Parte 01: Procedimentos Gerais.
2) ABNT NBR 14653-2 (junho/2004) – Avaliação de bens – Parte 02: Imóveis Urbanos.

COMPOSICÃO DO PARECER:

1) IDENTIFICACÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos.

2) IDENTIFICACÃO DO PROPRIETÁRIO: Prefeitura de Dois Vizinhos

3) OBJETIVO DA AVALIACÃO (parte 01): a pedido da **PREFEITURA** para obter o valor de mercado do imóvel aqui descrito e proceder o cálculo de risco do financiamento e fornecer crédito com garantia imobiliária.

Valor este mais provável pela qual se negociaria um imóvel com conhecimento, prudência e sem compulsão, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

A) OBETIVO DA AVALIACÃO (parte 02): CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDACÃO FORÇADA: Valor este para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para liquidar uma garantia bancária.

Quando utilizado também este valor, deve ser apresentado o valor de mercado como referência.

4) IDENTIFICACÃO E CARACTERISTICAS DOS BENS AQUI AVALIADOS:
Endereço do imóvel: Lote de terras urbano nº 13 (treze), Área Institucional, da quadra 09 (nove), do LOTEAMENTO BELA VISTA, do município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 2.116,36 m² (Dois mil, cento e dezesseis metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **61.686**.
A) CARACTERIZACÃO DA REGIÃO: zona urbana.
B) CARACTERISTICA FÍSICA: solo seco, e boas condições ambientais.

5) CARACTERIZACÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

A) ÁREA E DIMENSÕES DO IMÓVEL: 2.116,36 m²
B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua para cima
C) LOTE SEM INCLINAÇÃO
D) SUPERFÍCIE SECA E LIMPA.
E) USO ATUAL: lote vago
F) Não HÁ SERVIDÃO no imóvel.

6) INDICACÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

A) IMÓVEL URBANO: método comparativo direto de dados de mercado. Neste caso o método se torna mais preciso, porque há amostras semelhantes à avaliada.
B) FONTES DE CONSULTA: Corretores da região.
C) CONSULTA EM ARQUIVOS DESTAS.
D) DATA DA CONSULTA: 08/07/2026.
E) Amostras de campo, tanto quanto semelhantes a essa na região.

7) ESPECIFICACÃO DA AVALIACÃO NA LIQUIDACÃO FORÇADA:

Amplitude máxima de intervalo de confiança p/ venda de 90% do valor total, em torno do valor estimado p/ o valor de mercado do imóvel e no estado em que se encontra na data de 08/07/2026.

Portanto o imóvel aqui avaliado terá um valor menor em 10% sobre os 100% do valor de mercado, valor este para liquidação forçada.

Sendo avaliado em 10% sobre os 100% do total do valor de mercado, porque o imóvel ainda contém características de venda boas na oferta em leilões públicos e na venda direta.

08) CÁLCULOS DE VALOR:

Terreno de 2.116,36 m² ao valor de R$255,00/m², totalizando R$539.589,00 (conforme pesquisa de valores em terrenos semelhantes)

A) NO ESTADO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL HOJE, NO MERCADO ATUAL e SEGUNDO INFORMACÕES DAS IMOBILIÁRIAS: **R$539.589,00** (Quinhentos e trinta e nove mil, quinhentos e oitenta e nove reais)
B) Limite Superior: **R$593.547,00**
C) Limite Inferior: **R$485.630,00**
D) Valor este na data de hoje e como o imóvel se apresenta.

09) QUESITOS A SEREM RELATADOS:
A) VALOR CAPITALIZADO DO IMÓVEL: neste caso o perito de corretagem não possui habilitação necessária para informar.
B) O imóvel possui boa localização.
C) Fica aqui ratificado, que o presente imóvel possui bom valor de revenda.

10) QUALIFICACÃO LEGAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIACÃO:

NOME: Maximino Martini, atuante em Dois Vizinhos/PR, no seguinte endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 55. Telefone: (46) 3536-2000.
- Qualificação Profissional de técnico em transações imobiliárias.
- Curso de avaliação para corretores de imóveis.
- Bacharel em economia pela Unioeste.
- Pós-graduado em gestão de negócios e qualidade total pela FAE de Curitiba.
- E-mail para contato: imobiliariamartini@gmail.com

gov.br
Documento assinado digitalmente
MAXIMINO MARTINI
Data: 13/07/2026 09:00:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos, PR, julho/2026.





Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Registro de Imóveis do Brasil

DOIS VIZINHOS – PR

André Luiz Bianchi
Oficial Titular

Registro Geral
Livro 2

CNM
083378.2.006168

Matrícula
61.686

Rubrica

Protocolo 146.045 de 20/3/2025

IMÓVEL URBANO: O lote de terras urbano n. 13 (treze) - Área Institucional, da quadra **do Loteamento Bela Vista,** do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área de (dois mil, cento e dezesseis metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados), com confrontações seguintes: NORTE: Por linhas retas medindo 4,29m, 13,59m, 7,14m, 11,84 todas confrontam com a estrada vicinal do mesmo loteamento. LESTE: Por linha reta medi confronta-se com os lotes n.s 11 e 12 ambos da mesma quadra. SUL: Por linha reta medi confronta-se com a Avenida Bela Vista do mesmo loteamento. OESTE: Por linha reta medi confronta-se com os lotes n.s 14 e 15 ambos da mesma quadra. **Descrição de perímetro:** no marco denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM 2000, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=293 N=7152222.927m; deste, segue com o azimute de 73°35'59" e a distância de 4.29m até deste, segue com o azimute de 73°34'57" e a distância de 13.59m até o marco 2; deste, s azimute de 76°00'09" e a distância de 7.14m até o marco 3; deste, segue com o azimute de e a distância de 11.84m até o marco 4; deste, segue com o azimute de 80°05'57" e a distânc até o marco 5; deste, segue com o azimute de 149°13'01" e a distância de 51.24m até o ma segue com o azimute de 264°32'23" e a distância de 48.85m até o marco 7; deste, segue cor de 329°13'01" e a distância de 43.58m até o marco 0=PP, ponto inicial da descrição dest PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, pessoa jurídica de direito púb inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. **Observação:** O imóvel foi transferid VISTA EMPREENDIMENTOS LTDA, para o MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS, nc art. 22 da Lei n. 6.766/79. **Inscrição no cadastro municipal:** não disponível. Registro a M-52.775, deste Ofício. Selo de fiscalização: SFRI1.tEZe7.m5vj9-dcpoj.F433q. Emolumen - (30 VRC). ISS: R$ 0,25. Fundep: R$ 0,42. Selo: R$ 1,00. Funrejus - Receita 25, recolhido pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funreju Data: 17/6/2025. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Substituta Maria Cotri

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO