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 nº11 (onze), da quadra 04 (quatro), do LOTEAMENTO RESIDENCIAL DOIS VIZINHOS II, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 877,31 m² (Oitocentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **29.196**.
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: 877,31 m²
B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua
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 877,31 m² ao valor de R$280,00/m², totalizando R$245.646,00 (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$245.646,00** (Duzentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e seis reais)
B) Limite Superior: **R$270.210,00**
C) Limite Inferior: **R$221.081,00**
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 13:44:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos, PR, julho/2026.





CNM: 083378.2.0

Operador Nacional do Sistema de Registro

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

MATRÍCULA Nº **29.196**

Data: 01/06/2.006.-
IMÓVEL: O lote de terras urbano sob n.° 11 (onze), da quadra n° 04 (quatro), do I
RESIDENCIAL DOIS VIZINHOS II, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, con
877,31m2 (oitocentos e setenta e sete metros quadrados e trinta e um decímetros quadr
os limites e confrontações seguintes: FRENTE: com a Rua projetada "A", na distância
LADO DIREITO: com o lote 65-D-2, na distância de 57,78m. LADO ESQUERDO: cor
na distância de 25,74m. FUNDOS: com os lotes 03 a 08, na distância de 59,91m. ADQ
MUNICIPIO DE DOIS VIZINHOS, inscrito no CNPJ sob n° 76.205.640/0001-0
Anterior: R-2-M- n° 26.751, deste Ofício. **OBS**: O imóvel foi transferido da COHAP
Município de Dois Vizinhos, nos termos do Art° 22° da Lei n° 6.766, de 19 de dezembr
Dou fé. Oficial. _____.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO