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 25 (vinte e cinco), da quadra 09 (nove), do LOTEAMENTO RESIDENCIAL GENTILA MORELLO, do município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 350,96 m² (Trezentos e cinquenta metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **54.999**.
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: 350,96 m²
B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua para baixo
C) LOTE COM 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 350,96 m² ao valor de R$290,00/m², totalizando R$101.778,00 (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$101.778,00** (Cento e um e um mil, setecentos e setenta e oitos reais)
B) Limite Superior: **R$111.955,00**
C) Limite Inferior: **R$91.600,00**
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: 14/07/2026 14:28:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos, PR, julho/2026.





CNM: 083378.

Operador Nacional

Serviço de
REGISTRO
DE IMÓVEIS
Comarca de Dois Vizinhos

André Luiz Bianchi
Oficial Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 54.999

Protocolo 126.134 de 5/5/2021

IMÓVEL: O lote de terras urbano n. 25 (vinte e cinco), da quadra n. 9 (nove), do **Residencial Gentila Mioranza Morello**, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR de 350,96m² (trezentos e cinquenta metros quadrados e noventa e seis decímetros quadra limites e confrontações seguintes: NOROESTE: Por uma linha reta, medindo 25,73 metr com a chácara rural n. 98. NORDESTE: Por uma linha reta, medindo 19,27 metros, conf lotes n.s 24, 23 e 22 da mesma quadra. SUDESTE: Por uma linha reta, medindo 2 confronta com o lote n. 26 da mesma quadra. SUDOESTE: Por uma linha reta, medindo confronta com a rua Elis Regina. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZIN** jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. Reg Matrícula n. 54.998, deste Ofício. Selo Funarpen: 0184335AMAA00000012039[illegible] R$ 6,51 - (30 VRC). ISS: R$ 0,20. Fundep: R$ 0,33. Selo: isento. Funrejus - Receita diariamente pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofíci Funrejus n. 2/2015. Data: 17/5/2021. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escreven

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO