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 15 (quinze), Área Institucional, da quadra 07 (sete), do LOTEAMENTO BELA VISTA, do município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 642,08 m² (Seiscentos e quarenta e dois metros quadrados e oito decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **61.672**.
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: 642,08 m²
B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua para baixo
C) LOTE com um pouco de 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 642,08 m² ao valor de R$400,00/m², totalizando R$256.832,00 (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$256.832,00** (Duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e dois reais
B) Limite Superior: **R$282.515,00**
C) Limite Inferior: **R$231.148,00**
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 08:58:38-0300
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 083378.2.0061(

Matrícula **61.672**

Rubrica

Protocolo 146.045 de 20/3/2025

IMÓVEL URBANO: O lote de terras urbano n. 15 (quinze) - Área Institucional, da (sete), **do Loteamento Bela Vista**, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, co 642,08m² (seiscentos e quarenta e dois metros quadrados e oito decímetros quadrados), co e confrontações seguintes: NORTE: Por linha reta medindo 34,54 confronta-se com os l ambos da mesma quadra. LESTE: Por linha reta medindo 20,00m confronta-se com o l mesma quadra. SUL: Por linha reta medindo 27,87m confronta-se com a rua Gema Albe do mesmo loteamento. SUDOESTE: Por linha reta medindo 3,13m confronta-se com Alberton Bagatini do mesmo loteamento. OESTE: Por linha reta medindo 18,54m confro rua Vergilio Amadori do mesmo loteamento. **Descrição de perímetro**: Inicia-se denominado '0=PP', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM: SIRGA 51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=294134.644m e N=71 deste, segue com o azimute de 71°41'37" e a distância de 34.54m até o marco 1; deste, azimute de 161°41'37" e a distância de 20.00m até o marco 2; deste, segue com o azimute d e a distância de 27.87m até o marco 3; deste, segue com o azimute de 280°07'08" e a distân até o marco 4; deste, segue com o azimute de 328°32'40" e a distância de 18.54m até o ponto inicial da descrição deste perímetro. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS V** pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.(**Observação:** O imóvel foi transferido de BELA VISTA EMPREENDIMENTOS L MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS, nos termos do art. 22 da Lei n. 6.766/79. **Inscrição municipal:** não disponível. Registro anterior: R-6-M-527/75, deste Ofício. Selo de SFRI1.tEoe7.m5vj9-vcvoj.F433q. Emolumentos: R$ 8,31 - (30 VRC). ISS: R$ 0,25. Func Selo: R$ 1,00. Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pela serventia no dia útil su prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 2/2015. Data: 17/6/2025. Dou Registro de Imóveis/Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO