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 IMÓVEL: Loteamento Realize III.

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 14 (quatorze), da quadra 06 (seis), do Loteamento Realize III, do Munícipio e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 2.159,96 m² (Dois mil, cento e cinquenta e nove metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **56.863**.
A) CARACTERIZACÃO DA REGIÃO: zona urbana.
B) CARACTERISTICA FÍSICA: boas condições ambientais.

5) CARACTERIZACÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

A) ÁREA E DIMENSÕES DO IMÓVEL: 2.159,96m²
B) POSICÃO AO NÍVEL: nível da rua p/ baixo.
C) LOTE com INCLINAÇÃO
D) SUPERFÍCIE 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: 07/07/2026.
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 07/07/2026.

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 **2.159,96 m² ao valor de R$290,00/m²,** totalizando R$626.388,00 (conforme pesquisa de valores em terrenos no mesmo loteamento)

A) NO ESTADO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL HOJE, NO MERCADO ATUAL e SEGUNDO INFORMACÕES DAS IMOBILIÁRIAS: **R$626.388,00** (Seiscentos e vinte e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais).
B) Limite Superior: **R$689.026,00**
C) Limite Inferior: **R$563.749,00**
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 09:20:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos, PR, julho/2026.





CNM: 08337

Serviço de
REGISTRO
DE IMÓVEIS
Comarca de Dois Vizinhos
André Luiz Bianchi
Oficial Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 56.863

Protocolo 129.466 de 26/11/2021

IMÓVEL URBANO: O lote de terras urbano n. 14 (quatorze), da quadra r
Loteamento Realize III, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área
(dois mil, cento e cinquenta e nove metros quadrados e noventa e seis decímetros quad
limites e confrontações seguintes: NORTE: Por linha seca medindo 13,77m confront
Barão de Antonina, do mesmo patrimônio e por linha seca medindo 20,00m confronta
n. 15 da mesma quadra. LESTE: Por linha seca medindo 95,00m confronta-se com o
17 e 18 da mesma quadra e por linha seca medindo 25,38m confronta-se com a rua
mesmo patrimônio e com o lote n. 13 da mesma quadra. SUL: Por linha seca me
confronta-se com o loteamento Residencial Gentila Mioranza Morello. OESTE:
medindo 110,66m confronta-se com a chácara n. 98-B do Patrimônio D
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, pessoa jurídica de direito p
inscrito no CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. **Observação:** O imóvel foi
LUCIMAR ANTONIO ZONIN e sua esposa ELCY LÚCIA FELES VIEIRA ZON
FRACARO EIRELI e VMT CONSTRUTORA E TERRAPLANAGEM LTDA para
DE DOIS VIZINHOS, nos termos do art. 22 da Lei n. 6.766/79. Registro anterior:
deste Ofício. Selo Funarpen: F433J.h2qPY.sknIo.n7ctl.e1Yws. Emolumentos: R$ 6,5
ISS: R$ 0,20. Fundep: R$ 0,33. Selo: isento. Funrejus - Receita 25, recolhido di
serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funr
Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Escrevente Substituta _____

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO