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 nº04 (quatro), da quadra 04 (quatro), do LOTEAMENTO RESIDENCIAL HARMONIA, da cidade e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 550,44 m² (Quinhentos e cinquenta metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **47929**.
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: 550,44 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 550,44 m² ao valor de R$200,00/m², totalizando R$110.088,00 (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$110.088,00** (Cento e dez mil, e oitenta e oito reais
B) Limite Superior: **R$121.096,00**
C) Limite Inferior: **R$99.079,00**
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 09:03:24-0300
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 - PR
CNPJ 26.982.018/0001-20

André Luiz Bianchi
Oficial Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 47.929

Data: 4/9/2017.
IMÓVEL: O lote de terras urbano n. 4 (quatro), da quadra n. 4 (quatro), **do Residencial Harmonia**, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com a área (quinhentos e cinquenta metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadra limites e confrontações seguintes: NORTE: por linha seca medindo 24,34m e 2,78m, o lote n. 1 da mesma quadra. LESTE: por linha seca medindo 22,78m, confronta com mesma quadra. SUL: por linha seca medindo 34,97m, confronta com a rua Lídia Nascimento do mesmo patrimônio. OESTE: por linha seca medindo 21,82m, confron n. 1 da mesma quadra. ADQUIRENTE: **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, ins sob n. 76.205.640/0001-08. **OBS**: O imóvel foi transferido de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para o Município de Dois Vizinhos do art. 22 da Lei n. 6.766 de 13-12-1.979. Registro Anterior: R-4-M- 44.625, Emolumentos: R$ 5,46 - (30 VRC). Funrejus - Receita 25, recolhido diariamente pelo dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrejus n. 4/9/2017. Dou fé. Oficial Titular/Escrevente Substituto.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO