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 07 (sete), Área Institucional, da quadra 09 (nove), do LOTEAMENTO BELA VISTA, do município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.509,54 m² (Hum mil, quinhentos e nove metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula nº **61.680**.
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: 1.509,54 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 1.509,54 m² ao valor de R$360,00/m², totalizando R$543.434,00 (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$543.434,00** (Quinhentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais)
B) Limite Superior: **R$597.777,00**
C) Limite Inferior: **R$489.090,00**
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 08:59:31-0300
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
083378.2.00616

Matrícula
61.680

Rubrica

Protocolo 146.045 de 20/3/2025

IMÓVEL URBANO: O lote de terras urbano n. 7 (sete) - Área Institucional, da quadra **do Loteamento Loteamento Bela Vista**, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR de 1.509,54m² (um mil, quinhentos e nove metros quadrados e cinquenta e quatro quadrados), com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Por linhas retas medin 14,17m, ambas confrontam com a estrada vicinal do mesmo loteamento. LESTE: Por medindo 49,84m, e 17,86m, confrontam com os lotes n.s 1, 2, 3, 4 e 6, todos da mesma Por linha secas medindo 4,00m e 19,90m confrontam com o lote n. 6 e avenida Bela Vist quadra e do mesmo loteamento. OESTE: Por linha reta medindo 62,84m confrontam com 8 e 9 da mesma quadra. **Descrição de perímetro**: Inicia-se se no marco, denomi georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-51°W, Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=293959.931m e N=7152250.678m; deste, azimute de 70°14'49" e a distância de 11.98m até o marco 1; deste, segue com o azimute e a distância de 14.17m até o marco 2; deste, segue com o azimute de 152°39'22" e a distânc até o marco 3; deste, segue com o azimute de 242°39'22" e a distância de 4.00m até o ma segue com o azimute de 152°39'22" e a distância de 17.86m até o marco 5; deste, segue co de 264°32'23" e a distância de 19.90m até o marco 6; deste, segue com o azimute de 32 distância de 62.84m até o marco 0=PP; ponto inicial da descrição deste perímetro. PROP **MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF sob n. 76.205.640/0001-08. **Observação**: O imóvel foi transferido de B EMPREENDIMENOTS LTDA para o MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS, nos term da Lei n. 6.766/79. **Inscrição no cadastro municipal**: não disponível. Registro ante 52.775, deste Ofício. Selo de fiscalização: SFR1.tEKa/.m5vj9-Vcdoj.F433q. Emolument (30 VRC). ISS: R$ 0,25. Fundep: R$ 0,42. Selo: R$ 1,00. Funrejus - Receita 25, recolhid pela serventia no dia útil subsequente à prática do ato, conforme Ofício-Circular do Funrej Data: 17/6/2025. Dou fé. Oficial de Registro de Imóveis/Substituta Maria Batis

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE CERTIDÃO