

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.

COMPOSIÇÃO DO PARECER:

1) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Dois Vizinhos.

2) IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS.

3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 01): a pedido do **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, e finalidade de futura licitação, para incentivo a indústria.

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) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 02): CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO 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) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS BENS AQUI AVALIADOS:

Endereço do imóvel: Lote de terras urbano nº 6-D (seis-D), da quadra 1-B (um-B), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos “B”, do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 1.846,00 m² (Hum mil, oitocentos e quarenta e seis metros quadrados), pertencente a cidade de Dois Vizinhos – PR, conforme matrícula 49.484.

A) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: zona urbana.

B) CARACTERÍSTICA FÍSICA: solo seco, e boas condições ambientais.

5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

A) ÁREA E DIMENSÕES DO IMÓVEL: 1.846,00m²

B) POSIÇÃO AO NÍVEL: nível da rua pra baixo.

C) SUPERFÍCIE SECA E LIMPA.

D) USO ATUAL: lote vago

E) Não HÁ SERVIDÃO no imóvel.

6) INDICAÇÃO 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: 07/08/2025.

E) Amostras de campo, tanto quanto semelhantes a essa na região.

7) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO NA LIQUIDAÇÃO 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 07/08/2025.

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 1.846,00 m² ao valor de R\$95,00/m², totalizando R\$175.370,00 (conforme pesquisa de valores em terrenos no mesmo loteamento)

A) NO ESTADO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL HOJE, NO MERCADO ATUAL e SEGUNDO INFORMAÇÕES DAS IMOBILIÁRIAS: **R\$175.370,00** (Cento e setenta e cinco mil, trezentos e setenta reais).

B) Limite Superior: **R\$192.907,00**

C) Limite Inferior: **R\$157.833,00**

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) QUALIFICAÇÃO LEGAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

NOME: Elizangela Ines de Freitas, atuante em Dois Vizinhos/PR, no seguinte endereço:
Avenida Dedi Barrichello Montagner, 1127, ap. 302, (residencial), fone (46) 99921-7087.

- Qualificação Profissional de técnica em transações imobiliárias.


- Curso de avaliação para corretores de imóveis.

- Licenciatura em Letras pelas Faculdades Integradas Católicas de Palmas - FAFI

- Pós-graduada em Administração Empresarial e Financeira pelas Faculdades Iguaçu.

- Com e-mail para contato: eifreitas@yahoo.com.br

ATENCIOSAMENTE:

Documento assinado digitalmente
 ELIZANGELA INES DE FREITAS
Data: 07/08/2025 16:27:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ELIZANGELA INES DE FREITAS
CRECI – F.28216
CNAI – 18389

Dois Vizinhos PR, 08 de agosto de 2025

