

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.

COMPOSIÇÃO DO LAUDO:

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

2) IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL: MUNICÍPIO DE DOIS VIZINHOS.

3) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO (parte 01): 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) 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:

Lotes de terra urbano sob nº 8-B (oito - B), da quadra nº 03-A (três - A), do Loteamento Vila Rural Verdes Campos "A", do Município e Comarca de Dois Vizinhos-PR, com área de 2.256,00 m² (dois mil, duzentos e cinquenta e seis metros quadrados).

A) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: zona urbana matrícula **57.306**

B) CARACTERÍSTICA FÍSICA / TOPOGRAFIA: boas condições ambientais, terreno com grande desnível.

5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AQUI PERICIADO:

A) ÁREA DO IMÓVEL: Terreno com área de 2.256,00 m²

6) INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

A) IMÓVEL RURAL: 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.

a) Terreno de 2.256,00 m², ao valor de **R\$115,00** por metro quadrado, totalizando **R\$259.440,00** (Duzentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta reais).

b) No estado que se encontra o imóvel hoje, no mercado atual e segundo informações das imobiliárias **R\$259.440,00 (Duzentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta reais).**

c) Limite Superior (10%): **R\$285.384,00**

d) Limite Inferior (10%): **R\$233.496,00**

e) 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) Fica aqui ratificado, que o presente imóvel possui bom valor de revenda.

10) QUALIFICAÇÃO LEGAL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

NOME: Maximino Martini, atuante em Dois Vizinhos/PR, no seguinte endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 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

Documento assinado digitalmente
 **MAXIMINO MARTINI**
Data: 12/08/2025 10:34:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maximino Martini
CRECI - 10.715
CNAI - 9289

Dois Vizinhos PR, 08/08/2025



