

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Para imóveis urbanos/rurais e bens móveis

---

**Responsável técnico Marcos Cleber Pecini**



Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador – COFECI 7.707



Empresa credenciada pela Secretária da Fazenda  
do Estado de Santa Catarina





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS URBANOS/RURAIS E BENS MÓVEIS**

Eu Marcos Cleber Pecini, Casado, Corretor de imóveis inscrito junto ao CRECI sob nº 14891 e Perito Avaliador de Imóveis registrado junto ao COFECI Sob. Nº7.707, residente e domiciliado a Rua Mato Grosso 760E no Bairro Jardim Itália no Município de Chapecó, no exercício de minhas atribuições descrevo abaixo Laudo de avaliação imobiliária.

### **BASE LEGAL DO PARECER DE AVALIAÇÃO:**

A presente avaliação de imóveis está de acordo com a tabela aprovada em assembleia geral extraordinária de 05 de Outubro de 2007 do Sindicato dos Corretores de imóveis no Estado de Santa Catarina – 11º Região SC, em seção Plenária de 29 de Novembro de 2007, conforme estabelecem: O decreto de lei nº 81.871/78 e a lei nº 6.530/78, art. 3º no seu parágrafo único, onde é permitida ao corretor ou a empresa “opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Os artigos nº 722 a 729 do código Civil Brasileiro.

O provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Santa Catarina sob nº 01/99.

O Ofício nº 516/2004 do gabinete da Presidência da Justiça da Santa Catarina, confirmando “que dou revigorada no art. 114 2º, segunda parte, do código de Normas da Corregedoria” sobre o provimento nº 01/99.

A RESOLUÇÃO nº 1066/2007 de 27 de setembro de 2007 do COFECI, que versa sobre “Avaliação de Imóveis e Outros...”

Sendo as seguintes Normas da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), NBR 14.653-1: de 2019, Norma ABNT NBR 14.653-2: de 2011, Norma ABNT NBR 14.653-3: de 2022, Norma ABNT NBR 14.653-4: de 2002, Norma ABNT NBR 14.653-5: 2006.

Norma ABNT NBR 14.653-6: de 2009.



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

**NOME DO SOLICITANTE DO TRABALHO:**

COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO

RAÍZES– SICREDI RAÍZES RS/SC/MG.

CNPJ nº 88.099.247/0001-58

**NOME DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:**

COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO

RAÍZES– SICREDI RAÍZES RS/SC/MG.

CNPJ nº 88.099.247/0001-58

**FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

Estabelecer preço de mercado do imóvel avaliado.

A vistoria foi realizada no dia 25 de junho de 2025, e fundamentou-se na identificação física do local onde localiza-se o imóvel, vistoriando seu perímetro, arredores e a sua localização e disposição pelo responsável técnico. Realizou-se um levantamento fotográfico terrestre e aéreo, que posteriormente auxiliou na determinação do valor do imóvel, o qual é parte integrante de este Parecer Técnico.

**DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:**

O presente Termo de avaliação Imobiliária, refere-se a 1 (um) imóvel Urbanizado (TERRENO EM CONDOMÍNIO FECHADO), sendo o lote 10 da quadra 09 com uma metragem total de 1.152,80m<sup>2</sup>, localizado na Alameda Aury Luís Bodanese, 630-N, Condomínio fazenda Guatapará, Interior, no Município de Guatambu/SC. O presente imóvel pertencente a matrícula nº 109.794, devidamente registrada na R.I da comarca de Chapecó/SC, com as seguintes confrontações (Matrícula em anexo): Condomínio fechado de alto padrão, localizado numa região em expansão, tendo em vista estar localizado entre a cidade de Guatambu e a Universidade federal da Fronteira Sul (UFFS).

O referido lote, localizado na parte dos fundos do condomínio, rua asfaltada, lote plano, rodeado de área verde, com várias araucárias e árvores nativas ao seu redor.



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

### **OCUPANTE DO IMÓVEL:**

O referido imóvel está baldio.

### **TIPO DE OCUPAÇÃO:**

O imóvel poderá ser usado como residencial.

### **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O presente imóvel está inserido numa localização estratégica. Imóvel com liquidez normal, com uma tendência de boa absorção do mercado por investidor ou consumidor final.

### **MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:**

A metodologia avaliatória utilizada é o método Comparativo de Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo direto de dados de mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

Foram pesquisados e utilizados dados de oferta de imóveis semelhantes a este, de maior e menor porte na região do IMÓVEL AVALIADO, sendo obedecidas as normas do CRECI e COFECI, sendo dispensada a pedido do solicitante no presente “parecer” a utilização do “método completo” utilizando, conforme prevê a resolução nº 1.066/2007 de 22-11-07 do COFECI bem como foi dispensada a apresentação das amostras e da “tabela de homogeneização” prevista na ABNT nº 14.635.

### **PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:**

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa, deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado de análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

Na estrutura das pesquisas são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

Através do presente Laudo ficou evidenciado o Valor de Mercado Imobiliário e não Preço. A definição que consta na vigente Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo- IBAPE/SP, o valor de mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes”. Ou seja, nas avaliações e perícias mercadológicas o valor determinado será sempre o Valor de Mercado, e corresponde sempre aquele que, num determinado momento, será único e real independente da finalidade da avaliação.

Considera-se um mercado de concorrência perfeito e estável, onde não haja urgência e interesses de compra e/ou venda que interfiram no valor real do imóvel.

Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária. Sendo assim, dependendo da circunstância ou da urgência da comercialização do imóvel, os agentes envolvidos (compradores e vendedores) podem realizar a negociação de um determinado imóvel comprometendo os valores: praticados no mercado, descaracterizando, portanto, um mercado na natureza perfeita e estável, resultando com alteração do preço, tanto para maior como para menor, em relação ao valor de mercado tipicamente praticado no momento da negociação.



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

### **PREMISSAS SUPOSIÇÕES E LIMITAÇÕES:**

Trazemos à atenção que as seguintes limitações e suposições regem este trabalho:

Presume-se como atualizadas as informações contidas na documentação da propriedade, sendo considerada livre de quaisquer ônus para o cálculo de valor de mercado, e que a avaliação não tem a finalidade de confirmar título da referida propriedade.

Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.

Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente como corretas, não tendo sido tomadas medidas do imóvel.

Presume-se que a propriedade está devidamente registrada.

Não foram feitos estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais a saúde, a estrutura do imóvel, ou ao meio ambiente, e os valores reportados ignoram estes aspectos.

Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que possa alterar o valor do imóvel.

O presente relatório é dirigido ao cliente (solicitante) nomeado neste parecer, o relatório não é subdivisível, e não poderá ser publicado em partes, este profissional não deve responsabilidade a terceiros que tomem decisões com base neste trabalho, também declaro não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio, ou de familiares, no imóvel que está sendo avaliado.

### **OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:**

O referido imóvel não possui gravames, não possui restrições com concessionárias de energia elétrica ou água, assim como patrimônio Histórico.



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## **INFRAESTRUTURA:**

### **Contexto Urbano – característica da região (entorno do imóvel)**

- Topografia do Terreno: Plano.
- Tráfego do trecho: Baixo.
- Ocupação da região: Residencial, agrícola e agropecuária.
- Acabamento de imóveis da região: Médio e alto.
- Sistema viário: pavimentação em asfalto.
- Rede de energia elétrica: Residencial e comercial.
- Rede pluvial: Sim.
- Rede de água potável: Sim.
- Rede de esgoto: Não.
- Guias e sarjetas: Sim.
- Iluminação pública: Sim.
- Rede telefônica: Sim.
- Rede de Internet: Sim
- Transporte coletivo: Sim.
- Coleta de resíduos: Sim.
- Necessita-se de habite-se: Não.
- Possui habite-se: Não
- É residencial (fins de moradia): Se residencial – Utiliza 20% ou mais para fins não residenciais (comercial/locação): Não

**GEOLOCALIZAÇÃO:** -27.11218193673425, -52.74236759426072

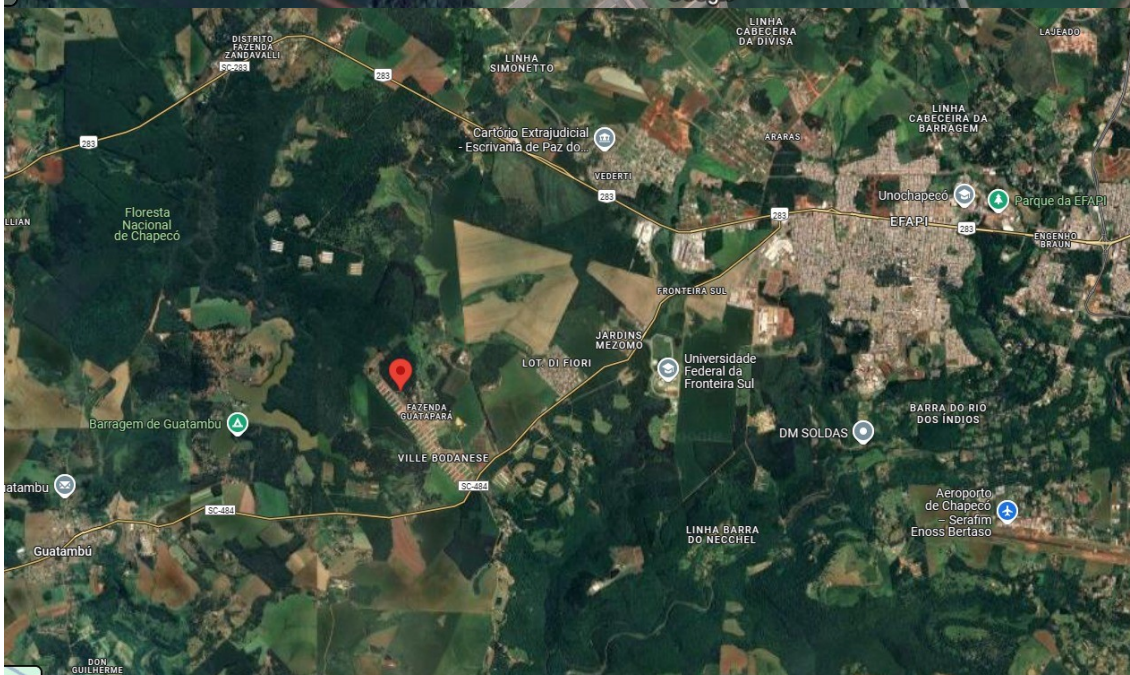
**LINK:** <https://maps.app.goo.gl/ZMoqF4KfWhUkquQQ9>

## **ANEXOS RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*  
Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891  
Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA LOCALIZAÇÃO AÉREA GOOGLE



Avaliação expedita em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA ACESSO AO LOTE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

### VISTA FRONTAL DO LOTE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA GERAL DO LOTE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA GERAL DO LOTE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*  
Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891  
Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA AÉREA GERAL DO LOTE – IMAGENS DE DRONE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA AÉREA GERAL DO CONDOMÍNIO – IMAGENS DE DRONE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*  
Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891  
Perito Avaliador - COFECI.7.707

## VISTA AÉREA GERAL DO CONDOMÍNIO – IMAGENS DE DRONE





*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

### **MÉTODO UTILIZADO NO PARECER:**

O presente parecer Técnico do Valor de Comercialização de Imóvel foi realizado através de comparações de preços de terrenos a venda e ou vendidos na região do entorno do imóvel em questão, sendo obedecidas as normas do CRECI e COFECI, sendo dispensada a pedido do solicitante no presente “parecer” a utilização do “ método completo” utilizando, conforme prevê a resolução nº 1.066/2007 de 22-11-07 do COFECI bem como foi dispensada a apresentação das amostras e da “tabela de homogeneização” prevista na ABNT nº 14.635.

### **RESULTADO DA AVALIAÇÃO NESTA DATA DE REFERÊNCIA:**

#### **VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Valor do terreno

Metragem X Valor do metro quadrado

1.152,80m<sup>2</sup> X R\$ 346.98126

Valor do lote R\$400.000,00

Valor total do imóvel

**R\$400.000,00**

### **CONCLUSÃO:**

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor do imóvel objeto deste parecer é de:

**Valor total do imóvel R\$ 400.000,00**

**(Quatrocentos mil Reais).**

### **VENDA FORÇADA:**

Para venda forçada aplicar o percentual de 15% para mais e 15% para menos do valor ora avaliado, ficando assim definido os valores.

15 % a mais: R\$400.000,00 = R\$460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais).

15% a menos: R\$400.000,00 = R\$340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais).



*Responsável técnico Marcos Cleber Pecini*

Corretor de Imóveis - CRECI/SC 14.891

Perito Avaliador - COFECI.7.707

## **PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

A presente avaliação tem a validade de 60 dias a contar da presente data, sendo que os valores de mercado podem variar de acordo com influências da economia que causem impacto direta ou indiretamente, assim como instalações de grandes empreendimentos Imobiliários, educacionais ou empresas da iniciativa privada do ramo de prestação de serviços, indústria ou de tecnologia que venham a se instalar nos arredores colaborando com o crescimento, valorização ou até mesmo acarretando desvalorização no entorno da região do imóvel avaliado. Sem mais para o momento, dou fé e assino.

-----  
MARCOS PECINI  
CRECI: 14.891  
CNAI/COFECI: 7.707

CHAPECÓ, 25 DE JUNHO DE 2025