

PARECER TÉCNICO – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

Solicitantes: **UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CREDITO**

CNPJ: **01.286.361/0017-76**

A quem interessar possa:

Freitas Assessoria Imobiliária Ltda; com escritório localizado na Rua João Vicente Ferreira, nº 2142 – Centro, Dourados – MS, neste ato **representada** pelo Sr. José Carlos de Freitas Junior, brasileiro, perito e avaliador imobiliário, CNAI nº 48673, Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI sob o nº 14381 – 14ª Região – MS, CPF 956.913.401-15, com endereço na Rua João Fagundes de Menezes Nº 4195, Jardim Europa, Dourados/MS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, apresentar:

Com base nos dados obtidos através de pesquisa na região onde o imóvel está localizado, da maneira como segue:

OBJETO DO LAUDO

Este Parecer Técnico de Avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e à Resolução nº 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira **ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**, que estabelece os procedimentos técnicos para avaliação de imóveis urbanos quanto à identificação, vistoria, coleta e tratamento de dados, aplicação de métodos e elaboração de laudos, garantindo a idoneidade técnica e o valor probatório deste laudo.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O Parecer Técnico de Avaliação obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.**

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor venal de mercado do imóvel abaixo descrito. Para a apuração do valor de venda do respectivo imóvel serão utilizadas metodologias preconizadas pelas normas técnicas vigentes e metodologia básica aplicável que se classifica em métodos diretos e indiretos:

Diretos Comparativos de dados de mercado. Comparativos de custo de reprodução de benfeitorias.

Indiretos Da renda. Residual.

O presente parecer foi elaborado mediante aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto na **ABNT NBR 14.653-2**, por ser o método mais adequado para determinação do valor de mercado de imóveis urbanos.

A metodologia consistiu na coleta de elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário regional, procedendo-se à análise, seleção e homogeneização dos dados, considerando variáveis como localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, infraestrutura urbana e liquidez, buscando estimar o valor mais provável de negociação do imóvel em condições normais de mercado.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é:

Matrícula 10287 – CRI/Dourados/MS

UM IMÓVEL designado por Lote 06 (seis) da Quadra 19 (dezenove) situado no loteamento denominado "ALTOS DO ALVORADA", perímetro urbano desta cidade, de formato regular, medindo a área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), situado na Rua Galaor Macial Marques, nº 653, com uma edificação de alvenaria medindo 36,76 M².

LOCALIZAÇÃO

RUA GALAOR MACIAL MARQUES, Nº 653

RESIDENCIAL ALTOS DO ALVORADA

DA VISTORIA

As características do imóvel no dia 20 de junho de 2026 foram vistoriadas por mim, que subscrevo e assino esta, a área denominada uma casa localizada na **RUA GALAOR MACIAL MARQUES, Nº 653, QUADRA 19 LOTE 06, RESIDENCIAL "ALTOS DO ALVORADA"**, contendo uma casa de alvenaria com 36,76 M² e um terreno de 200,00 M².

Durante a visita foi possível conhecer a localização e o posicionamento do imóvel junto ao bairro.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em questão é de propriedade:

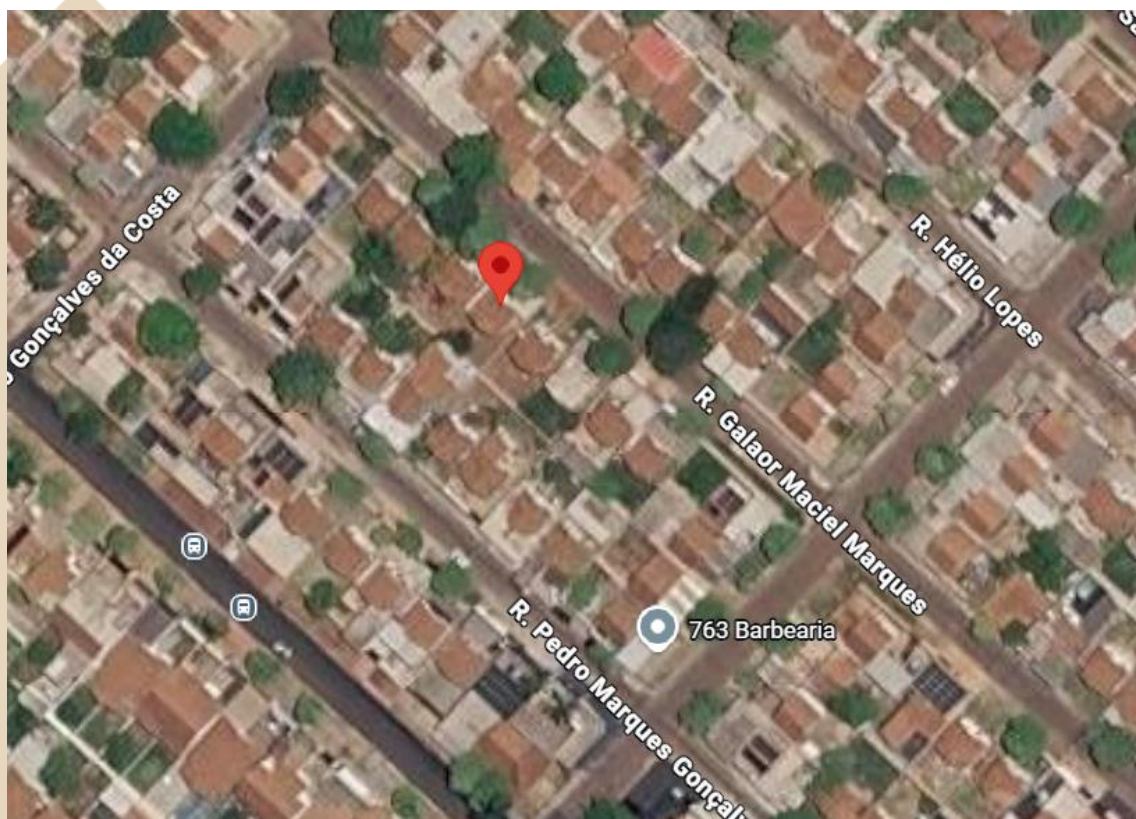
Sra. **ZENILDA FERNANDES RIBEIRO**, inscrita no CPF: **582.954.961-15**

Dados conforme a **matrícula 10287** do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho: Análise de título de propriedade; Vistoria do imóvel e da região homogênea; Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados, ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.

Foto Google Maps mostrando a posição do imóvel na quadra. Dados tirados do site <https://geodourados.dourados.ms.gov.br> da Prefeitura.



Limitações do Trabalho

O presente parecer foi elaborado com base na documentação disponibilizada, na vistoria realizada e nas informações obtidas junto ao mercado imobiliário na data-base da avaliação.

Não foram realizados ensaios estruturais, perícias de engenharia, levantamentos topográficos ou verificação de eventuais vícios ocultos, restrições ambientais ou urbanísticas além das informações constantes nos documentos consultados.

O valor apurado refere-se exclusivamente às condições verificadas na data da avaliação.

Pesquisas encontradas para comparação:

Link: <https://www.leandrohiguti.com.br/imovel/casa-dourados-2-quartos-42-m/CA0575-AN4D>

Link: <https://www.urb.com.br/imovel/casa-dourados-2-quartos-46-m/CA0152-URBJ>

Link: <https://www.imobiliariaamerica.com.br/imovel/casa-dourados-2-quartos-51-m/CA0386-AME6>

Observação Técnica

Na data-base da presente avaliação não foram identificados, no bairro **Residencial Altos do Alvorada**, elementos comparativos em número suficiente para composição de uma amostra homogênea e estatisticamente representativa, conforme recomenda a **ABNT NBR 14.653-2**, em especial quanto aos procedimentos de pesquisa e tratamento dos dados de mercado.

Em razão dessa limitação, foram adotados imóveis localizados em bairros limítrofes e inseridos na mesma região de influência mercadológica, apresentando características semelhantes quanto ao padrão construtivo, tipologia, idade aparente, infraestrutura urbana, acessibilidade, uso predominante, liquidez e comportamento de mercado.

A utilização desses elementos comparativos observa o princípio da homogeneização previsto na **ABNT NBR 14.653-2**, sendo considerada tecnicamente adequada para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, não comprometendo a confiabilidade, consistência e fundamentação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Dados da Matrícula do imóvel:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE DOURADOS - MS
REGISTRO GERAL - LIVRO 2

Alceu Soares Aguiar
Oficial

DATA: 02 de Dezembro de 2024

MATRÍCULA Nº.: 10287

FICHA Nº.: 01

LIVRO 2

CNM
164368.2.0610287-87

Alceu Baggio Aguiar
Oficial Substituto
Oficial

IMÓVEL: Um terreno designado por **Lote 06(seis) da Quadra 19(dezenove)** situado no loteamento denominado **"ALTOS DO ALVORADA"**, perímetro urbano desta cidade, de formato regular, medindo a área de **200,00 m²** (duzentos metros quadrados), situado na **Rua Nº03, nº 653, lado ímpar, a 60,00 metros da Rua Projetada L**, com os seguintes limites e confrontações: **Ao Norte:** 20,00 metros com o lote 05; **Ao Sul:** 20,00 metros com o lote 07; **Ao Leste:** 10,00 metros com a R Nº03; **Ao Oeste:** 10,00 metros com o lote 21. **Matrícula Anterior nº 83.554**, aberta em 30/09/2009, livro 02 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca. Protocolo nº 11780, Livro 01 em 28/11/2024.(k).....

PROPRIETÁRIA: **ZENILDA FERNANDES RIBEIRO**, brasileira, separada judicialmente, ser viços gerais, portadora da CI-RG nº 000818674 SSP/MS e do CPF nº 582.954.961-15 residente e domiciliada à Rua Uirapuru, 770, Jardim Rassalen, nesta cidade.....

Emolumentos: R\$ 31,05; Funjecc 10% R\$ 3,105; ISSQN 5% R\$ 1,5525; Funadep 6% R\$ 1,863; Funde-PGE 4% R\$ 1,242; FEADMP/MS 10% R\$ 3,105.....

Averbação nº 01 - Matrícula nº 10287 -
De conformidade ao pedido que me foi apresentada e CARTA DE HABILITAÇÃO Habite-se CH Nº 00098/2010 processo CH 33041/2010 emitido aos 26.01.2011 pela Secretária Municipal de Obras Públicas, assinado por Fabiano Furuch, tendo efetuado a vistoria na edificação Conjunto Residencial Altos do Alvorada (edificação do programa minha casa minha vida), com a área total de 16.431,72 m², considerando que foram respeitadas as plantas e memorial descritivo, constante do processo de construção nº 22518/2009 alvará nº 00553/2009 e considerando também que as edificações oferecem condições mínimas de uso ou habitabilidade, expede-se a Carta de Habilitação. Sendo que na presente matrícula está assentado a edificação medindo 36,76m². CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS Nº 135402011-06001020 emitido aos 11.03.2011. Ato procedido a margem da matrícula anterior nº 83.554, da 1ª Circunscrição desta Comarca, sob nº 03 em 16/03/2011. Dourados/MS 02 de Dezembro de 2024. Eu, Sandra Rosa dos Santos Escrevente Autorizada. Dou Fé.....

Registro nº 02 - Matrícula nº 10287 - Protocolo nº 11750 aos 27/11/2024
Em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 2024180865, no valor de R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais), firmado nesta cidade em 26 de Novembro de 2024, tendo como Emitente: Z F RIBEIRO LTDA, CNPJ sob nº 35.483.316/0001-66 e em cumprimento de todas as obrigações contratuais os Interviente(s), Devedore(s) Solidário(s) e Garantidor(es): ZENILDA FERNANDES RIBEIRO, transferem ao CREDOR FIDUCIÁRIO: UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO, inscrito no CNPJ nº 01.286.361/0001-09, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO o imóvel objeto desta matrícula nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 14.711/2023. Taxa de juros: 26,08% a.a. CET: 26,96 a.a. Vencimento: 20 de Janeiro de 2029. CNIB.HASH: f208.a8e4.8d6a.7526.5cbf.a114.ddf4.10e6.e451.f42b.8563.3852.a961.cc4f.4c67.eb72.0959.0721.04e8.af216. Emolumentos: R\$ 2.339,10; Funjecc 10% R\$ 233,91; ISSQN 5% R\$ 116,955; Funadep 6% R\$ 140,346; Funde-PGE 4% R\$ 83,564; FEADMP/MS 10% R\$ 233,91. Valor do selo: R\$ 25,00. Selo digital: AAB25153-737-RVD. (k). Dourados/MS 02 de Dezembro de 2024. Eu, Sandra Rosa dos Santos Escrevente Autorizada. Dou Fé.....

Averbação nº 03 - Matrícula nº 10.287 - Protocolo nº 25877 em 18/05/2026.-
.....Continua no verso.-



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE DOURADOS - MS
REGISTRO GERAL - LIVRO 2

Alceu Soares Aguiar
Oficial

DATA.: 12 de Junho de 2026

MATRÍCULA Nº.: 10.287

FICHA Nº.: 01 verso

LIVRO 2

CNM
164368.2.0010287-87

Alceu Soares Aguiar
Oficial Substituto
Oficial

De conformidade ao requerimento de Intimação - Alienação Fiduciária - Protocolo IN01435445C, emitido pela UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO em Toledo/PR, aos 15 de Maio de 2026, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula em favor da UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO, inscrita no CNPJ/MF nº 01.286.361/0001-09, em razão da não purgação da mora da devedora fiduciante ZENILDA FERNANDES RIBEIRO, CPF/MF nº 582.954.961-15. ITBI Guia nº 4405/2026 - valor R\$ 3.943,76 (alíq. de 2% sobre o valor de R\$ 197.187,78). Apresentou certidão de Tributos Vinculados ao Imóvel nº 42161/2026. Inscrição Imobiliária: 00.04.37.46.060.000.1. CNIB HASH: 6c9zgdgw3x. Emolumentos: R\$ 387,74; Funjccc 10% R\$ 38,774; ISSQN 5% R\$ 19,387; Funadep 6% R\$ 23,264; Funde-PGE 4% R\$ 15,5096; FEADMP/MS 10% R\$ 38,774. Valor do selo: R\$ 27,21. Selo Digital: AAD82058-151-RVD. (LSC). Dourados/MS, 12 de Junho de 2026. Eu, Sandra Rosa dos Santos
Escrevente Autorizada. Dou fé.....

SELO DIGITAL: AMF14262-651-NOR

Certifico que a presente confere com a matrícula nº 10287, original do Livro nº 2 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição arquivada nesta Serventia Extrajudicial, e que tem valor de certidão. Conforme Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. O referido é verdade e dou fé. Dourados-MS, 16/06/2026. Atld.RICKY.

Sandra Rosa dos Santos-Escrevente
Autorizada

ASSINADOR DIGITAL

ASSINADO DIGITALMENTE POR:

SANDRA ROSA DOS SANTOS:59527056187
CPF:59527056187
Hash:4B85C888150308FF33258C274E0265FA3D129873

Data e Hora da Assinatura:16/06/2026 15:57

Para conferir a autenticidade da Assinatura
<https://portal.madigital.gov.br>

CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, na pesquisa de mercado e na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em conformidade com os critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, especialmente a **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, e pelas normas aplicáveis do **Sistema COFECI/CRECI**, conclui-se que o imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresenta valor de mercado compatível com as condições observadas na data-base da avaliação.

A determinação do valor considerou a análise comparativa de imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região de influência mercadológica e em bairros de padrão equivalente, observando aspectos como localização, área do terreno, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura urbana, liquidez e condições normais de comercialização.

Em razão da inexistência de número suficiente de imóveis comparáveis no próprio bairro do imóvel avaliando, foram utilizados elementos de comparação provenientes de bairros limítrofes e mercadologicamente equivalentes, conforme critérios técnicos previstos na **ABNT NBR 14.653-2**, mantendo-se a homogeneidade e a representatividade da amostra.

Diante da análise dos elementos comparativos pesquisados e da homogeneização dos dados de mercado, conclui-se que o **valor de mercado do imóvel**, composto pelo terreno de **200,00 m²** e pela edificação residencial com **36,76 m²**, na data-base desta avaliação, é de:

R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Ressalta-se que o valor ora apurado representa uma estimativa técnica do **Valor de Mercado**, conforme definido pela **ABNT NBR 14.653-1**, entendido como a quantia mais provável pela qual o imóvel seria negociado entre comprador e vendedor independentes, conhecedores do mercado, agindo de forma prudente, sem compulsão e em condições normais de negociação.

O presente parecer foi elaborado exclusivamente para subsidiar a tomada de decisão do contratante, podendo ser utilizado como elemento técnico em procedimentos administrativos, judiciais, extrajudiciais, financeiros ou em eventual processo de alienação ou leilão, observadas as condições específicas de cada procedimento. Ressalta-se, ainda, que o valor de mercado ora apurado não corresponde necessariamente ao valor de arrematação em eventual leilão judicial ou extrajudicial, podendo este variar em função das condições específicas do certame, da concorrência entre licitantes, da liquidez do mercado e das disposições constantes do respectivo edital.

José Carlos de Freitas Júnior CRECI 14.381 | CNAI: 48673 Perito e Avaliador de Imóveis



BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

JOSÉ CARLOS DE FREITAS JÚNIOR

Telefone: (67) 99661-3454

E-mail: kaka.bravaimoveis@gmail.com

FORMAÇÃO Faculdade de Gestão Imobiliária Corretor de Imóveis

CRECI 14.381 Perito Judicial e Avaliador de Imóveis

CNAI 48673

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL HECTARES PARK & RESORT – Gestor de Vendas

APX³ IMOBILIÁRIA – Gestor de Vendas

IMOBILIÁRIA TERRA e TERRA HAUS – Gestor de Vendas

BRAVA IMÓVEIS – Proprietário

QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES PROFISSIONAIS

Curso de Informática – Carga Horária: 180 horas

Dale Carnegie Course – Dourados/MS Prêmio Dale Carnegie "Relações Humanas"

Técnico em Transações Imobiliárias

CRECI 14.381/MS

Perito Avaliador Imobiliário

CNAI 48673

