

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Lote urbano no Município de São Jorge -- RS, Matrícula número 7580

Maurício Caetano Nedeff

CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

Rua General Flores da Cunha, 868, Centro, Nova Prata-RS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural

1- INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação do Exmo. Sr. Prefeito do Município de São Jorge, avaliar o seguinte imóvel:

Terras urbanas, sito no Distrito de São Jorge, Município de Nova Prata-RS, com a área de 662,30m², sem benfeitorias, no quarteirão formado pela Rua sem nome, Rua Primeiro de Maio, Rua sem nome e Rio Guabijú, distante 92,80 metros da Rua Primeiro de Maio, confrontando: ao Norte, na extensão de 34,75 metros, com terreno de Adelino Luvizon e Jessy Libera Strapazzon Luvizon; a Sudeste, na extensão de 42,50 metros, com o Rio Guabijú; a Oes-Noroeste, na extensão de 9,70 metros, com terreno de Luiz Canci, e a Leste, na extensão de 22,30 metros, com a Rua sem nome, lado ímpar.

Atualmente o imóvel se localiza no Município de São Jorge-RS; faz frente para a Rua Canci, e recebe o número 257.

Imóvel este, matrícula número 7580, do livro número 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Prata.

2- OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de aquisição/ desapropriação.

3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terras urbanas, sito no Distrito de São Jorge, Município de Nova Prata-RS, com a área de 662,30m², sem benfeitorias, no quarteirão formado pela Rua sem nome, Rua Primeiro de Maio, Rua sem nome e Rio Guabijú, distante 92,80 metros da Rua Primeiro de Maio, confrontando: ao Norte, na extensão de 34,75 metros, com terreno de Adelino Luvizon e Jessy Libera Strapazzon Luvizon; a Sudeste, na extensão de 42,50 metros, com o Rio Guabijú; a Oes-Noroeste, na extensão de 9,70 metros, com terreno de Luiz Canci, e a Leste, na extensão de 22,30 metros, com a Rua sem nome, lado ímpar.

MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

Atualmente o imóvel se localiza no Município de São Jorge-RS; faz frente para a Rua Canci, e recebe o número 257.

Imóvel este, matrícula número 7580, do livro número 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Prata.

Rua com total infraestrutura; acesso totalmente pavimentado; devidamente abastecido com água e energia elétrica; além de telefonia móvel.

Há sobre o imóvel, uma construção mista, simples, coberta com telhas de barro; em estado mediano de conservação; área construída total de aproximadamente 369,78m². Dividida basicamente em 4 unidades distintas, conforme breve descrição a seguir:

Unidade 01 – 120m²

Unidade 02 – 52,48m²

Unidade 03 – 72m²

Unidade 04 – 125,30m²

4- PROPRIETÁRIO

O proprietário deste imóvel são os sucessores de Darcy Dall'Agnol (de acordo com a Matrícula número 7580, em anexo).

5- VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 24 de junho de 2025, aproximadamente às 13:30 horas.

Fui acompanhado pelo Exmo. Sr. Prefeito Danilo Salvalagio.

6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado.

7- PESQUISA

Foi realizada pesquisa de mercado, entre os dias 24 a 27 de julho de 2025, no município de São Jorge; e foi baseada em imóveis comercializados ou disponíveis para venda. Tendo ocorrido 'certa dificuldade', considerando que a quantidade de negociações de imóveis semelhantes ao objeto, não ocorre em grande quantidade. Mesmo assim, foi possível realizar a avaliação necessária.

MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

Considerando as características do imóvel, pôde-se concluir o que segue:

Valor do imóvel:

R\$900.000,00

Encontrando os valores para "limite superior" e "limite inferior".

Considerando a relativa escassez de amostras, o Perito entende que seja relevante utilizar uma variação de 10% sobre o valor total encontrado.

Esta variação consiste na aplicação de 10% para mais e 10% para menos, sobre o valor médio estimado.

A tabela a seguir, apresenta tais valores.

Valor médio e limites	
Limite superior	R\$990.000,00
Valor médio	R\$900.000,00
Limite inferior	R\$810.000,00

Como pode ser observado na tabela acima, são apresentados os valores "Valor médio estimado", "Limite superior" e, "Limite inferior".

8- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

É do entender do Perito que os valores para o imóvel avaliado são:

Valor médio estimado

R\$900.000,00 (novecentos mil Reais)

Limite superior: R\$990.000,00

Limite inferior: R\$810.000,00

M.C.N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS 04
CRECI-RS 15.861

Maurício Caetano Nedeff

CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

9- ENCERRAMENTO

Eu, Maurício Caetano Nedeff, CRECI-RS 15.861, CNAI 00150, encerro este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, informando que nele há 18 páginas, carimbadas, numeradas e por mim rubricadas.

Nova Prata, 27 de junho de 2025.


MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

Adm. Ms. Maurício Caetano Nedeff

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – 000150

CRECI-RS – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 15.861

CRA-RS – Conselho Regional de Administração – 024.440

05

Maurício Caetano Nedeff

CRECI-RS 15.861

CNAI 00150

10- ANEXOS

Mini Curriculum Vitae do Perito

Certidão da Matrícula do imóvel

Fotografias/ imagens

Me. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS *Of*
CRECI-RS 15.861

Mini Curriculum Vitae do Perito

Maurício Caetano Nedeff, nasceu em Nova Prata, Rio Grande do Sul, no dia 21 de janeiro de 1975. Filho de Gibrail Nedeff e Teresa Caetano Nedeff. Coursou o Ensino Básico na Escola Estadual Reinaldo Cherubini e, o ensino médio na Escola Estadual Tiradentes, ambas, em Nova Prata-RS. Coursou Técnico em Transações Imobiliárias, em 1995. Coursou "Administração de Condomínios", em 2000, pela FARGS. Graduação em Administração de Empresas, em 1998, pela UCS. Especialização em Gestão Estratégica em Marketing, em 2002, pela UCS. Mestre em Administração, em 2012, pelo PPGA-UCS, Programa de Pós-Graduação em Administração - Universidade de Caxias do Sul. Avaliações Imobiliárias, em 2006, pela UNIMOVEIS. Atuou como professor no ensino médio, entre 2001 e 2002. Trabalha no setor imobiliário desde 1995. Devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) sob o número CNAI-COFECI 000150.

ME. N.
MAURÍCIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS 07
CRECI-RS 15.861



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.ccm.org.br/ds/7YFWZ-9B9RK-REA2P-57ZY6>



CNM 099960 2 0007580 60

7580

matrícula



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NOVA PRATA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

NOVA PRATA, 22 de Novembro

de 19 85

01

matrícula
7580

TERRAS URBANAS, sito no Distrito de São Jorge, Município de Nova Prata-RS, com a área de 662,30m², sem benfeitorias, no quarteirão formado pela Rua Sem Nome, Rua Primeiro de Maio, Rua Sem Nome e Rio Guabijú, distante 22,80m da Rua Primeiro de Maio, confrontando: ao NORTE, na extensão de 34,75m, com terreno de Adelino Luvizon e Jessy Libera Strapazzon Luvizon; a SUDOESTE, na extensão de 42,50m, com o Rio Guabijú; a OCS-NORDESTE, na extensão de 9,70m, com terreno de Luiz Cancelli, e a LESTE, na extensão de 22,30m, com a Rua Sem Nome, lado ímpar. **Proprietários:** ADELINO LUVIZON, e sua mulher, JESSY LIBERA STRAPAZZON LUVIZON, do 1er, ele motorista, brasileiros, residentes e domiciliados em São Jorge, neste Município, CPF: 255 355 100-25. **Registro anterior:** Mat. 7.296, do Lº 02 de 12.06.85. Em 22.11.85.

O Oficial designado:

EDISON CARLOS FERREIRA

..... R.1/7580 COMPRA E VENDA - Transcritos: ADELINO LUVIZON, e sua mulher, JESSY LIBERA STRAPAZZON LUVIZON, acima

qualificados. **Adquirante:** DARCY DALL'AGNOL, motorista, casado com Nely Libera Colpo Dall'Agnol, brasileiro, residente e domiciliado em São Jorge, Município de Nova Prata-RS, CPF: 337 153 940-72. **Valor:** R\$ 1.200.000 avaliado pelo fisco Estadual em R\$ 6.600.000. **Forma:** Escritura pública de 29.10.85, do Ofício Distrital Vila São Jorge **Área:** 662,30m². Em 22.11.85.

O Oficial designado:

EDISON CARLOS FERREIRA

..... R.1/7580 COMPRA E VENDA - Transcritos: ADELINO LUVIZON, e sua mulher, JESSY LIBERA STRAPAZZON LUVIZON, acima

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA PRATA-RS
CERTIFICADO que a presente CERT. DO. de Matr. nº 7.580 é reprodução fiel do original constante nesta Carteira. Dou fé.
Nova Prata, 29 de maio de 2025

Pedido nº 102939

Certidão R\$ 44,80

Selo 0337-03 2300001 15050

Búscia R\$ 13,20

Selo 0337-03 Continuação no Verso

Processamento eletrônico de dados R\$ 6,90

Selo 0367-01 2400001 16284

Valor Total dos Emolumentos R\$ 64,90

Regina Capellari - Substituta



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/seledigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099960 53 2025 00009719 01

MAURÍCIO C. NEDEFF

CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

CNAJ 000150

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-RS 15.861

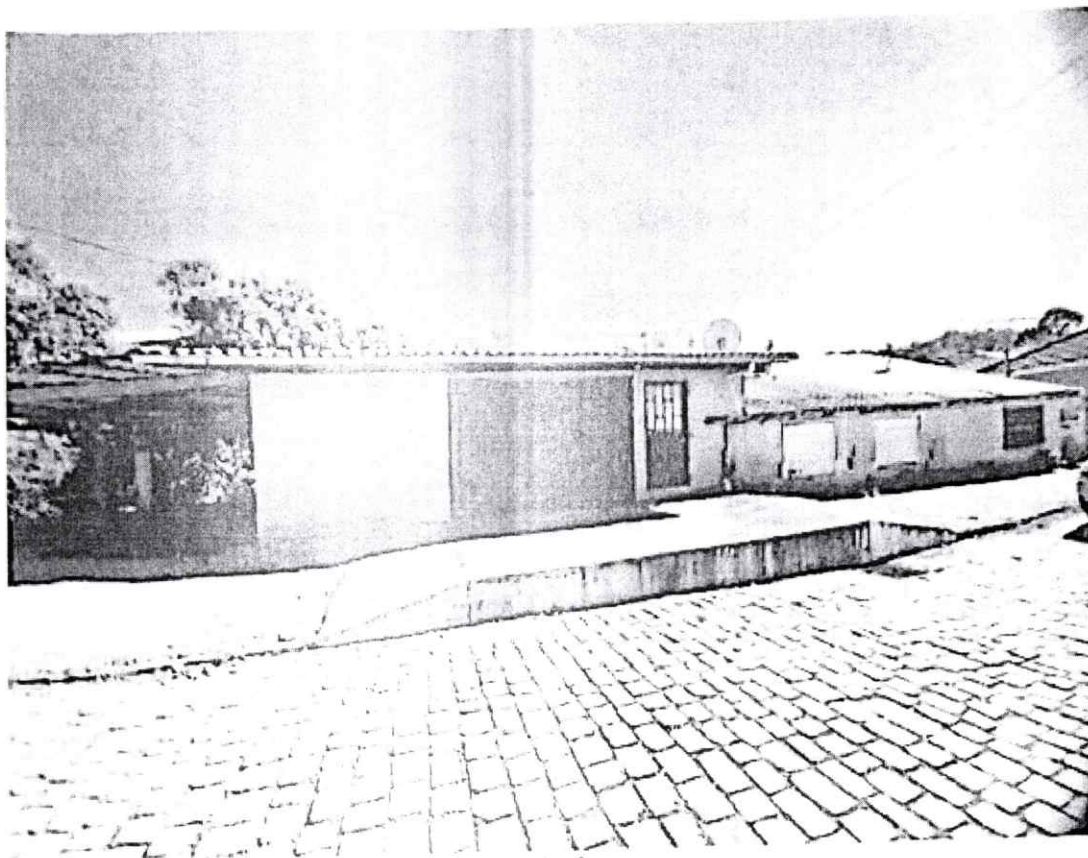
08



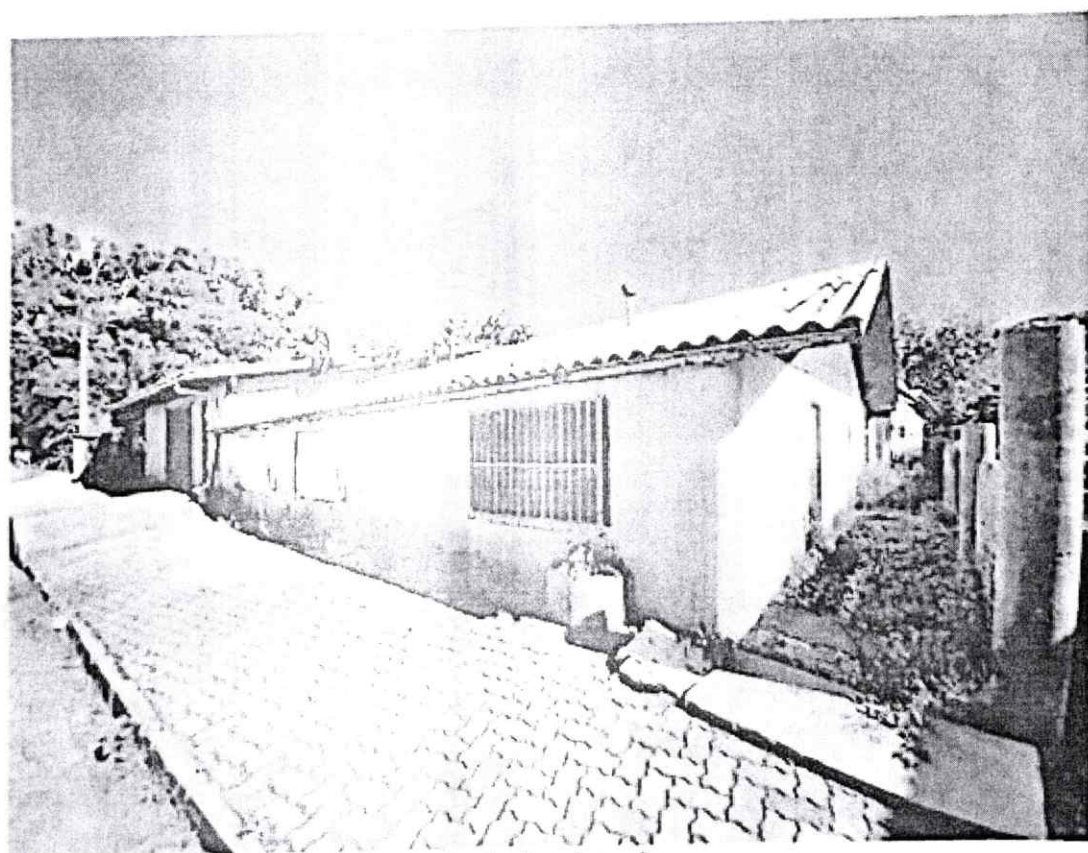
Localização aproximada do imóvel; Rua Canai, São Jorge – RS.

M. C. N.
MAURICIO C. NEDEFF
CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CNAI 000150
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-RS 15.861

09



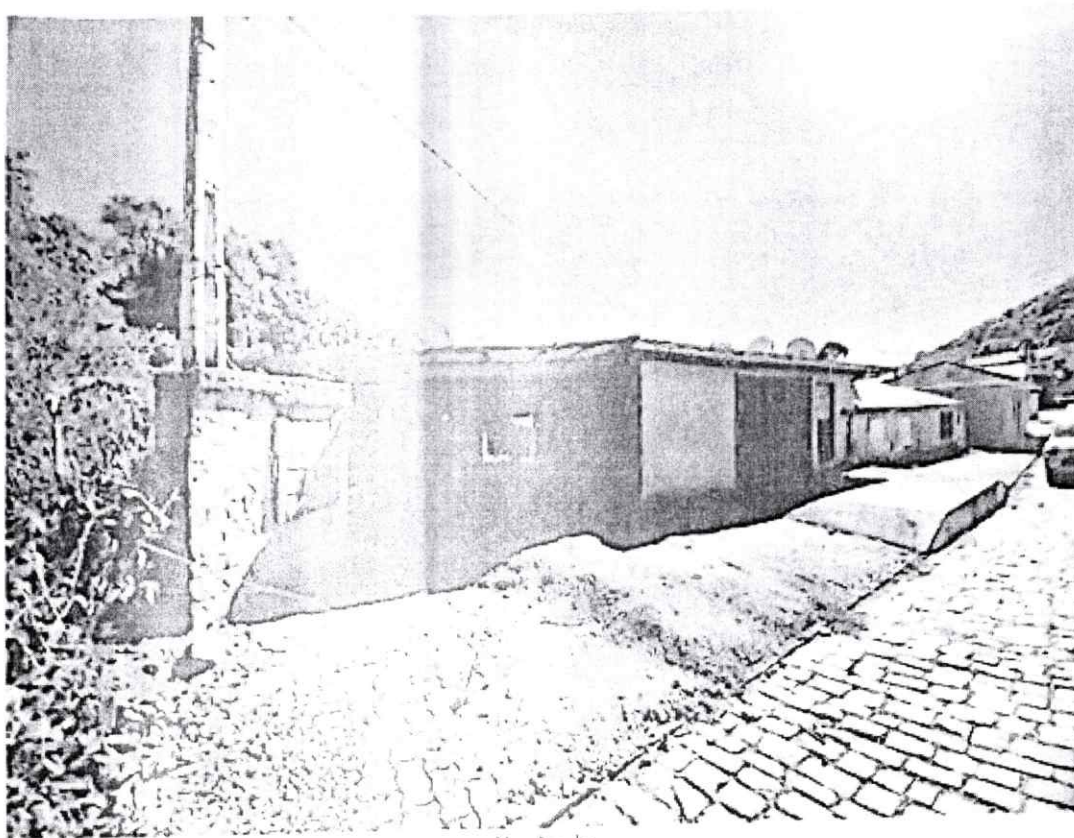
Fachada.



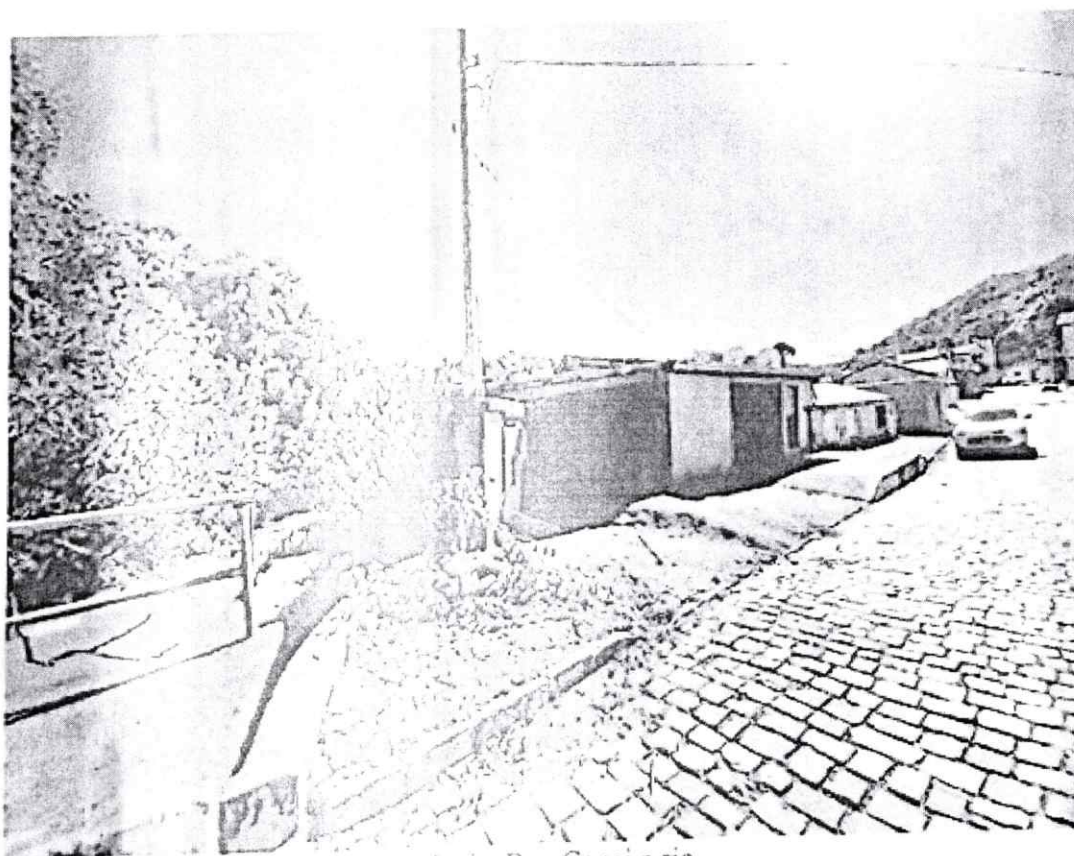
Fachada e lateral.

M.C.N.
 MAURÍCIO C. NEJEFF
 CAD. NAC. DE AVALUADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15 861

10



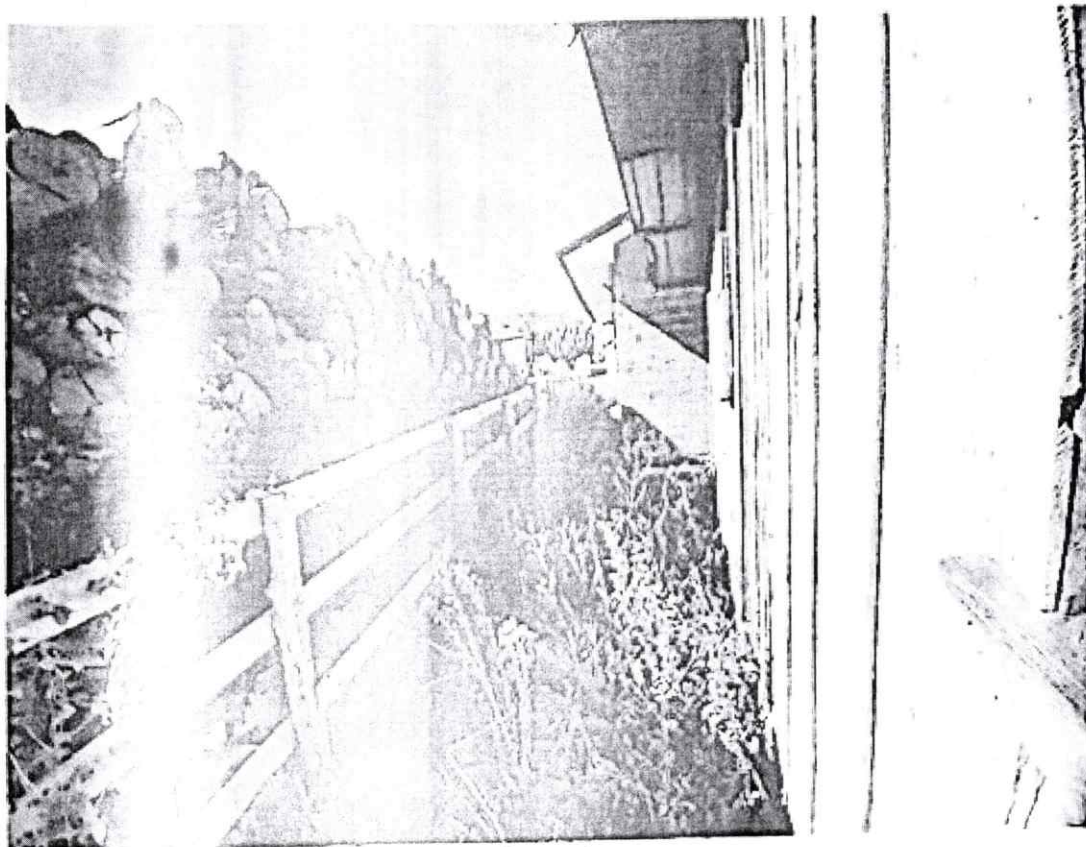
Fachada.



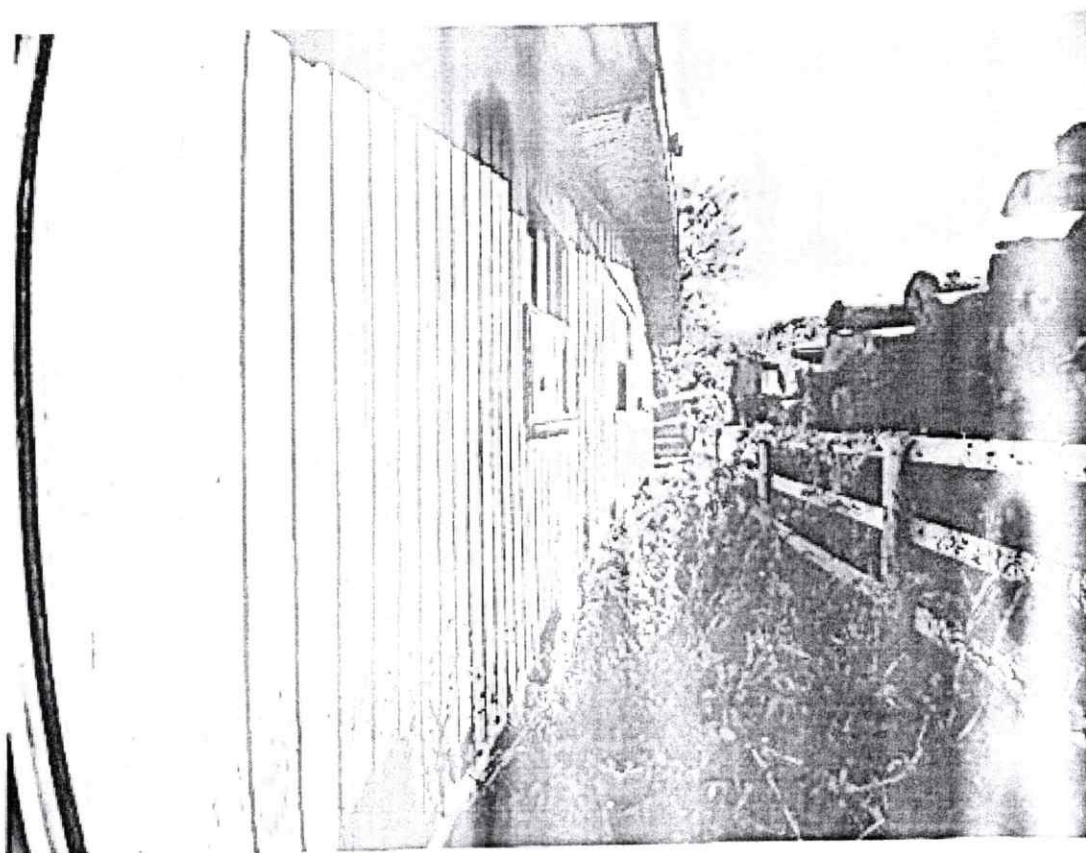
Fachada, Rua Cani e rio.

M. C. N.
 MAURÍCIO C. NEDEFF
 CAD. NAC. DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAI 000150
 CORRETOR DE IMÓVEIS
 CRECI-RS 15 861

11

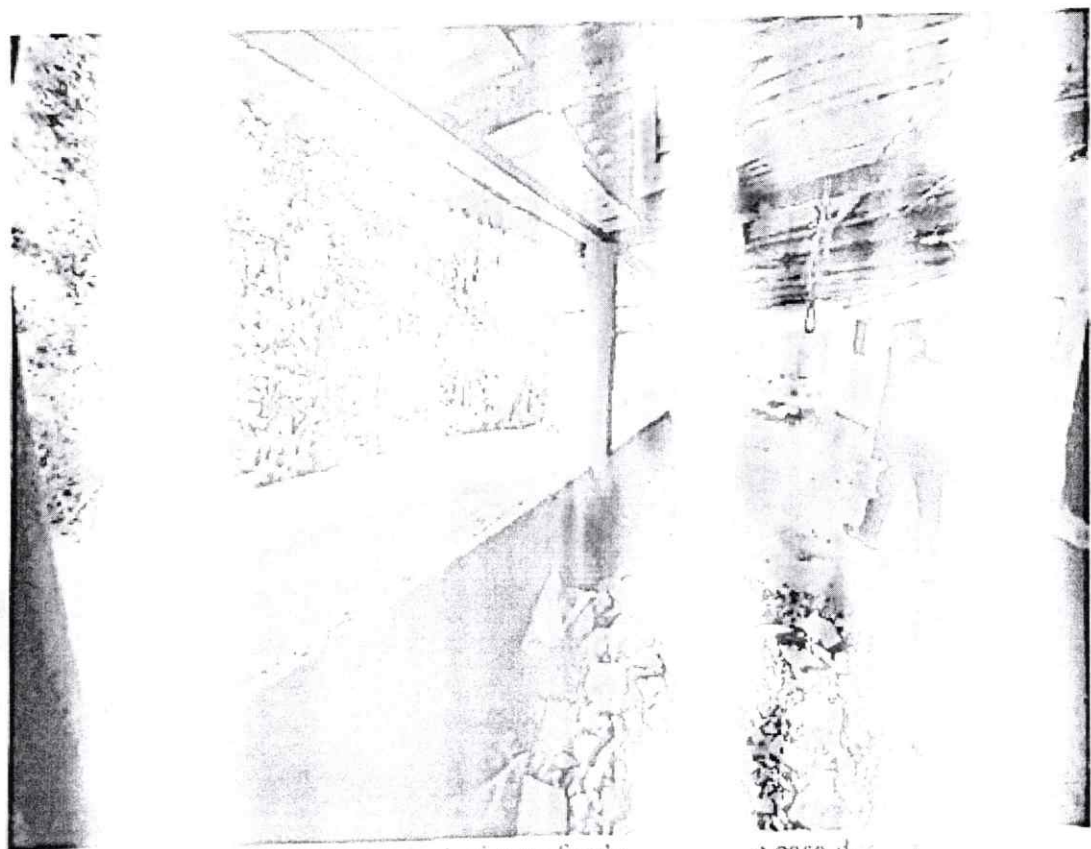
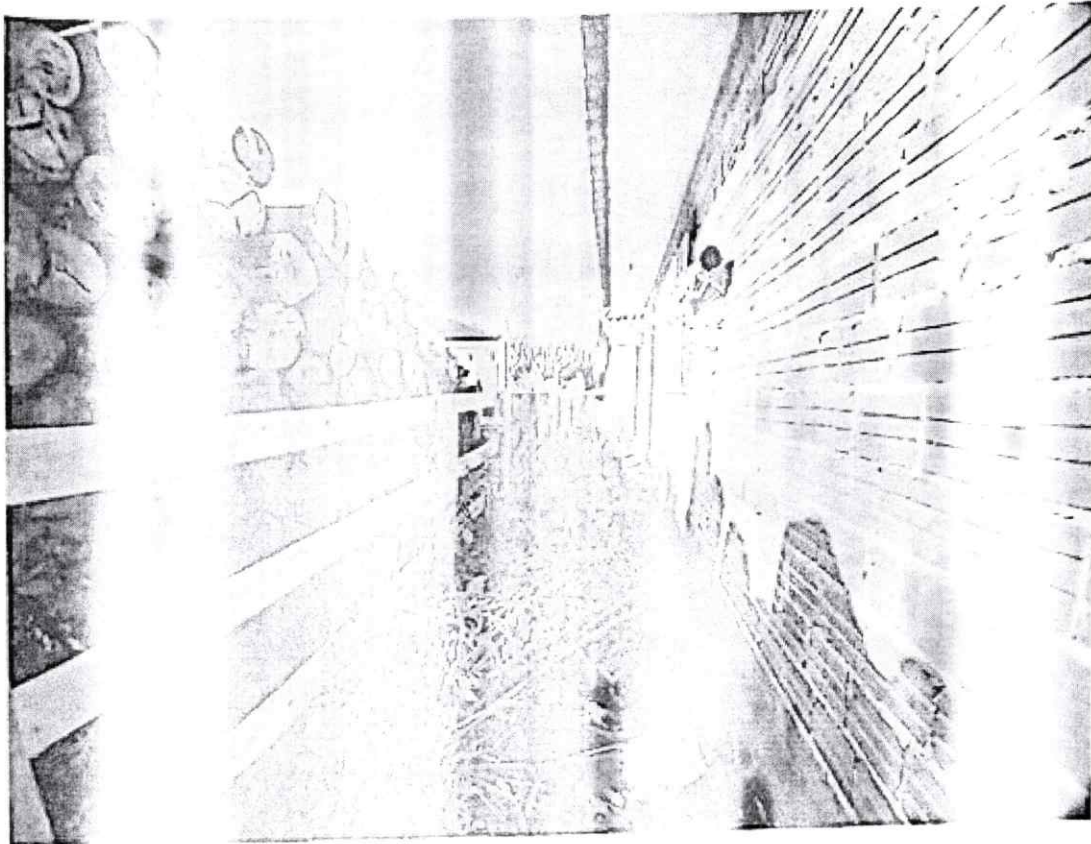


Lateral.



14. N.
 CIO C. NEDEFF
 CAD. IMOB. 1
 LIADORES IMOBILIÁRIOS
 NAI 000150
 TOR DE IMÓVEIS
 C/R\$ 15.861

12



cesso a umendo 4, rio; ao fundo,

e casa d

re .N.

CIO C. NEDEFF
 ILIADORES IMOBILIÁRIOS
 41 003150
 OR DE IMÓVEIS
 15.861

13

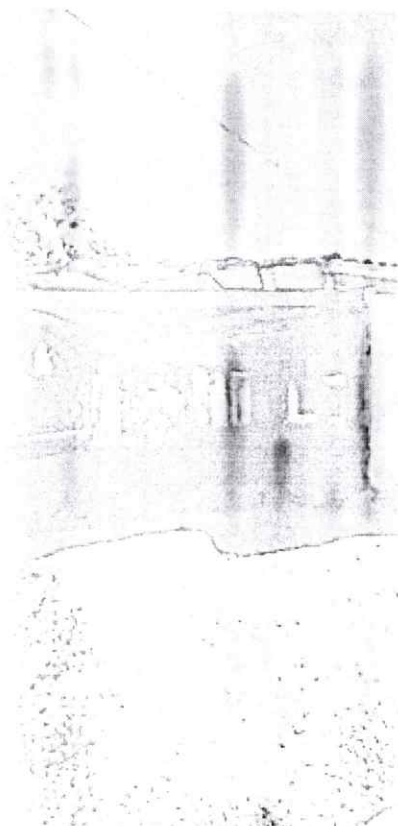


Imagem da unidade e garagem da unidade

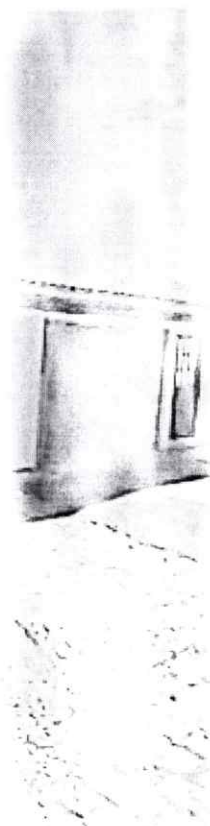


Imagem de controle

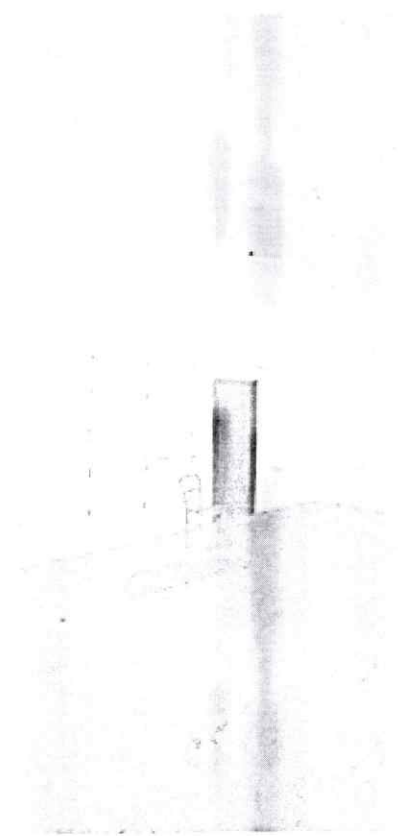
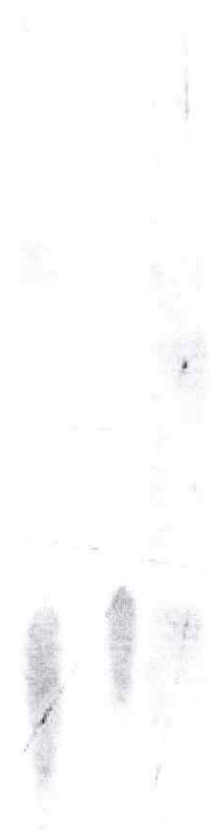
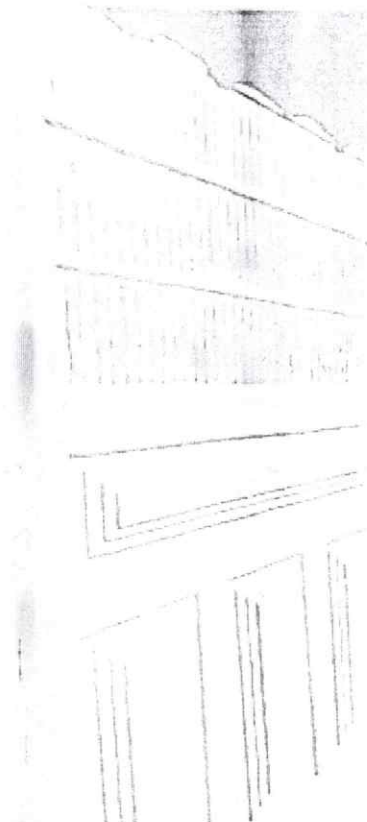


Imagem parcial, interna



R. L. N.
 RÍCIO C. NEDEFF
 AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
 CNAJ 000150
 RETOR DE IMÓVEIS
 RECHRS 15.861



Entrada de um



Imagem parcial, interi



11.

AGENCIAS IMOBILIÁRIAS
AJ 000150
OR DE IMÓVEIS
RS 15.861

15



16
C. NEDEFF
ADORES IMOBILIÁRIOS
000150
R DE IMÓVEIS
RS 15 861



Caveiro



C.N.
CÍO C. NEDEFF
AGIADORES IMOBILIÁRIOS
AJ 000150
OR DE IMÓVEIS
RS 15.861 77



6.11
OC NEDER
SECRET MEXICANOS
- 10748
H. DE MEXICO
- 15.883

18