



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



FERNANDO BECKER
Corretor de Imóveis
CRECI 8564F (3ª) REGIÃO
CNAI 53332

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Município de Ivoti
MATRÍCULA 31.918 C.R.I. de Estância Velha

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Ivoti

2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1.0 – INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado por um Corretor de Imóveis Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, na forma da Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2008.

2.0 – OBJETO

Identificação: Área de terras

Endereço: Av. Otto Klein, Bairro Jardim do Alto. Ivoti-RS

Matrícula: 31.918

Cartório: C.R.I. (...)ª Zona de (Estância Velha/RS).

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



3.0 – SOLICITANTE

Nome: Município de Ivoti

CPF/MF: 88.254.909/0001-17

Endereço: A. Presidente Lucena, 3527-Centro- Ivoti

4.0 – PROPRIETÁRIO

Nome: Município de Ivoti

CPF/MF: 88.254.909/0001-17

Endereço: Av. Presidente Lucena, 3527- Centro- Ivoti

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



5.0 – OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: Avaliação Mercadológica.

Finalidade: valor do bem

6.0 – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel e Localização;
- b) Pesquisa na região para identificação de amostras de imóveis semelhantes ofertados e/ou vendido no mercado imobiliário;
- c) Análise do título de propriedade;

7.0 – VISTORIAS

7.1 – Vistoria da região

Urbanização: (marcar as opções com "X")

☐	Rede de água tratada	☐	Guias e sarjetas
☐	Rede coletora de esgoto	☐	Pavimentação asfáltica
☐	Telefone	☐	Calçamento
☐	Energia pública	☐	Paralelepípedos
☐	Energia industrial	☒	Piçarra
☐	Drenagem de água pluvial	☐	

x

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com

B



Serviços Comunitários: (marcar as opções com "X")

	Transporte Coletivo	x	Posto Combustível
x	Coleta de lixo	x	Áreas de lazer
x	Hospital	x	Supermercado
x	Policiamento	x	Farmácia
x	Colégio Particular	x	Faculdade
x	Clínicas	x	Restaurantes

Vocação Predominante: (marcar as opções com "X")

x	Residencial horizontal		Institucional
	Residencial vertical		Conjuntos habitacionais Popular
	Comercial		Armazéns
	Industrial		Condomínios Residenciais

Padrão construtivo predominante: (marcar as opções com "X")

	Proletário		Médio superior
	Baixo	x	Fino
	Médio inferior		Luxo
	Médio		

7.2 – Vistoria do Terreno

Formato: Regular

Topografia: Declive

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Ocupação atual: vazio

Dimensões:

DIVISAS	PTO. CARDEAL	CONFINANTE	DIMENSÕES
FRENTE	Norte	Com a Av. Otto Klein	52,00m
L.D.	Poente	Com os lotes 1 a 3	47,20m
Fundos	Sul	Com sucessores de Anildo Pedrinho Dilly	52,00m
L.E.	Nascente	Com sucessores de Otto Nelson Klein	47,20mm
Área Total: 2.454,40m ²			

Urbanização: (marcar as opções com "X")

☐	Rede coletora de esgotos	☐	Drenagem de águas pluviais
☐	Rede de água tratada	☐	Pavimentação asfáltica
☐	Telefone	☒	Piçarra
☐	Energia pública	☐	Calçamento
☐	Energia industrial	☐	
☐	Guias e sarjetas	☐	

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



8.0 – METODOLOGIA ADOTADA

- (x) Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o tratamento por fatores;
- () Método da Quantificação do Custo, utilizando o custo unitário básico.

9.0 – PESQUISA DE VALORES DE MERCADO

Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis semelhantes, junto aos agentes do mercado imobiliários, compondo-se uma amostra com de (...) (...) dados, cujo detalhamento encontra-se em anexo.

10.0 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

10.1 – Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
Fator de fonte	Fo
Fator de localização	Fl
Fator de topografia	Ftop

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Fator padrão construtivo	Fpc
--------------------------	-----

10.2 – Planilha de homogeneização:

Utilizando-se os fatores acima destacados, desenvolveu-se o processo de ajustes dos imóveis de comparação com o imóvel objeto deste parecer técnico, conforme detalhado na planilha abaixo, resultando nos valores unitários homogeneizados:

DADO Nº	PREÇO M ² PESQUISADO	Fo	Fi	Ftop	Fpc	PREÇO M ² HOMOGENEIZADO
01	R\$-659,20	0,90	0,90	1,0	0,90	R\$-480,56-
02	R\$-703,70-	0,80	0,90	1,0	0,90	R\$-456,000-
03	R\$-833,33	0,80	0,80	1,0	0,90	R\$-480,00-
04	R\$-518,93	0,90	0,90	1,0	0,90	R\$-378,30
05	R\$-907,62-	0,80	0,80	1,0	0,80	R\$-464,70-
06	R\$-87,52-	1,30	1,20	1,0	1,20	R\$-163,84--

11.0 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

11.1 – Rol dos valores homogeneizados (em ordem crescente):

xi = R\$-163,84-; R\$-378,30-; R\$-456,00-; R\$-464,70-; R\$-480,00-; R\$-480,56-

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



$n = R\$-2.423,40-$

11.2 – Cálculo da média aritmética:

$$x = \sum xi / n$$

$$x = 2.423,40- : 6 = R\$-436,09m^2$$

11.3 – Cálculo do Desvio Padrão:

$$s = \sqrt{\sum (xi - x)^2 / (n-1)}$$

N	xi	$\bar{x}$	$(xi - \bar{x})$	$(xi - \bar{x})^2$
01	480,56	403,90	76,66	5876,285601
02	456,00	403,90	52,10	2714,424011
03	480,00	403,90	76,10	5791,230465
04	378,30	403,90	-25,60	655,5219167
05	464,70	403,90	60,80	3696,808472
06	163,84	403,90	-240,06	57626,60784
Σ				76360,87831

$$S = \sqrt{\frac{1.276,3347215}{6-1}}$$

$$S = 55,2669443$$

11.4 – Cálculo do Coeficiente de Variação:

$$CV = (55,2669443) \times 100 = \frac{x}{403,90} \times 100 = 13,68332822\%$$

403,90

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Para $CV \leq 15\%$ dispensam-se a pesquisa de dados suspeitos.

11.5 – Cálculo do INTERVALO DE CONFIANÇA:

Coeficiente de segurança para intervalo de confiança de 80%:

DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT	
n-1	t (80%)
1	3,08
2	1,89
3	1,64
4	1,53
5	1,48
6	1,44

Limite superior: $LS = \bar{x} + t \cdot s / \sqrt{n-1} =$

$$LS = 403,90 + 1,48 \times 55,2669443 / 2.236067977$$

$$LS = 36.579871$$

$$LS = 440,48$$

Limite inferior: $LI = \bar{x} - t \cdot s / \sqrt{n-1} =$

$$LI = 403,90 - 1,44 \times 55,2669443 / 2.236067977$$

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



LI = 36.579871

LI 403,90 – 36.579871

LI = 367,32

11.6 – Valor unitário final = média dos dados contidos de intervalo de confiança.

$q = 403,90 : 1 = \text{R\$} - 403,90 - \text{m}^2$

11.7 – VALOR TOTAL DO TERRENO

$V_t = 2.454,40 \text{m}^2 \times \text{R\$} - 403,90 = \text{R\$} - 991.332,16 -$

12.0 – RESULTADO DO PARECER TÉCNICO

Diante dos fundamentos técnicos acima demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado pelo valor total de:

Valor Total R\$-991.332,16- (Novecentos e noventa e um mil trezentos e trinta e dois reais e dezesseis centavos)

13.0 – OBSERVAÇÕES

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



O valor final da avaliação refere-se a uma transação à vista na data do laudo, com o imóvel sem ônus;

- **R\$- 1.082.341,31**(Hum milhão oitenta e dois trezentos quarenta e um reais e trinta e um centavos) **LS**
- **R\$ -901.550,20** (Novecentos e um mil quinhentos e cinquenta reais e vinte centavos) **LI**

14.0 – ANEXOS

Anexo I: Localização do imóvel na malha urbana;

Anexo II: Auto vistoria;

Anexo III: Pesquisa de Mercado;

Anexo IV: Planilha de homogeneização;

Anexo V: Matrícula e IPTU do Imóvel;

Anexo VI: Relatório Fotográfico;

Anexo VII: Currículo do Avaliador.

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



15.0 – DATAS

Da vistoria: 24.07.2025

Da pesquisa: 25.07.2025

Do laudo: 28.07.2025

Ivoti/RS, Vinte oito de julho de 2025

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO I

LOCALIZAÇÃO



FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Ivoti/RS, 28 de Julho de 2025.

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO II

AUTO DE VISTORIA

Uma área de terras sem benfeitorias, situada no Bairro Jardim do Alto, em Ivoti-RS, localizada na Quadra 488A do Loteamento Monte Alegre, com a área de 2.454,40 metros quadrados, medindo 47,20 metros de largura e 52,00 metros de comprimento, com frente ao Norte para a Avenida Otto Klein, lado par, fundos ao Sul, limita com propriedade de sucessores de Anildo Pedrinho Dilly e outros, ao Leste limita com espólio de Otto Klein, e ao Oeste limita com os Lotes de 01 a 03. Destinada a área Institucional 2. Matrícula nº 31.918 do Registro Geral de Imóveis de Estância Velha-RS

Descrição do imóvel:

O imóvel está em boa localização, num loteamento com casas de alto padrão. Com um pouco de declive relativo a rua. Atualmente não possui infraestrutura de água, luz, e calçamento. Mas de fácil instalação.

Dimensões:

DIVISAS	PTO. CARDEAL	CONFINANTE	DIMENSÕES
FRENTE	Norte	Com a Av. Otto Klein	52,00m

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



L.D.	Poente	Com os lotes 1 a 3	47,20m
Fundos	Sul	Com sucessores de Anildo Pedrinho Dilly	52,00m
L.E.	Nascente	Com sucessores de Otto Nelson Klein	47,20mm
Área Total: 2.454,40m2			

Por fim, declaro que vistoriei o imóvel acima descrito, em (data).

Ivoti/RS, 28 de julho de 2025

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO III

PESQUISA DE MERCADO

- 1) Terreno R\$-265.000,00- Com 402,00m², ofertado a venda

Informações: Plátano Imóveis Ltda-Contato 3563-2221

Site:

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/4419>

- 2) Terreno R\$-285.000,00- Com 405,00m², ofertado a venda

Informações: Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221

Site:

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/4021>

- 3) Terreno R\$-300.000,00- Com 360,00m², ofertado a venda

Informações: Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221

Site:

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/1148>

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



- 4) Terreno R\$-475,000,00- Com 693,00m², ofertado a venda
Informações Plátano Imóveis Ltda – Contato 3563-2221
Site

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/3177>

- 5) Terreno R\$-830.000,00- Com 914,48m², ofertado a venda
Informações Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221
Site

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/1164>

- 6) Terreno R\$-1.060.000,00- Com 12.111,00m², ofertado a venda. Informações Plátano Imóveis Ltda. Contato 3563-2221
Site

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Area-De-Terras/Jardim-Do-Alto/Ivoti/RS/2929>

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Obs.: Informações repassada e/ou obtidas através de contatos telefônicos e/ou anúncios, em data 25/07/2025

Ivoti/RS, 28 de julho de 2025.

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CNAI 53332
CRECI 8564F / 3ª Região

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO IV

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	TIPO	VALOR	ÁREA	VALOR M ²
01	Terreno	R\$- 265.000,00-	402,00m ²	R\$-659,20- p/m ²
02	Terreno	R\$- 285.000,00	405,00m ²	R\$-703,70- p/m ²
03	Terreno	R\$- 300.000,00-	360,00m ²	R\$-833,33- p/m ²
04	Terreno	R\$- 425.000,00-	819,00m ²	R\$-518,00- p/m ²
05	Terreno	R\$- 830.000,00-	914,48m ²	R\$-907,62- p/m ²
06	Terreno	R\$- 1.060.000,00-	12.111m ²	R\$-87,52- p/m ²

Ivoti/RS, 28 de julho de 2025.

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564 F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO V MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA
ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA
OFICIAL DESIGNADA

Páginas 1 de 1

ERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço de egistros, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CONIV. 101942.2.0001918-22

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	Nº	MATRÍCULA
Estância Velha, 01 de novembro de 2002	1	31918

IMÓVEL: Uma área de terra, com fronteiras, situada no Bairro Jardim de Airo, em Ivoti-RS, localizada no quadra 288A do loteamento São Paulo, com área de 2.151,49 metros quadrados, medindo 47,20 metros de largura e 32,00 metros de comprimento, com fronteira do norte com a Avenida Rômulo Ribeiro, com 100m de largura, com fronteira do sul com a Rua João de Deus, com 100m de largura, com fronteira do leste com a Rua João de Deus, com 100m de largura, com fronteira do oeste com a Rua João de Deus, com 100m de largura.

Transmissão: Venda por escritura pública nº 101942.2.0001918-22, de 01 de novembro de 2002, feita por ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA, Oficial Designada, em nome próprio.

Assinatura: ELIANA TOSHIE MORITA OKAMURA

RS 51.40.0

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ors.org.br/docs/HAMOG-87/NR-VTMSS-FR-17>

Documento gerado eletronicamente pelo
Registro de Imóveis via www.rizgnet.org.br

AD A MAIS CONTAVA O REFEITO E A VERDADE E DO QUE
Estância Velha-RS, 17 de julho de 2025.

Elana Toshie Morita Okamura - Oficial Designada
Joanne Morita Marchese - Substituta
Bethania Seewald - Escrevente Autorizada
Thaue Scheffer - Escrevente Autorizada
Luana Roesler - Escrevente Autorizada
Bruna de Oliveira Follmann - Escrevente Autorizada

Total: R\$ 54,30
Certificado Digital e Protocolo nº 12772321, 034430 (220104 2500001 0000 - NDIH)
Data de emissão: 03/10/2025 09:24:00 (2500001 0000 - NDIH)
Processo nº: 101942.2.0001918-22 (2500001 0000 - NDIH)

A consulta sobre o presente em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/validadigital/consulta>
ou no site do cartório para conferir o
10161253 2025 0001918-22

Rua José de Alencar, nº 696, Centro - Fone: (51) 3170-8001 - CEP: 93 600-410 - Estância Velha-RS

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias, 199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Ivoti/RS, 28 de julho de 2025.

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564 F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ANEXO VI

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO: De frente

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



FOTO: Vista da Rua...

Ivoti/RS, 28 de julho de 2025.

Fernando Becker
Corretor de Imóveis
CRECI 8564 F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER
CRECI 8564
CNAI 53332
Rua das Acácias,199-Bairro Jardim Panorâmico-Ivoti-RS
Fone 51- 998053297
E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com