



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Município de Ivoti
MATRÍCULA 14.226 C.R.I. -Ivoti-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
(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: Rua Pejuçara- Bairro União-Ivoti

Matrícula: 14.226

Cartório: C.R.I. Ivoti/RS.

3.0 – SOLICITANTE

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Nome: Município de Ivoti

CPF/MF: 88.254.909/0001-17

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

4.0 – PROPRIETÁRIO

Nome: Marinho Rogério Fritsch

CPF/MF: 008.350.130-49

Endereço: Av. Presidente Lucena, S/nº- 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")

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

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



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

	Transporte Coletivo		Posto Combustível
x	Coleta de lixo	x	Áreas de lazer
	Hospital		Supermercado
x	Policiamento		Farmácia
	Colégio Particular		Faculdade
	Clínicas		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
x	Baixo		Fino
	Médio inferior		Luxo
	Médio		

7.2 – Vistoria do Terreno

Formato: Irregular

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Topografia: Declive

Ocupação atual: Matagal

Dimensões:

DIVISAS	PTO. CARDEAL	CONFINANTE	DIMENSÕES
FRENTE	Sudeste	Com a Rua Pejuçara	154,47m
L.D.	Poente	Com Marinho Rogerio Fritsch	78,30m
Fundos	Sul	Com Christiano Albino Maurer	125,97m
L.E.	Nordeste/sudoeste	Com a Av. Costa e Silva	96,97m
Área Total: 11,472,63 m2			

Urbanização: (marcar as opções com "X")

	Rede coletora de esgotos		Drenagem de águas pluviais
	Rede de água tratada		Pavimentação asfáltica
x	Telefone	x	Piçarra
x	Energia pública	x	Calçamento
	Energia industrial		

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



	Guias e sarjetas		
--	------------------	--	--

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 (.06) (seis) dados, cujo detalhamento encontra-se em anexo.

10.0 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

10.1 – Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
---------	-------------------

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 de fonte	Fo
Fator de localização	Fl
Fator de topografia	Ftop
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	Fl	Ftop	Fpc	PREÇO M ² HOMOGENEIZADO
01	R\$-54,70-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-54,70-
02	R\$-23,12-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-23,12-
03	R\$-18,75-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-18,75-
04	R\$-87,52-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-87,52-
05	R\$-35,33-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-35,33-
06	R\$-27,78-	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$-27,78-
Total						R\$-247,20-
Média						R\$-41,20-

11.0 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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



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

$x_i = R\$-54,70-; R\$-23,12-; R\$-18,75-; R\$-87,52-; R\$-35,33-; R\$-27,78-$

11.2 – Cálculo da média aritmética:

$$\bar{x} = \sum x_i / n$$

$$\bar{x} = 247,20 : 6 = R\$-41,20-m^2$$

11.3 – Cálculo do Desvio Padrão:

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

N	x_i	$\bar{x}$	$(x_i - \bar{x})$	$(x_i - \bar{x})^2$
01	28,36	24,19	4,16	17,33123038
02	18,73	24,19	-5,47	29,87934862
03	16,88	24,19	-7,32	53,55898683
04	35,85	24,19	11,66	13,8698618
05	20,35	24,19	-3,84	14,7563583
06	25,00	24,19	0,81	0,650602648
Σ				252,0463886

$$S = \sqrt{\frac{252,0463886}{6-1}}$$

$$S = 3,175193781$$

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



11.4 – Cálculo do Coeficiente de Variação:

$$CV = (s / \bar{x}) \times 100 = \underline{\quad} \times 100 = \mathbf{13,12421448}$$

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

$$LS = R\$-41,20 + 1,48 \times 11.61654251$$

$$LS = R\$-41,20 + 7,6887121$$

$$LS = R\$-48,89-$$

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com





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

$$LI = 41,20 - 1,48 \times 11.61654251$$

$$LI = 41,20 - 7,6887121$$

$$LI = R\$-33,51-$$

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

$$q = 24,19 : 1 = -R\$-41,20-m^2$$

11.7 – VALOR TOTAL DO TERRENO

$$Vt = 11.472,63m^2 \times R\$-41,20m = R\$-470.818,35-$$

12.0 – RESULTADO DO PARECER TÉCNICO

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

Valor Total do Terreno: R\$-470.818,35-(Quatrocentos e setenta mil oitocentos e dezoito reais e trinta e cinco 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\$(560.896,88) (Quinhentos e sessenta mil oitocentos e noventa e seis reais e oitenta e oito centavos) LS**
- **R\$(384.447,83) (Trezentos e oitenta e quatro reais quatrocentos e quarenta e sete reais e oitenta e sete 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), 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 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 8564 F / 3ª Região
CNAI 53332

FERNANDO BECKER

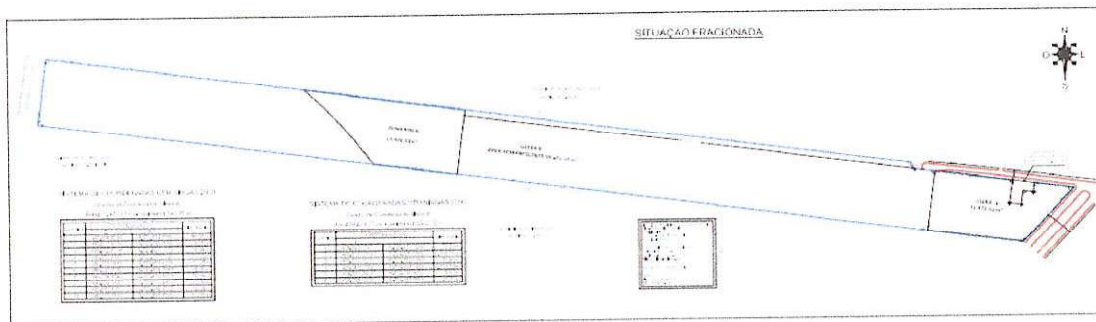
CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



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, com a área total de 11.472,63m², sem benfeitorias, se localiza na zona urbana no Bairro Colina Verde, em quadra e quarteirão indefinidos. Com as seguintes medidas e confrontações : Frente ao sudeste, partindo do vértice situado na esquina com a Rua Pejuçara, forma um ângulo interno de 53º48'04" e segue no sentido nordeste-sudoeste, limitando com a Avenida Costa e Silva, lado ímpar da numeração, medindo 96,97 metros, forma um ângulo interno de 126º04'24", e segue no sentido leste-oeste, ao sul, medindo 125,97 metros, limitando com propriedade de Christiano Albino Maurer e com a propriedade de Luciano André Jung e outro, forma um ângulo interno de 89º37'28", e segue no sentido sul-norte, ao oeste medindo 78,30 metros, limitando com a propriedade de Marinho Rogério Frisch e Vera Maria Zilles Fritsch, forma um ângulo interno de 90º24'31" e segue no sentido oeste-leste, ao norte, medindo 102,55 metros, limitando a Rua Pejuçara, onde forma um ângulo interno de 89º22'57" e segue no sentido norte-sul, medindo 30,00 metros, limitando com terras do Município de Ivoti, forma um

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



ângulo interno de 270°47'16" e segue no sentido oeste-leste, ao norte, medindo 15,00 metros, ainda com o Município de Ivoti, onde forma um ângulo de 269°14'48" e segue no sentido sul-norte, ao oeste, medindo 17,88 metros, limitando com a área verde do Município de Ivoti, forma um ângulo interno de 90°34'00" e segue no sentido oeste-leste, ao norte medindo 13,16 metros limitando com a área verde do Município de Ivoti forma um ângulo de 269°35'39" e segue no sentido sul-norte, ao oeste, medindo 12,00 metros, limitando com a área verde do Município de Ivoti, forma um ângulo interno de 90°30'24" e segue no sentido oeste-leste, ao norte, medindo 51,92 metros, limitando com a Rua Pejuçara, lado par da numeração, formando esquina com a Avenida Presidente Costa e Silva.

Descrição do imóvel:

FRENTE	Sudeste	Com a Rua Pejuçara	157,47m
L.D.	Poente	Com a Rua Marinho Rogério Fritsch	78,30m
Fundos	Sul	Com Cristiano Albino Maurer	125,97m
L.E.	Nordeste/sudoeste	Com a Avenida Presidente Costa e Silva	96,97m
Área Total: 11.472,63m ²			

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



Terras com uso misto de mato nativo e plantação de eucalipto. Ao lado de uma pracinha, rua calçada e loteamento popular.

Por fim, declaro que vistoriei o imóvel acima descrito, em 25/07/2025.

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 III

PESQUISA DE MERCADO

1) Terras R\$-560.000,00- Com 10.237,67m²- ofertado a venda.

Informações: Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221

Site:

<https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Area-De-Terras/Centro/Ivoti/RS/4378>

2) Terras R\$-450.000,00- Com 19.460,00m²- Ofertado a venda

Informações: Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221

Site: <https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Area-De-Terras/Feitoria-Nova/Ivoti/RS/2020>

3) Terras R\$-600.000,00- Com 32,000,00m² Ofertado a venda

Bom Jardim Imóveis Ltda – Contato 998053297

Site:

<https://bomjardimimoveis.com.br/imoveis/venda/ivoti/picada-48-alta/-/sitio-002d-chacara/131681/imovel/894902>

4) Terras R\$-1.060.000,00- Com 12.111,00m² Ofertado a venda

Plátano Imóveis Ltda- Contato 3563-2221

FERNANDO BECKER

CRECI 8564

CNAI 53332

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

Fone 51- 998053297

E-mail: fernandinho.davespa12345@gmail.com



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

5) Terras R\$-1.060.000,00- com 30.000,00m² Ofertado a venda
Informações Plátano Imóveis Ltda Contato 3563-2221

Site: <https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Area-De-Terras/Uniao/Ivoti/RS/3067>

6) terras R\$-2.500.000,00- Com 90.000,00m² Ofertado a venda
Informações Plátano Imóveis Ltda Contato 3563-2221

Site : <https://www.platanoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Area-De-Terras/Feitoria-Nova/Ivoti/RS/3143>

Obs.: Informações repassada e/ou obtidas através de contatos telefônicos e/ou anúncios, em data 28.07.2025.

Ivoti/RS, 28.07.2025.

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 IV

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	TIPO	VALOR	ÁREA	VALOR M ²
01	terras	R\$-560.000,00	10.237,7m ²	R\$-54,70
02	terras	R\$-450.000,00	19.460m ²	R\$-24,12 p/m ²
03	terras	R\$-600.000,00	32.000m ²	R\$-18,75- p/m ²
04	terras	R\$1.060.000,00	12.111m ²	R\$-87,52- p/m ²
05	terras	R\$- 1.060.000,00-	30.000m ²	R\$-35,33- p/m ²
06	terras	R\$- 2.500.000,00	90.000m ²	R\$-27,78- 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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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



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