

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Cliente: EDIVALDO ACHRE

Imóvel Matrícula N°: 03740

IMÓVEL: LOTE URBANO N° 01 DA QUADRA N° 126

Endereço: LOTEAMENTO JARDIM SÃO JORGE, NOVA PRATA DO IGUAÇU - PR

Nova Prata do Iguaçu- PR, 27 de novembro de 2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL RURAL.....	3
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO.....	4
5. VISTORIA DO IMÓVEL.....	4
6. PESQUISA DE MERCADO.....	5
A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	5
B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL.....	6
C. VALOR DAS BENFEITORIAS.....	6
D. VALOR INDIVIDUAL.....	6
E. VALOR MÉDIO ESTIMADO.....	7
F. CONSIDERAÇÕES.....	7
G. CONCLUSÃO.....	7
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
8. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO.....	22
9. ENCERRAMENTO.....	23
10. ANEXOS.....	24
10.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	24
10.2 MATRICULA.....	25

PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1. INTRODUÇÃO

Parecer técnico que visa atender à solicitação do SR. EDIVALDO ACHRE, inscrito no CPF: 049.850.249-02 proceder à avaliação mercadológica.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei n 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de imóveis, e a Resolução n 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial dada em garantia.

3. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

IMÓVEL- Matrícula nº **03740**

Imóvel: **Lote Urbano nº 01** (um), da **Quadra nº 126** (cento e vinte e seis), do loteamento JARDIM SÃO JORGE, da Colônia Missões, do patrimônio da cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com a área de **411,45 m²** (quatrocentos e onze metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com o lote nº 02. **SUDESTE:** Medindo 18,80 metros, confronta com o lote nº 03. **SUDOESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 19,00 metros, confronta com a Rua C.

PROPRIETÁRIO: EDIVALDO ACHRE e s/m SOLANGE VITALI ACHRE,

brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº 049.850.249-02 e RG nº 9.289.705-2-PR, ela inscrita no CPF nº 065.815.119-35 e RG nº 9.738.018-0-PR, residentes e domiciliados na Linha Guarani, no município de Nova Prata do Iguaçu- PR.
<u>CARACTERÍSTICA DO TERRENO AVALIADO:</u> Trata-se de um imóvel urbano localizado próximo a região central da cidade de Nova Prata do Iguaçu- PR.
CONSTRUÇÕES: Uma casa em construção com 186,59 m ²

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: **Lote Urbano nº 01** (um), da **Quadra nº 126** (cento e vinte e seis), do loteamento JARDIM SÃO JORGE, da Colônia Missões, do patrimônio da cidade de Nova Prata do Iguaçu-PR, da comarca de Salto do Lontra- PR, com a área de **411,45 m²** (quatrocentos e onze metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com o lote nº 02. **SUDESTE:** Medindo 18,80 metros, confronta com o lote nº 03. **SUDOESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 19,00 metros, confronta com a Rua C.

Trata-se de uma região composta por comércios, e residências uni familiares de padrão médio e popular, localizada próximo ao centro da cidade, com comercio de âmbito local como lojas, mercados, escolas.

4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO

O imóvel urbano se localiza na Rua Jandir Minosso, em Nova Prata do Iguaçu- Pr. O imóvel fica situado na esquina de quadra, com formato quadrangular, topografia plana, seu nível se encontra mais baixo que o da rua, sendo a pavimentação da rua asfalto.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizado no período Matutino no dia 27 de novembro de 2024.

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 20 ao dia 27 do mês de novembro, levou-se em consideração os imóveis com metragem, e com aspectos de localização na mesma região ou próximo ao avaliado com características semelhantes.

ITEM	LOCALIZAÇÃO	VALOR	METRAGEM	Fonte (Imobiliárias)
01	Nova Prata do Iguaçú-PR	R\$ 118.400,00	410,00 m ²	Imobiliárias da Região
02	Nova Prata do Iguaçú-PR	R\$ 125.000,00	415,15 m ²	Imobiliárias da Região
03	Nova Prata do Iguaçú-PR	R\$ 120.500,00	412,20 m ²	Imobiliárias da Região
04	Nova Prata do Iguaçú-PR	R\$ 118.900,00	410,00 m ²	Imobiliárias da Região
05	Nova Prata do Iguaçú-PR	R\$ 120.000,00	412,05 m ²	Imobiliárias da Região

Pesquisa de mercado de imóveis similares ao imóvel avaliado.

A. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Cálculo médio Aritmético do Valor do Imóvel

MA – Total do R\$ das (5) amostras, dividido por (5)

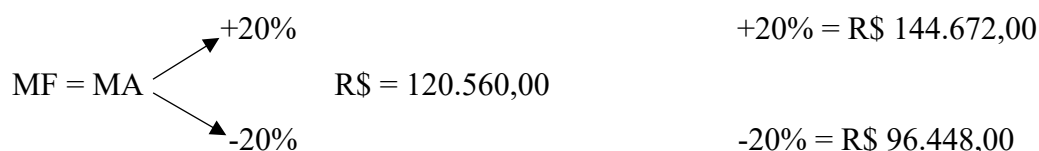
MA – Média Aritmética;

MA = $\frac{\text{Soma dos valores das 05 amostras}}{5} = \frac{\text{R\$ } 602.800,00}{5} = \text{R\$ } 120.560,00$

B. DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

A média final sempre é calculada com base na média aritmética.

Considerando-se um intervalo de desvio de 20% teremos:



Caso necessário seria eliminado todas as amostras que estivessem acima e abaixo da MF.

Obs: Todas as amostras estão dentro da MF.

CONCLUSÃO da avaliação R\$ 120.560,00 o valor do imóvel.

Lote de esquina, de bom tamanho e bem localizado.

C. VALOR DAS BENFEITORIAS

EDIFICAÇÕES:

01 CASA DE ALVENARIA DE 2 PISOS COM 186,59 m² (CASA AINDA EM CONSTRUÇÃO, NÃO ESTANDO FINALIZADA)

900,00 m² X 186,59 = 167.931,00

Valor avaliado de acordo com a forma que a obra se encontra, incluindo materiais gastos e mão de obra.

D. VALOR INDIVIDUAL

ITEM	VALOR
LOTE	120.560,00
CASA	167.931,00
TOTAL	288.491,00

E. VALOR MÉDIO ESTIMADO DO VALOR GARANTIDOR

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 288.491,00 (arredondamento até no máximo de = 1%)

Limite inferior: R\$ 230.792,80 (variação de 20%)

Limite superior: R\$ 346.189,20 (variação de 20%)

F. CONSIDERAÇÕES

Para o parecer final foi realizado uma pesquisa de mercado dos imóveis comercializados ou que estão para ser comercializados nas proximidades do imóvel, considerando um quadro amostral satisfatório, conforme o entendimento do avaliador.

G. CONCLUSÃO

É do entender do Perito avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliado é de:

LOTE URBANO N° 01 DA QUADRA N° 126

Total valor avaliado de R\$ 288.491,00 (duzentos e oitenta e oito mil quatrocentos e noventa e um reais)

VALOR DE GARANTIA: 288.491,00

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







VISÃO DO LADO DO IMÓVEL



VISÃO DO LADO DO IMÓVEL







LADO DO IMÓVEL





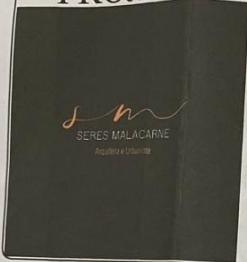








PROJETO ARQUITETÔNICO

PROJETO ARQUITETÔNICO RESIDENCIAL			
PROJETO ARQUITETÔNICO RESIDENCIAL			
Rua Terezinha Agati Vissoto s/n CEP 85.685 - 000 - Nova Prata do Iguaçu - Paraná.			
	IMAGENS FACHADA PLANTA HUMANIZADA		
	OBRA: PROJETO ARQUITETÔNICO RESIDENCIAL		
NOVA PRATA DO IGUAÇU		PERÍMETRO URBANO CIDADE	PARANÁ
RESPONSÁVEL TÉCNICO: SERES R. MALACARNE Arquiteta e Urbanista CAU: A-86294-0		LOCALIDADE/BAIRRO: N. PRATA DO IGUAÇU	Desenvolvimento Proj: Seres
ÁREA TOTAL: 186,59 m ²		ESCALA: indicada	DATA: FEV/2021
			Georeferência: INDICADAS
			FOLHA: 03/03

PROJETO FINAL DA RESIDENCIA



PROJETO FINAL DA RESIDENCIA



PROJETO FINAL DA RESIDENCIA



8. MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



9. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por (23) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Nova Prata do Iguaçu – PR, 27 de novembro de 2024

Danieli Rezende – Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/PR 47870

CNAI 47269

10. ANEXOS

10.1 TABELA DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela - Coeficientes de Homogeneização para diversos tipos de áreas de uma edificação

Área	Coeficiente
Garagem	0,50
Área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Área privativa – salas com acabamento	1,00
Área privativa – salas sem acabamento	0,75 a 0,90
Área de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
Varandas	0,75 a 1,00
Terraços	0,30 a 0,60
Estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
Área de projeção	0,00
Área de serviço – residência unifamiliar	0,50
Barrilete	0,50 a 0,70
Caixa d'água	0,75
Casa de máquinas	0,50 a 0,75

Fonte: Norma técnica NBR 12.721/2003 da ABNT

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

FICHA
 1

FLS. Nº
 140

Matrícula nº **03740**

RÚBRICA
am

IMÓVEL: Lote Urbano nº. 01 (um) da Quadra nº. 126 (cento e vinte e seis), do Loteamento JARDIM SÃO JORGE, da Colônia Missões, do Patrimônio da Cidade de Nova Prata do Iguçu-PR, da Comarca de Salto do Lontra-PR, com a área de 411,45m² (quatrocentos e onze metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **NORDESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com o lote nº. 02. **SUDESTE:** Medindo 18,80 metros, confronta com o lote nº. 03. **SUDOESTE:** Medindo 21,77 metros, confronta com a Rua A. **NOROESTE:** Medindo 19,00 metros, confronta com a Rua C. Proprietário: **ANISIO DA SILVA**, brasileiro, casado com Rosalina da Silva, inscrito no CPF nº. 332.597.209-87, residente e domiciliado em Nova Prata do Iguçu-PR. Transmissor: Município de Nova Prata do Iguçu-PR, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CGC/MF nº. 78.103.884/0001-05, na forma da Lei Municipal nº. 182/88. Forma do Título, Data e Serventário: Título de Propriedade nº. 018, expedido pelo Prefeito Municipal Sr. Setembrino Thomazi e o Chefe de Serviços de Finanças Sr. Orlando Hoepers, em 11 de novembro de 1988. Valor: Não consta. Condições: As do título. DOU FÉ. Salto do Lontra, 28 de novembro de 1988. Onorino Maria.

Oficial Designado: *am*

R-1-M-03740 – 29.04.1993 – **COMPRA E VENDA** – Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 009 do livro nº. 76 do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguçu-PR em 19 de abril de 1993. Adquirente: **DAVID BLÁSIUS SCHMITZ**, brasileiro, casado com Maria Zampoli Rocha Schmitz, agricultor, inscrito no CPF nº. 283.732.519-87, residente e domiciliado no Município de Nova Prata do Iguçu-PR. Transmissores: Anísio da Silva e s/m Rosalina da Silva, brasileiros, casados, ele operário, inscrito no CPF nº. 332.597.209-87, ela do lar, residentes e domiciliados no Município de Colombo-PR. Valor: Cr\$ 26.700.000,00 (vinte e seis milhões e setecentos mil cruzeiros). Condições: As da Escritura. Apresentou: ITBI guia nº. 1030, expedida pela P.M.N.P.I. em 15.04.1993. DOU FÉ. (Custas 900 VRC). Onorino Maria.

Oficial: *am*

R-2-M-03740 – Protocolo nº. 25.375 – 10.09.2004 – **COMPRA E VENDA** – Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 064 à 065 do livro nº. 110 do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguçu-PR, em 23 de julho de 2004. Adquirente: **LUCAS ANTUNES TAVARES DE MORAES**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, inscrito no CPF nº. 062.110.949-57, representado por sua mãe LUZIA ANTUNES TAVARES, brasileira, solteira, maior, agricultora, inscrita no CPF nº. 000.527.549-01 e RG nº. 6.174.434-7-PR, residentes e domiciliados na Linha São Jorge, no Município de Nova Prata do Iguçu-PR, autorizado pelo Alvará Judicial nº. 000415/1995, expedido pela Juíza de Direito desta Comarca em 08.06.2004. Transmissores: David Blasius Schmitz e s/m Maria Zampoli Rocha Schmitz, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº. 283.732.519-87 e RG nº. 1.667.050-PR, ela inscrita no CPF nº. 024.332.639-48 e RG nº. 3.830.095-4-PR, residentes e domiciliados na Linha Flor da Serra, no Município de Capanema-PR, representados pelo procurador João de Souza, conforme procuração lavrada às fls. 087 do livro nº. 082 do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguçu-PR. Valor: R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais). Condições: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 42,00 guia nº. 001862 e CND nº. 9063, expedidas pela P.M.N.P.I. em 12 e 13.07.2004. FUNREJUS R\$ 4,20 guia quitada. DOI emitida pelo Tabelionato. DOU FÉ. (Custas 1.260 VRC = R\$ 132,30) Onorino Maria.

Oficial: *am*

SEGUIE NO VERSO


em www.registradores.org.br

Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº

03740

CONTINUAÇÃO

R-3-M-03740 - Protocolo nº. 61.255 - 17/11/2021 – **COMPRA E VENDA** – Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 121 à 122 do livro nº. 144-N do Tabelionato de Notas de Nova Prata do Iguaçu-PR, em 04 de junho de 2021. Adquirentes: **EDIVALDO ACHRE e s/m SOLANGE VITALI ACHRE**, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, agricultores, ele inscrito no CPF nº. 049.850.249-02 e RG nº. 9.289.705-2-PR, ela inscrita no CPF nº. 065.815.119-35 e RG nº. 9.738.018-0-PR, residentes e domiciliados na Linha Guarani, no Município de Nova Prata do Iguaçu-PR. Transmittente: Lucas Antunes Tavares de Moraes, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF nº. 062.110.949-57 e RG nº. 10.418.943-1-PR, residente e domiciliado na Linha São Jorge, no Município de Nova Prata do Iguaçu-PR, representado pelo procurador Jair Antonio Colombo, conforme procuração lavrada às fls. 163 do livro nº. 304-P do 1º Tabelionato de Notas de Francisco Beltrão-PR. Valor: R\$ 74.528,03 (setenta e quatro mil, quinhentos e vinte e oito reais e três centavos). Condições e demais encargos: As da Escritura. Apresentou: ITBI R\$ 1.490,56 guia nº. 166-2021 quitada, expedida pelo Município de Nova Prata do Iguaçu-PR em 28/05/2021. FUNREJUS R\$ 149,06 guia quitada. CNDs: Federal, Estadual, Municipal, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, deixaram de apresentar a CN de Feitos Ajuizados por conta e risco dos adquirentes. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, DOI emitida pelo Tabelionato. Selo Digital nº. 1069L.a\$Dfu.pziZc.EtgG7.7iplb. DOU FÉ. (Custas 4.312 VRC = R\$ 935,70. ISS: R\$ 28,07, Fundep: R\$ 46,79, Selo: R\$ 5,25), Salto do Contra, 17 de novembro de 2021. Onorino Maria. Oficial: 

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CANCELADO
VALOR: R\$ 15.730,00

SEGUE