



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

Paranavaí, outubro de 2024.

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **Cooperativa Cresol**
Município/Estado: **Paranavaí/PR**
CEP: **87.706-000**
Telefone-Fax: **(44) 3423-1033**
E-mail: **Não Informado**

1.2 Interessado

Nome: **Cresol Pioneira**
CNPJ nº: **00.971.300/0001-18**

2. Finalidade do laudo

Recuperação de crédito.

3. Objetivo da avaliação

Determinação de valor venal de mercado.



4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado através da parte externa do imóvel, no dia **17 de outubro de 2024**, pelo fato do proprietário se recusar a atender o avaliador para uma vistoria completa do local.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou proprietários, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é feita pela pessoa física engenheiro civil, corretor e avaliador de imóveis Guilherme da S. Bacarim. Independente e livre de quaisquer vantagens para realização do serviço.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha Urbana do Município de Paranavaí.

O Município de **Paranavaí** conta com uma superfície de 1.202,266 km² e uma população de 92.001 habitantes, localizado na região noroeste do Estado do Paraná, numa altitude média de 425 metros.

O município possui um PIB per capita de R\$ 35,5 mil, mostrando ser um município de grande relevância na região, que se destaca pelo potencial de consumo da população.

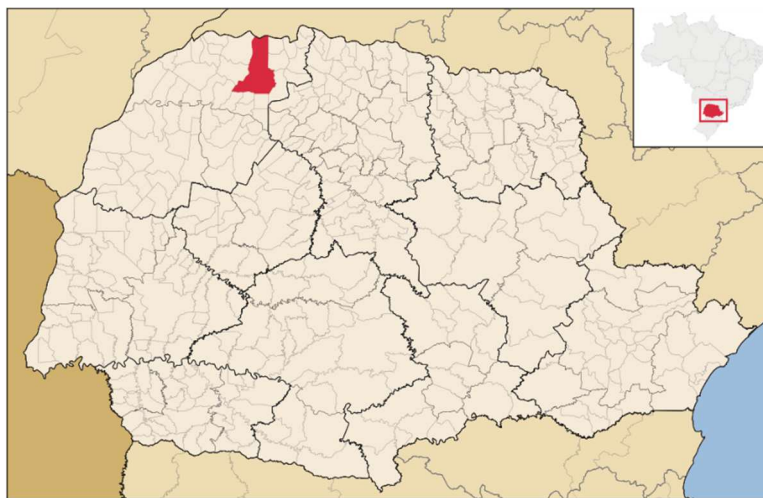
Código IBGE: **4118402**

Microrregião: **Paranavaí**

Mesorregião: **Noroeste Paraná**

Estado: **Paraná**

Região: **Sul**



5.1.1 Serviços / Infraestrutura

A região é formada por construções residenciais, com média intensidade de tráfego. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão.

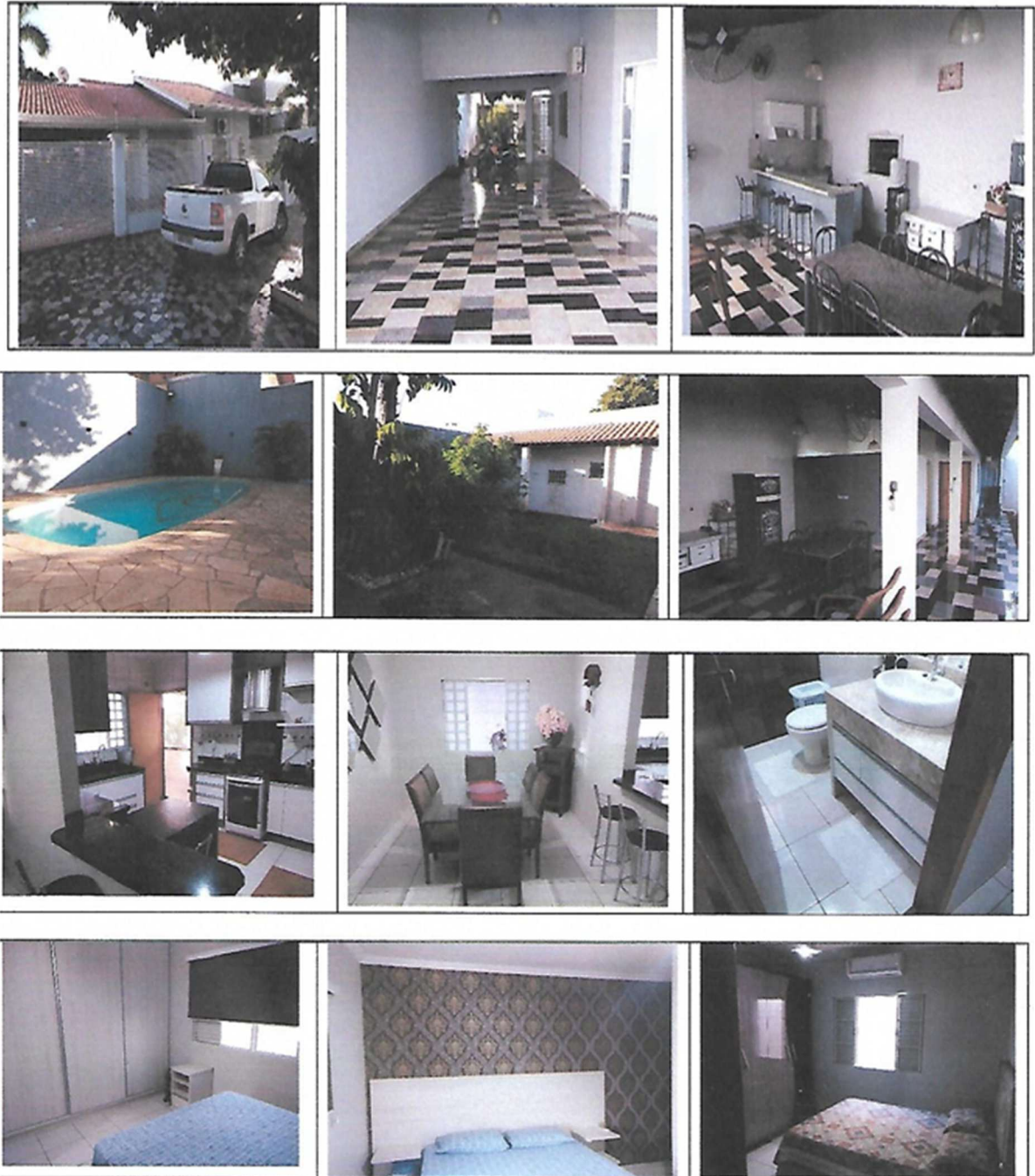
Guilherme da Silva Bacarim

Engenheiro Civil. CREA: PR-199811/D

Corretor/avaliador de imóveis. Creci: 46776-F Cnai: 46567

engenhariabasig@gmail.com / (44)99829-1415

5.2 Imóvel avaliando





Tipo do imóvel: **Urbano**

Documento: **Matrícula n. 6.620**

Município/Estado: **Paranavaí/PR**

Área do terreno: **600m²**

Área construída: **200,47m²**

O imóvel avaliando é uma casa unifamiliar com estado de preservação entre regular e reparos simples. Possui: suíte, 02 quartos, sala de tv, copa, banheiro social, cozinha, piscina, garagem coberta.

O imóvel está localizado na rua Miguel Gomar n° 443, no jardim Santos Dumont, próximo a universidade Unipar. Coordenadas: 23°04'47.2"S 52°26'25.3"W

2.º OFÍCIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Paranavaí - Estado do Paraná
TITULAR: *Tércio B. Mello Júnior*

REGISTRO GERAL	1
MATRÍCULA Nº 6620	<i>[assinatura]</i>
DATA - 16 de julho de 1998. IMÓVEL - Lote nº 05 (cinco), da quadra nº 44 (quatro), da subdivisão dos lotes nºs 01 (um) à 17 (dezessete), com a área de 600,00 (seiscentos) metros quadrados, situado no loteamento denominado Bairro Santos Dumont, perímetro urbano desta cidade. CONFRONTAÇÕES - Com 15,00 (quinze) metros de frente para a Avenida Miguel Gomar; lateralmente com 40,00 (quarenta) metros e 15,00 (quinze) metros de fundos, confinando com os lotes nºs 04 (quatro), 06 (seis) e 17 (dezessete) parte, todos da mesma quadra.	

(toda localização e confrontações constam na matrícula do imóvel).



6. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Evolutivo**, previsto no subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, baseado no processo de **inferência estatística**, com adoção de **método comparativo direto de dados de mercado**, onde se determina o valor através da comparação com outros imóveis similares. Esta avaliação foi realizada de forma indireta, e foi utilizado como parâmetro a certidão do imóvel e documentos fornecidos.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **14** elementos amostrais de terrenos, dos quais 14 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas efetivas de terrenos na região do imóvel avaliando, contemplando o período de **outubro de 2024**.

6.1 Determinação do valor do terreno:

ITEN	VALOR	M²	VALOR UNITARIO	FONTE
01	R\$ 200.000,00	600 m²	R\$ 333,33	Winner Brokers
02	R\$ 147.000,00	600 m²	R\$ 245,00	Winner Brokers
03	R\$ 160.000,00	600 m²	R\$ 266,67	Corretor CRECI 4306/J
04	R\$ 200.000,00	480 m²	R\$ 416,67	Corretor CRECI 29023/F
05	R\$ 250.000,00	717 m²	R\$ 348,67	Corretor CRECI 29023/F
06	R\$ 150.000,00	440 m²	R\$ 340,91	Corretor CRECI 29023/F
07	R\$ 180.000,00	600 m²	R\$ 300,00	Corretor CRECI 19359/F
08	R\$ 150.000,00	360 m²	R\$ 416,67	Proprietário Carlos OLX
09	R\$ 170.000,00	600 m²	R\$ 283,33	Proprietário 999740606
10	R\$ 100.000,00	184 m²	R\$ 543,48	IMOBILIARIA ARAUJO
11	R\$ 210.000,00	600 m²	R\$ 350,00	IMOBILIARIA MENINI
12	R\$ 160.000,00	329,70 m²	R\$ 485,29	IMOBILIARIA MENINI
13	R\$ 74.900,00	150 m²	R\$ 499,33	IMOBILIARIA EDIFICA
14	R\$ 150.000,00	440 m²	R\$ 340,91	IMOBILIARIA EDIFICA



VALOR MÉDIA DO M² TERRENO = R\$ 369,30

Campo de arbítrio terreno:

600m ²	Mínimo (-20%)	Calculado	Máximo (+20%)
VALOR UNITÁRIO	R\$ 295,44	R\$ 369,30	R\$ 443,16
VALOR TOTAL	R\$ 177.264,00	R\$ 221.580,00	R\$ 265.896,00

6.2 Determinação do valor das benfeitorias:

Depreciação por Ross-Heidecke (Imóvel I)						
Item	Benfeitoria/Construção	Referência	Área	Custo Unitário	Valor Unitário (BDI de 25%)	Valor Novo
1	Pavimento Superior	CSL	0,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2	Pavimento Térreo	CUB	200,47	R\$ 2.962,22	R\$ 3.702,78	R\$ 742.295,30
3	Outras áreas	CUB	0,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -
						R\$ 742.295,30
Idade	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coefficiente K	Depreciação (%)	Valor Depreciado
15	65	23%	D	20,40%	79,60%	R\$ -
15	65	23%	D	20,40%	79,60%	R\$ 590.867,06
15	65	23%	D	20,40%	79,60%	R\$ -
Imóvel avaliando						R\$ 590.867,06
Total depreciado					20,40%	R\$ 151.428,24

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Setembro/2024. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebasamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (glicinas, campos de esporte), arborização, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO				PADRÃO NORMAL				PADRÃO ALTO			
R-1	2.372,78	0,34%		R-1	2.962,22	0,45%		R-1	3.615,12	0,50%	
PP-4	2.172,83	0,49%		PP-4	2.770,14	0,40%		R-8	2.934,17	0,48%	
R-8	2.064,00	0,51%		R-8	2.414,46	0,48%		R-16	2.974,83	0,45%	
PIS	1.638,43	0,48%		R-16	2.340,48	0,45%					

Guilherme da Silva Bacarim

Engenheiro Civil. CREA: PR-199811/D

Corretor/avaliador de imóveis. Creci: 46776-F Cnai: 46567

engenhariabasisig@gmail.com / (44)99829-1415



6.3 Determinação do valor do imóvel:

Valor do imóvel = valor terreno + valor das benfeitorias

Intervalo de valores admissíveis:

Mínimo	Máximo
R\$ 768.131,06	R\$ 856.763,06
Valor adotado para comercialização: R\$ 812.447,06	

7. Conclusão:

Através deste parecer técnico entende-se que o valor de mercado para comercialização será de R\$ 812.447,06.

Guilherme da Silva Bacarim
Engenheiro Civil Crea: 199811/D
Corretor/avaliador de imóveis.
Creci: F-46776 / Cnai: 46567

Guilherme da Silva Bacarim
Engenheiro Civil. CREA: PR-199811/D
Corretor/avaliador de imóveis. Creci: 46776-F Cnai: 46567
engenhariabasig@gmail.com / (44)99829-1415