THOMAZ JOSÉ DE GOUVEIA FILHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº F- 21647 –CNAI 27190- 6ª REGIÃO – PR. –
COMPRA- VENDA- LOCAÇÃO- ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Rua Hortensia 194 – CENTRO CEP:- 85420-000 - CORBÉLIA - PARANÁ
FONE:- 0(xx)45-9986-8877 *E-MAIL:- thomazgva@hotmail.com*

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE

IMÓVEL URBANO

MATRÍCULA : 28.242

CHÁCARA 17-A-2

PROPRIETÁRIO:PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CORBÉLIA – PR

Imobiliária Avaliar (45) 3242-3967 / 9986-8877
CRECI-PR J04696

Corbélia, 13 de Agosto de 2020.

THOMAZ JOSÉ DE GOUVEIA FILHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI Nº F- 21647 –CNAI 27190 6ª REGIÃO – PR. –
COMPRA- VENDA- LOCAÇÃO- ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Av Santa Catarina, n 16 – CENTRO CEP:- 85420-000 - CORBÉLIA - PARANÁ
FONE:- 0(xx)45-99986-8877 *E-MAIL:- thomazgva@hotmail.com*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL URBANO

1- INTRODUÇÃO

A solicitação deste Parecer é da Prefeitura Municipal de Corbélia – Pr, inscrita no CNPJ nº 76.208.826/0001-02, Rua Amor Perfeito n 1616, Centro, Corbélia - Pr.
Este perecer de avaliação atende a todos aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

OBEJETIVO

O objetivo do presente Parecer, é avaliar o imóvel para determinação do seu real valor de mercado.

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-

Chácara n 17-A2 *Oriunda da divisão da chácara 17-A, da planta do loteamento denominado "PATRIMONIO DE CORBÉLIA",* ***Matrícula nº 28.242*** *situada dentro do perímetro urbano desta cidade e comarca de Corbélia –Pr, contendo área de 990,00m², COM BENFEITORIA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, e com limites e confrontações em cópia de matrícula em anexo.*

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1- ÁREA TOTAL : 990,00m².

2- *BENFEITORIA:* *Possui benfeitorias, Barracão com 274,05m².*

3- *VISTORIA:*

A vistoria foi realizada no dia 12 de Agosto de 2020, e fundamentou-se na identificação fisica da área, e levantamento das edificações.

4- *ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO:*

O imóvel esta inserido na região Residencial, com acesso facilitado. O imóvel está localizado no perímetro urbano da cidade de Corbélia – Pr.

5- ***AVALIAÇÃO:***

O processo avaliatório em nível de rigor Normal foi realizado de acordo com a natureza, localização do bem e valor médio de terrenos comercializados na região.

6- *PESQUISA DE MERCADO:*

Como pesquisa de mercado concentrou-se em áreas com as mesmas características da região do imóvel avaliado, sendo que todos os imóveis estão em condições de comercialização.

8- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO:

Média Final
Para tratamento matemático do calculo da média final consideramos um intervalo de desvio de 3%

Média Final: = R$280m² → *+3% = R$288,40 (Limite Superior)*
→ *3% = R$271,60 (Limite Inferior)*

9 - *DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:*

Para cálculo do valor do imóvel utilizamos:

Valor do imóvel = área do terreno x valor médio do m² = 990,00m² x R$ 280,00/m² = R$ 277.200,00.

10 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BARRACÃO:

Para o cálculo do valor das benfeitorias, consideramos um valor médio do m² para a construção de barracão em alvenaria e cobertura de estrutura metálica.

Para tratamento matemático do cálculo da média final consideramos um intervalo de desvio de 3%

Média Final: = R$600,00/m² → *3% = R$618,00 (Limite Superior)*
→ *3% = R$582,00 (Limite Inferior)*

Valor da benfeitoria = área do imóvel x valor médio do m² = 13,5m x 20,3m= 274,05m² x 600,00/m² = R$ 164.430,00.

QUADRO RESUMO AVALIATÓRIO:

QUANTIDADE	*DESCRIÇÃO*	*VALOR - R$*
01	*Área total do Terreno 990,00m²*	*277.200,00*
02	*Barracão 274,05 m²*	*164.430,00*
TOTAL		*R$ 441.630,00*

CONCLUSÃO:

É do entender do Avaliador que o valor da imóvel avaliado considerando-se sua área e a localização e estado em que encontra na data da vistoria, é de:-

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R$-441.630,00 (Quatrocentos e quarenta e um mil seiscentos e trinta reais).

Com variação de 3%:

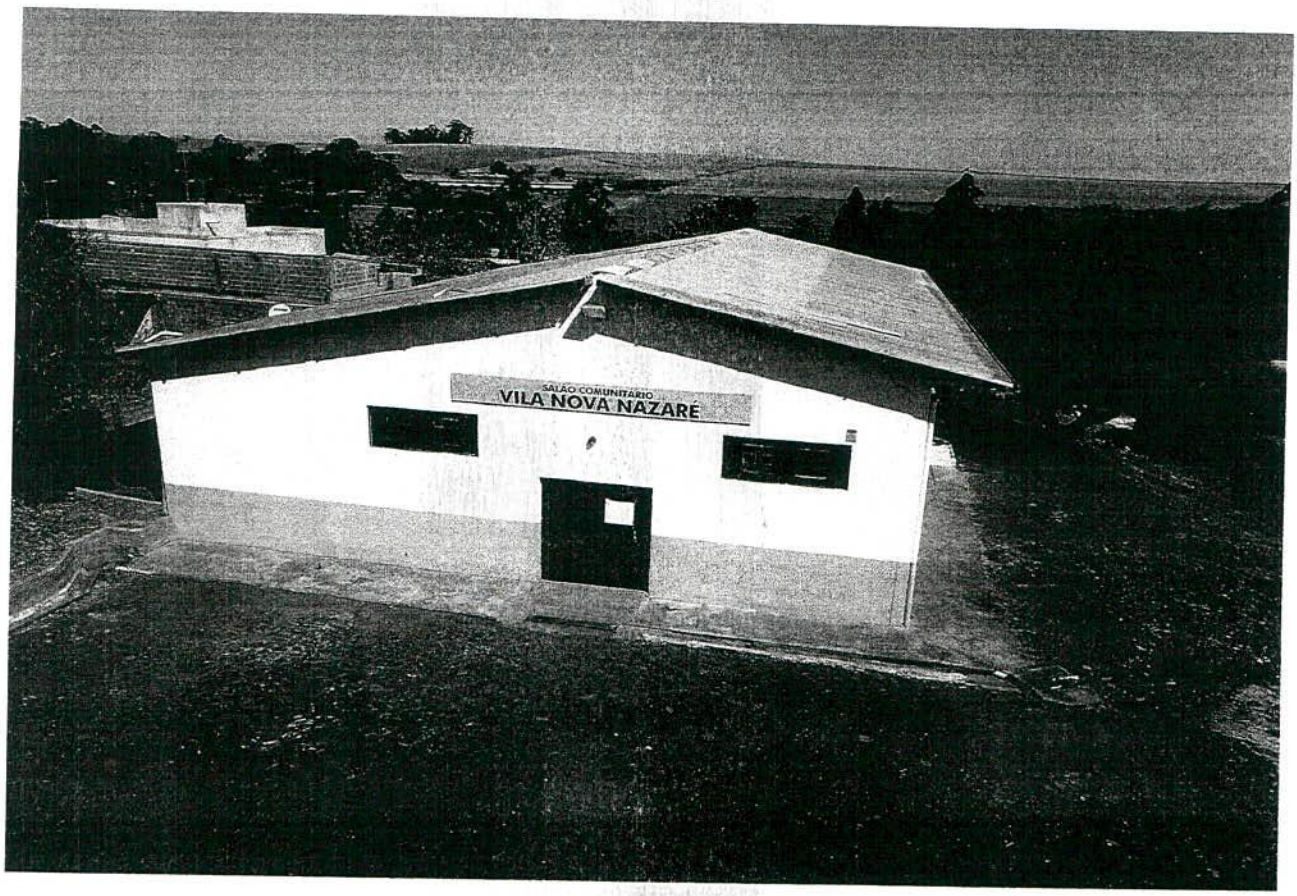
Limite Superior: + 3% R$- 454.878,90
Limite Inferior: -3% R$- 428.381,10

ENCERRAMENTO:- *O corpo do Parecer é composto de 03(Três) páginas, todas rubricadas de um lado só, pelo avaliador, que subscreve esta última.*

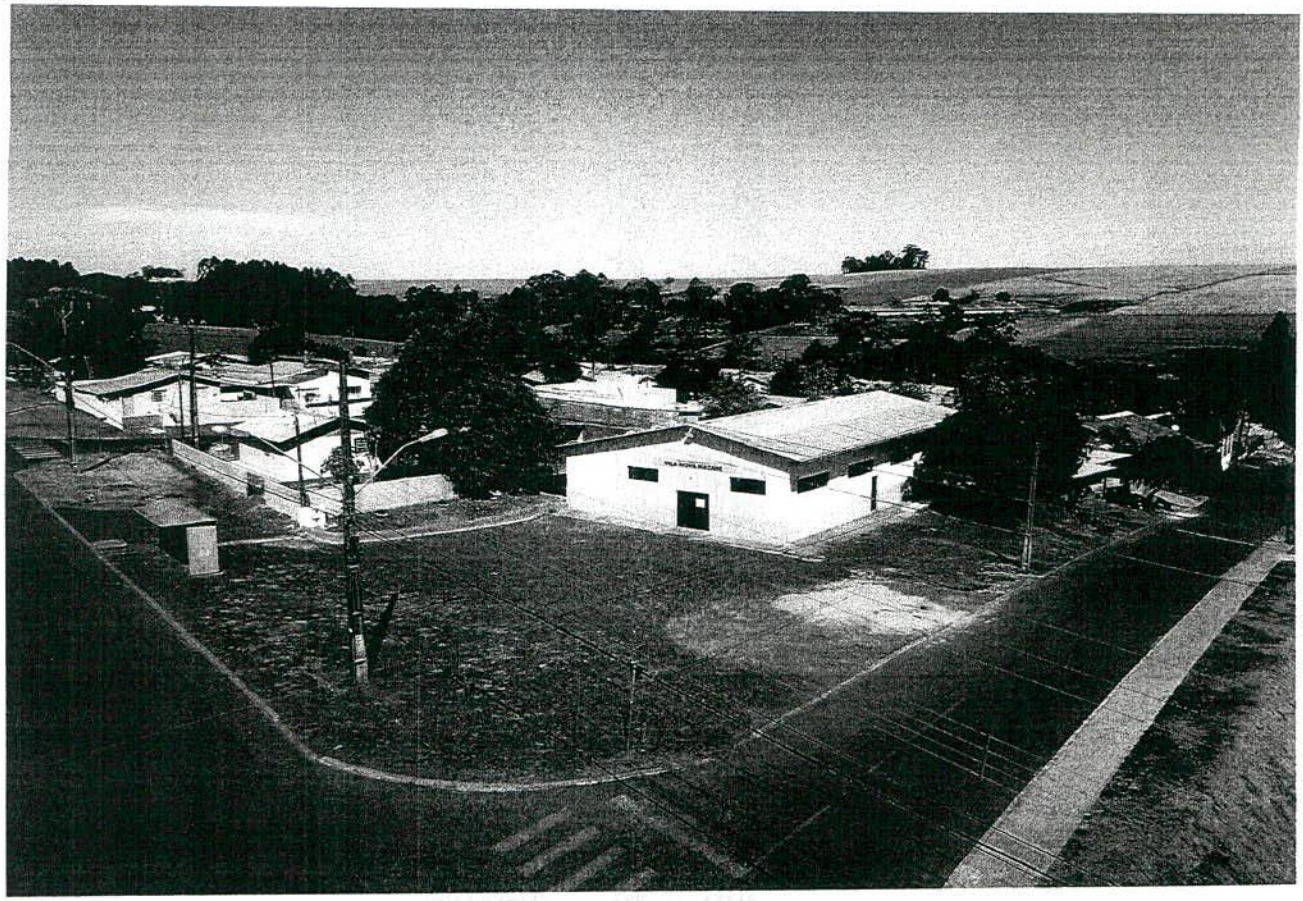
Corbélia, 13 de Agosto de 2020.

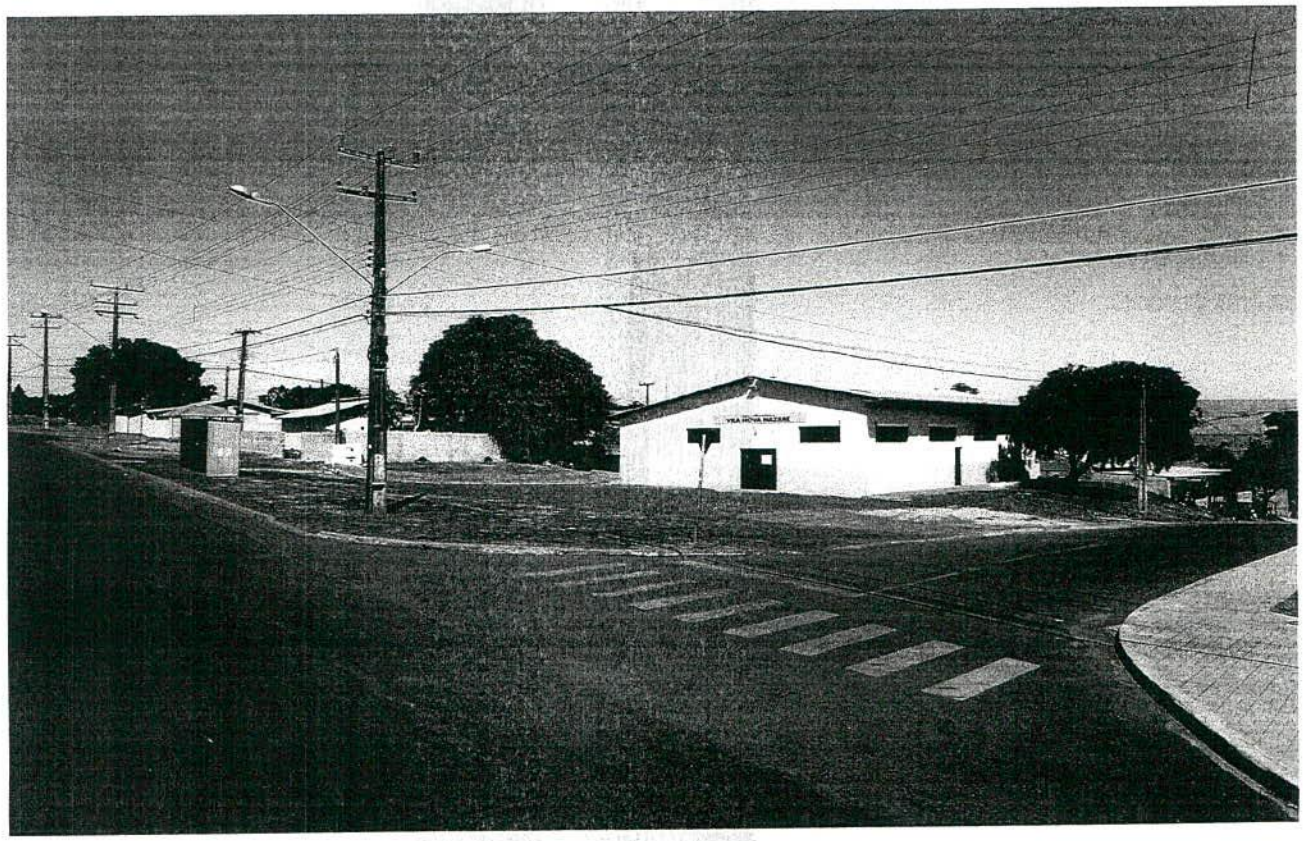
Thomaz José de Gouveia Filho
CRECI F21647
CNAI 27190

FOTOS:



Fotos:





TOPO
TOPOGRAFIA E PLANEJAMENTOS LTDA.
Grafe

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:
Município de Corbélia-PR
Prefeitura Municipal de Corbélia

Interessado:
Prefeitura Municipal de Corbélia

Proprietário:
Município de Corbélia

Objetivo:
Avaliação para atender o que solicita o requerimento do Município de Corbélia, datado de 22 de julho de 2020.

Objeto da Avaliação:
Chácara n.º 17-A-2, oriundo da divisão da Chácara n.º 17-A, da planta do Loteamento denominado "patrimônio Corbélia" situada dentro do perímetro urbano desta cidade e comarca de Corbélia-PR – matricula n.º 28.242

Localização:
Rua Copo de Leite, esquina com a Rua Onze Horas do loteamento "Vila Nova Nazaré" entre este e o loteamento Residencial "Lunardelli".

Valor Total da Avaliação:
R$ 272.250,00 (Duzentos e setenta e dois mil e duzentos e cinquenta Reais)

Data base:
14 de agosto de 2020

Anexos:
Laudo de Avaliação, relatório fotográfico, planta dos imóveis e cópia do requerimento de 22/07/2020.

Ricardo Brzezinski
Crea: 15.758-D - CPF: 455.661.439-20

Corbélia, 18 de agosto de 2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

METODOLOGIA E RIGOR: Método Comparativo de Dados de Mercado, com Nível de Rigor - Parecer Técnico, conforme NBR 14653-3. Conforme solicitação, procedemos a avaliação do imóvel constante da matrícula n.º 28242 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Corbélia-Pr, cujo valor obtivemos com base em vendas/compras realizadas no período de 2019 à 2020, nos arredores e, em situações similares conforme segue:

DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CORBÉLIA – CNPJ: 76.208826/0001-02
DENOMINAÇÃO: CHÁCARA n.º 17-A-2
SITUAÇÃO: DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PATRIMÔNIO CORBÉLIA"
ÁREA: 990,00m².

CONFRONTAÇÕES DOS IMÓVEIS

✓ *Conforme cópia da matricula n.º 28.242 que segue em anexo.*

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Localizado na região noroeste da Cidade de Corbélia, entre os loteamentos "Vila Nova Nazaré" e "Residencial Lunardelli", com um barracão não avaliado, com ruas pavimentadas e iluminação publica, rede de água e esgoto.

VALOR DOS IMÓVEIS

Chácara n.º 17-A-2 – R$ 275,00/m²	R$ 272.250,00
Total da Avaliação	**R$ 272.250,00 (Duzentos e setenta e dois mil e duzentos e cinquenta Reais)**

OBS: ESTA AVALIAÇÃO REFERE-SE AO TERRENO DA CHÁCARA N.º 17-A-2, DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PATRIMÔNIO CORBÉLIA", SITUADA DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DA CIDADE E COMARCA DE CORBÉLIA-PR, SEM BENFEITORIAS AVALIADAS.

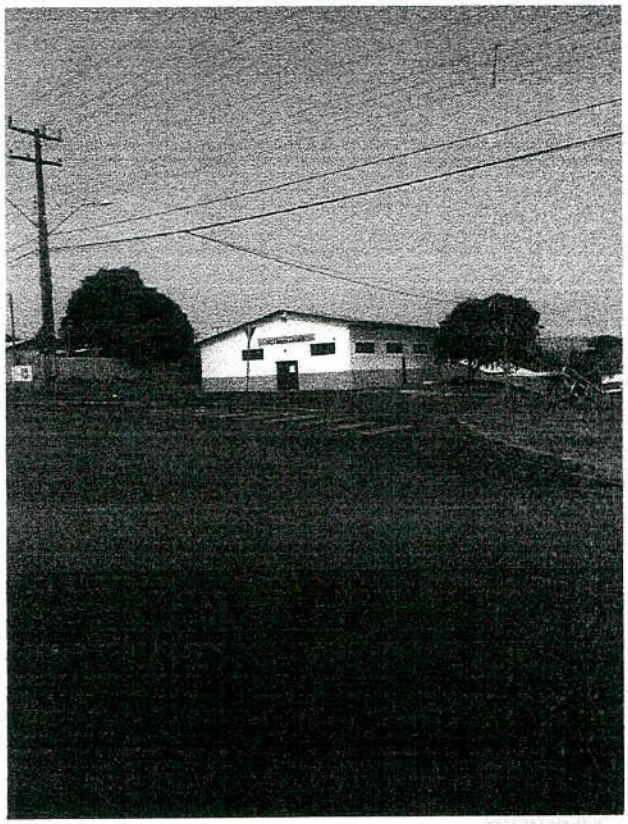
Desta maneira concluímos o presente Laudo de Avaliação, convictos de que os valores correspondem à realidade, para os períodos mencionados.

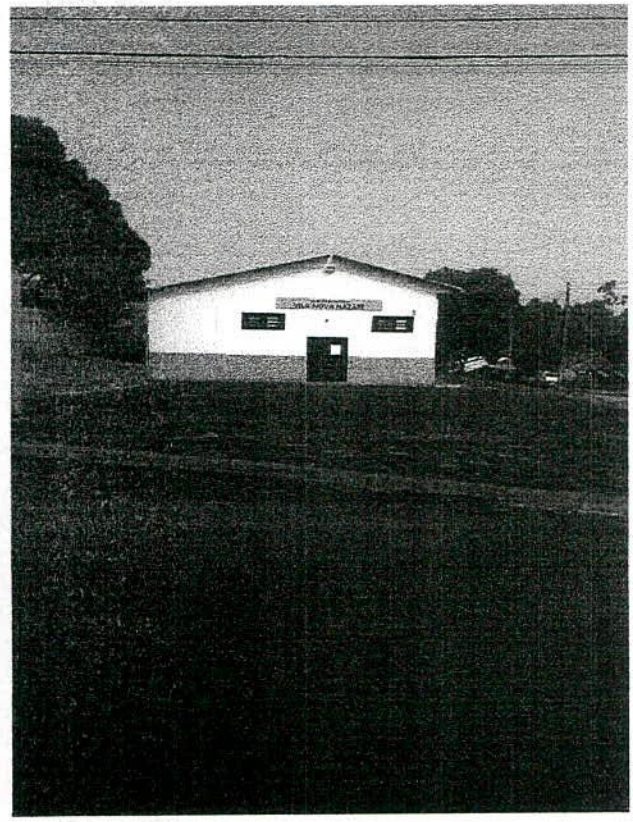
Sendo o que temos,

Atenciosamente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

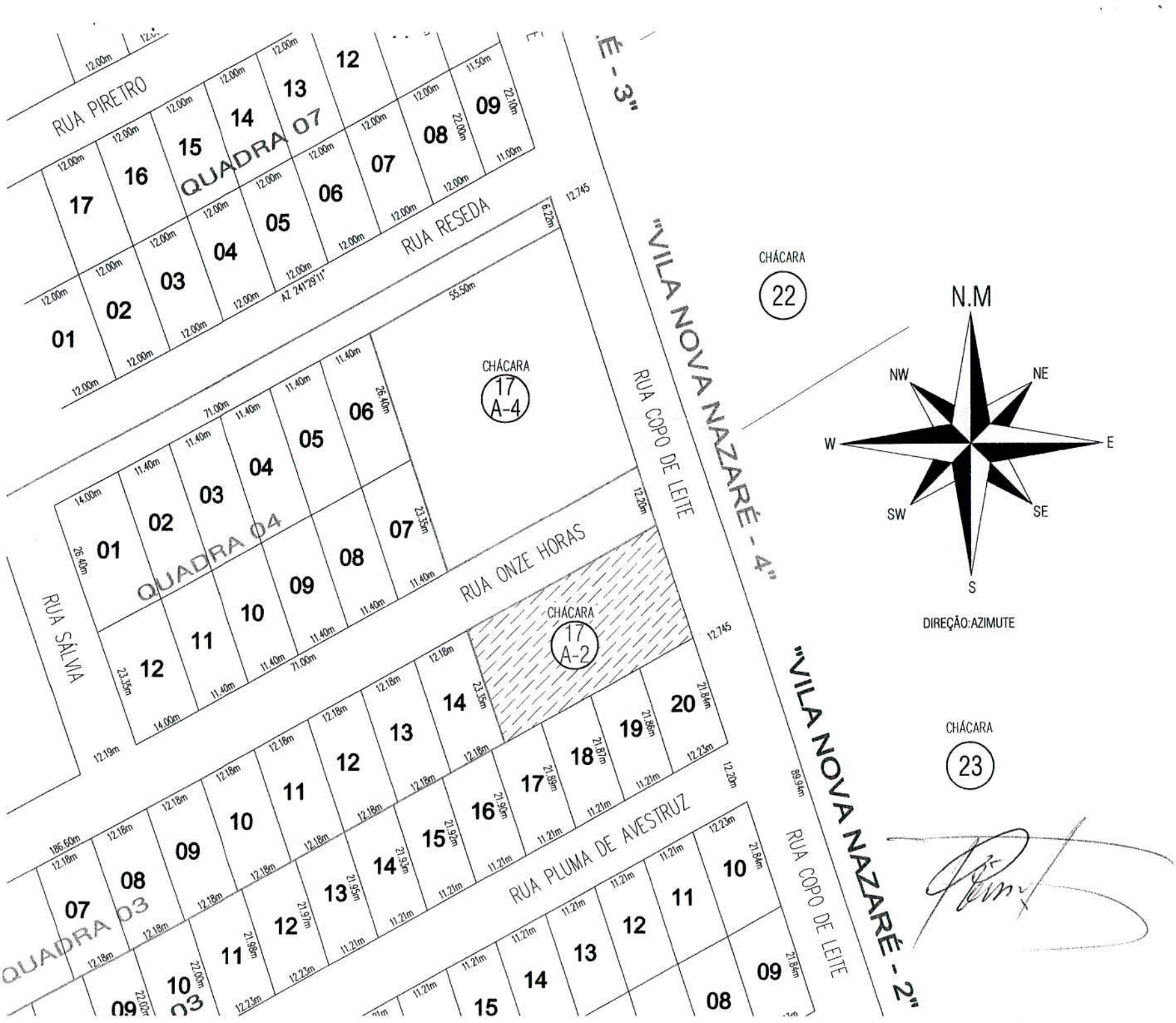
Relatório Fotográfico





FOTOS 01 e 02 – Chácara n.º 17-A-2, visto da Rua Copo de Leite
Barracão não avaliado

Ricardo Brzezinski
Crea: 15.758-D
CPF: 455.661.439-20


RUA PIRETRO
QUADRA 07
RUA RESEDA
AZ 241°29'11"
"VILA NOVA NAZARÉ - 3"
"VILA NOVA NAZARÉ - 4"
"VILA NOVA NAZARÉ - 2"
RUA COPO DE LEITE
CHÁCARA 17 A-4
CHÁCARA 17 A-2
CHÁCARA 22
CHÁCARA 23
RUA ONZE HORAS
RUA SÁLVIA
QUADRA 04
QUADRA 03
RUA PLUMA DE AVESTRUZ
N.M
NW
NE
W
E
SW
SE
S
DIREÇÃO:AZIMUTE

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL PARA VENDA

1- SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Corbélia - CNPJ: 76.208.826/0001-02
Com endereço na Rua Amor Perfeito, 1616 no Centro

2- FINALIDADE

Constitui objeto do presente parecer de mercado, a nível expedito, o imóvel com as descrições abaixo, na cidade de Cascavel-Pr, para fins particulares a pedido da parte interessada.

3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Chácara nº17 – A-2, oriundo da subdivisão da chácara 17-A, planta do Loteamento denominado Patrimônio de Corbélia, situado dentro do perímetro urbano de Corbélia (Bairro Vila Nova Nazaré) com área de terreno de 990m² - matricula 28.242 do CRI de Corbélia.
Com salão comunitário com área construída de 274m² (13,50x20,30).

4- LOCALIZAÇÃO

Localizada no prolongamento da Rua Onze Horas, no Bairro Vila Nova Nazaré.

5- PARECER DE MERCADO

"Entende-se como valor de mercado o que o bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de razoável prazo, e que tenha havido o emprego de meios de divulgação adequadas".

6- METODO DE AVALIAÇÃO

Para obter o valor de mercado do imóvel para venda e locação, levamos em consideração sua localização, metragens, acabamento, estado do imóvel, pontos positivos e pontos negativos, além de nossa opinião, buscamos informações de empresas parceiras no mercado Imobiliário.

7- DATA DA PERICIA

27/07/2020.

8- AVALIADOR

Anna Claudia Botelho – Creci nº 16.980, curso de Avaliação e Perícia concluído em 03/06/2006 na Cidade de Foz do Iguaçu – Pr.
CNAI Nº 015117

9- VALOR AVALIADO

VALOR TOTAL AVALIADO PARA VENDAS R$ 275.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS).

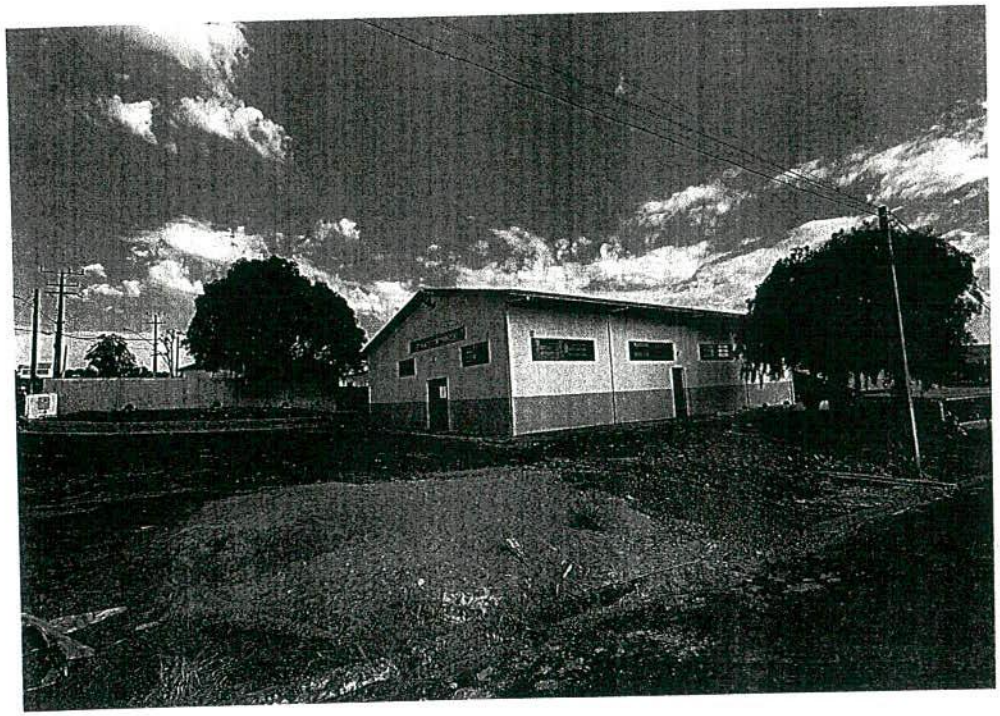
Limite inferior: -5%=R$261.250,00
Limite superior: +5%=R$288.750,00

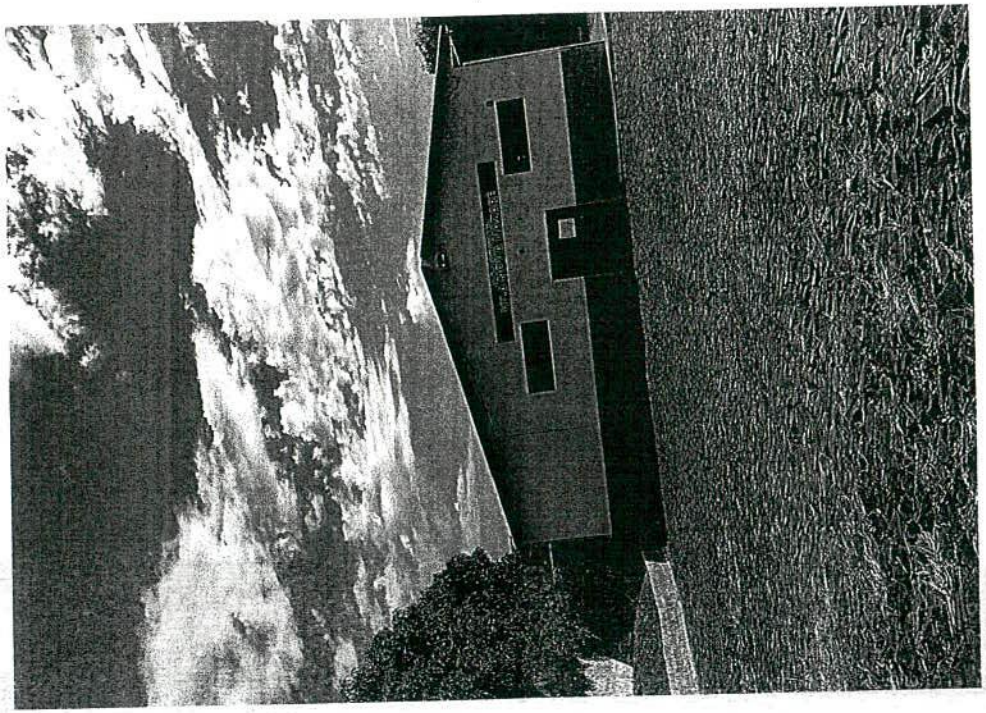
10- Prazo de Validade

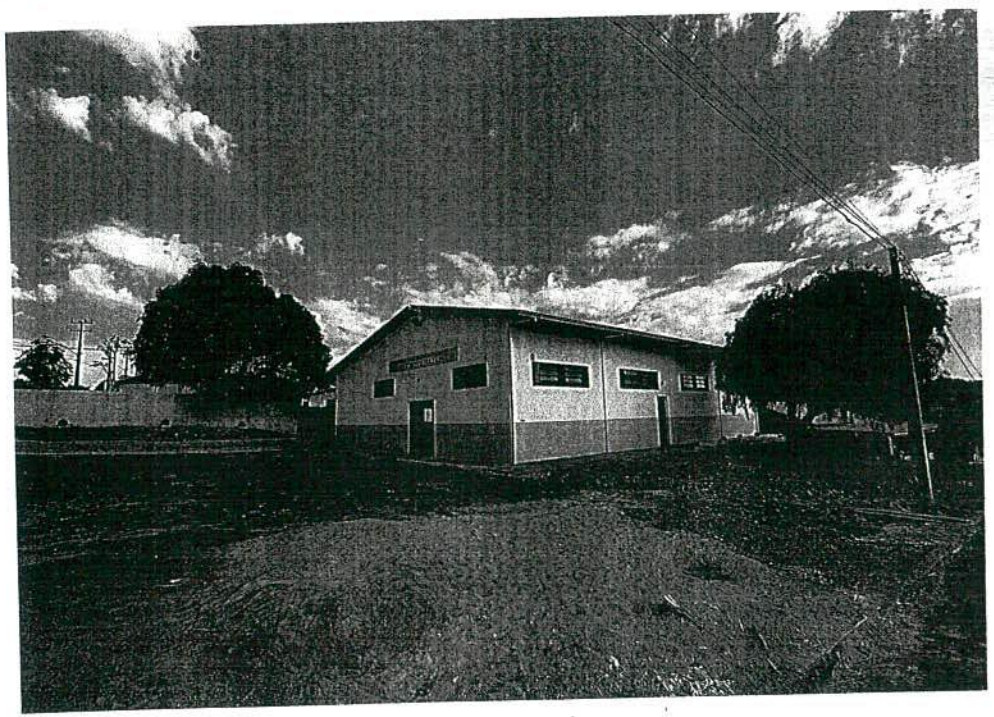
180 dias a contar do dia avaliado.

Cascavel – Pr, 05 de agosto de 2020.

BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
IMOBILIARIA LOKATELL - CRECI 3248-J
ANNA CLAUDIA BOTELHO
CRECI 3248-J CNAI 015117







MATRÍCULA	FOLHA
28.242	1

CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS CORBÉLIA PR

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Corbélia- Paraná
Fone (45) 3242-1522
ALTAIR COSTA
Oficial
CPF 432.265.158/53

MATRÍCULA Nº 28.242 - Protocolo nº 113.607, de 23 de junho de 2016.
IMÓVEL: **Chácara nº 17-A-2,** oriundo da divisão da Chácara nº 17-A, da planta do loteamento denominado **"PATRIMÔNIO CORBÉLIA"**, *situada dentro do Perímetro Urbano desta cidade e comarca de Corbélia-PR*, contendo a **área de 990,00m²**, sem benfeitorias, e com os limites e confrontações seguintes: ao NOROESTE: Por uma linha seca e reta, com AZ 61°29'11" medindo 43,00 metros, confrontando com a Chácara nº 17-A-3 (destinada ao prolongamento da Rua Onze Horas), da mesma divisão; ao NORDESTE: Por uma linha seca e reta, com AZ 161°52'49" medindo 23,40 metros, confrontando com a Chácara nº 17-A-1 (destinada ao prolongamento da Rua Copo de Leite), da mesma divisão; ao SUDESTE: Por uma linha seca e reta, com AZ 241°29'11" medindo 42,755 metros, confrontando com a Quadra nº 03, do loteamento "Vila Nova Nazaré - 2"; e ao SUDOESTE: Por uma linha seca e reta, com AZ 341°29'11" medindo 23,40 metros, confrontando com a Quadra nº 03, do loteamento "Vila Nova Nazaré - 4"; conforme Planta, Memorial Descritivo e ART nº 20161197940, elaborados e assinados pelo Engenheiro Agrônomo, Ricardo Brzezinski – CREA nº 15.758/D – 7ª Reg./PR, aprovados pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 01/03/2016. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 15.414, livro 02, deste Ofício. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CORBÉLIA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 76.208.826/0001-02, com sede na Rua Amor Perfeito, nº 1616, centro, nesta cidade. Emolumentos: 30,00VRC=R$ 5,46. O referido é verdade e dou fé. Corbélia, 01 de julho de 2016. (a) _____ Oficial.

(arq. nº 1.209/2016) TT.

A PRESENTE FOTOCÓPIA É CÓPIA FIEL DO DOCUMENTO ARQUIVADO NESTE CARTÓRIO.
Corbélia PR 22 JUL. 2020

☒ *Vania C. Pinto*
☐ *Clara H. Becker*
Esc. e Substitutas