

CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
RUA ROMEU LAURO WERLNG, 1018 / CENTRO
FRANCISCO BELTRAO/PR - CEP 85601 020
46 99913850 - cleomar_milico@hotmail.com

Parecer Técnico

Lei 5.530, Lei 6.530 e Lei 12.370.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

26/07/2021 17:11:13 - 7148 - 12.226.357/0001-71 - IND

Interessado: **IRENE SALETE DA SILVA** CPF/CNPJ: **303.011.579-87**
End. Imóvel: **RUA VEREADOR ROMEU LAURO WERLANG, 1282 - CENTRO**
Cidade/UF: **FRANCISCO BELTRAO/PR** IPTU: **MATRICULA 23971**

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
1.2 - De 5,01 a 12,00m
1.3 - De 12,01 a 20,00m
1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
X	100*
	120
	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
2.2 - De 25,01 a 30,00m
2.3 - De 30,01 a 60,00m
2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100*
	110
X	120
	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
3.2 - De 250,01 a 300m²
3.3 - De 300,01 a 2000m²
3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
X	120
	130

M² real existente de terreno **492,80**

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
4.2 - De esquina.
4.3 - Com duas esquinas.
4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
5.2 - Em aclave
5.3 - Em declive

IA	IP
	100*
	110
X	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
6.2 - BLouçete/Paralelepípedo
6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

7 - VALOR MÉDIO DO M² DA LOCAÇÃO/VENDA NA REGIÃO **R\$ 1.500,00**



FOTO 1: Vista frontal

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel Avaliando corresponde a 106,67 % quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Conforme opção escolhida, o valor médio deste imóvel será encontrado a partir do valor de locação/venda do m² dos terrenos comercializados em média na região, que é de R\$ 1.500,00/m². Adotando esta informação como correspondente ao imóvel Paradigma, aplicando a taxa de rentabilidade que o mercado remunera, no momento, para imóveis semelhantes, ou ainda a partir do valor do m² do terreno encontrado em pesquisa, temos que o valor deste imóvel é de R\$ 788.504,64 com seus 492,80m².

Nota: Verificar se o objetivo deste trabalho é encontrar o valor de locação do imóvel ou o valor médio de mercado para a venda/compra.

RESULTADO TÉCNICO

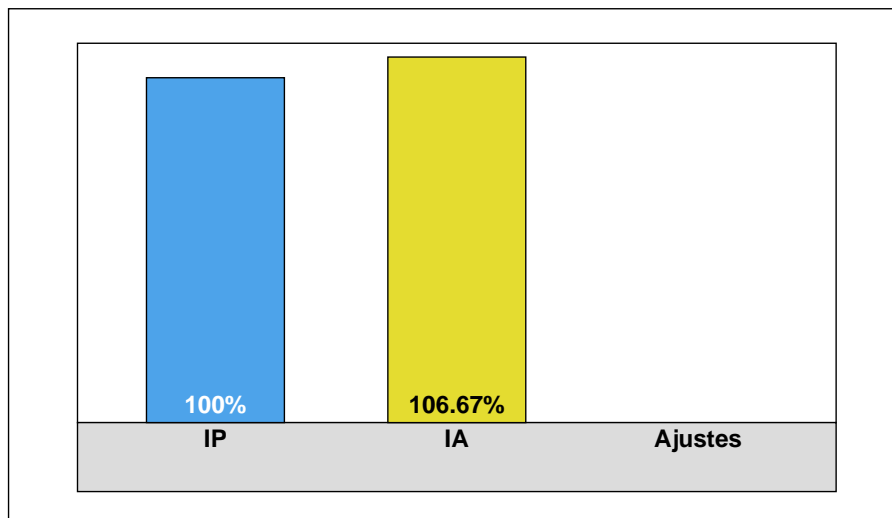
Valor médio encontrado **R\$ 788.504,64**

Variável até +10% = **R\$ 867.355,10**

Variável até -30% = **R\$ 551.953,25**



GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	-0%	R\$ 788.504,64

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="radio"/> Segurança - bom nível <input type="radio"/> Documentação sem restrição <input checked="" type="radio"/> Serviços e comércio próximos <input checked="" type="radio"/> Topografia do imóvel <input checked="" type="radio"/> Bom acesso e circulação viária <input type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI <input checked="" type="radio"/> Mais procura que ofertas <input checked="" type="radio"/> Facilidade de transporte público <input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> área de lazer / churrasqueira <input checked="" type="radio"/> Outros 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Segurança <input checked="" type="radio"/> Documentação com restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input type="radio"/> Topografia <input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais oferta que procura <input type="radio"/> Transporte público deficiente <input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input checked="" type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> Vizinhança <input type="radio"/> Odor de esgoto <input type="radio"/> Outros

RAZÕES: IMÓVEL LOCALIZADO FRENTE POLICLINICA SAO VICENTE DE PAULA, COM CARACTERISTAS BOAS PARA USO COMERCIAL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ5LS QH46A G5SVJ DE7FA

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro



FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel



FOTO 5: Vista interna lote p



FOTO 6: rua

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 788.504,64

Variável até +5% = R\$ 827.929,87

Variável até -5% = R\$ 749.079,41

FRANCISCO BELTRAO / PR, 26 de julho de 2021

CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - Reg. CRECI- 06583-J - CNA



PR

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 03



CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA
RUA ROMEU LAURO WERLNG, 1018 / CENTRO
FRANCISCO BELTRAO/PR - CEP 85601 020
46 99913850 - cleomar_milico@hotmail.com

Parecer Técnico

Lei 6.530.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

26/07/2021 17:11:13 - 80 - 12.226.357/0001-71 - IND

Interessado: CPF/CNPJ:
End. Imóvel:
Cidade/UF: IPTU:

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,80%	1,10%.	0,95%.
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,50%	0,80%.	0,65%.
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,40%	0,60%.	0,50%.

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%.	0,60%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%.	0,75%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%.	1,25%.

Máximo: R\$6.308,04

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$5.125,28

Mínimo: R\$3.942,52

QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / RS788.504,64 = Não Informado.

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

FRANCISCO BELTRAO / PR, 26 de julho de 2021

CAREGNATTO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - Reg. CRECI- 06583-J - CNA



PR

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 04

