

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz, de direito da 4a Vara Cível da
Comarca de Curitiba Pr.**

Ref. Processo nº 0028579-41.2017.8.16.0001

Denise Nini Azzolini, Perita imobiliária nomeada nos autos, RG nº 3.905.350-0, inscrita no CPF nº 567.785.629-00, e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o nº 29984, Cnai nº 21966, atendendo a determinação do **Exmo. Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Curitiba**, tendo concluído os trabalhos, vem, respeitosamente, apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com a finalidade de determinar o **valor mercadológico** do imóvel avaliando para **Venda e Locação**.

A perícia apresentada está em conformidade ao que se preceitua pela NBR 14.653.1/2001 e NBR 14.653.4/2004 da ABNT.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado, moradores da região e dados fornecidos pelo morador-proprietário.



FINALIDADE.....	03
OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	03
DESCRIÇÃO.....	03
METODOLOGIA.....	04
HOMOGENIZAÇÃO.....	05
DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	06
LOCAÇÃO.....	06
REPORTAGEM FOTOGRAFICA.....	07
OBJETO.....	07
ENTORNO.....	09
AMOSTRAS	10
DOCUMENTOS.....	11
ENCERRAMENTO.....	12



Finalidade

Determinar o valor mercadológico do imóvel avaliando para Venda e locação.

Objeto da avaliação

O imóvel avaliando é propriedade de Elpidio Soares.

É um lote de terreno com área total de 125m², medindo 6,25m de frente e de fundos, com laterais idênticas, 20m da frente aos fundos de ambos os lados. Do lado direito de quem está de frente para o avaliando encontra-se o confrontante do lote nº 40, do lado esquerdo com o confrontante nº 52, posicionado a aproximadamente à 30 m de distância da esquina.

Está posicionada do lado direito da rua Dr. Cezar Pernetta nº 46, no começo da quadra, entre a Rua Poeta Bernardo Guimarães e Rua Pedro Prosdócimo sentido bairro – centro.

Endereço: Rua Doutor Cezar Pernetta nº 46, Cep: 81.470-235, Planta Moradias Monteiro Lobato 1Q – 42L-005 - Tatuquara, Curitiba – Pr.

Registro: Não foi realizado o registro - (contrato particular de cessão e transferência de imóvel).

Insc. Fiscal: 89.906.005.000-0

Insc. Imobiliária: 74.6.0154.0042.00-5

<https://www.google.com.br/maps/place/Rua+Dr.+Cezar+Pernetta,+46>

Descrição

Imóvel urbano com ocupação habitacional, unifamiliar, constituído de um terreno com muro em ambos lados e fundos, grades na frente, contendo uma edificação. Uma casa mista com laje e vaga coberta.

Área total: 125 m²

Área construída: 60 m²

Formato: retangular.

Casa: 60m²

Testada: 6,25m

Casa: Com sala, quarto, cozinha, banheiro e garagem.

Garagem: coberta para 1 carro, sem espaço para manobras.

A entrada dá-se por um portão único para moradores e veículos, na lateral direita de quem olha de frente para o avaliando.

Terreno com topografia plana. Apresenta calçada e meio fio, bocas de lobo bem posicionadas. Sujeito a inundação.



Edificação com aproximadamente 14 anos, apresenta decrepitude, com boa distribuição do espaço, baixo padrão de acabamento, vaga de garagem sem espaço para manobras e circulação.

O imóvel encontra-se em bairro dotado de infraestrutura básica como: iluminação pública, coleta seletiva de lixo, entrega postal, linha de transporte pública, facilidade para utilização de linha telefônica e internet, mercado, banco, academia, escolas, postos de saúde, etc.,

A rua Dr. Cezar Pernetá é uma via coletora dotada de uma pista de mão dupla.

Metodologia

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007 anexo III.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
NBR 14653-1. ABNT

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor do imóvel avaliando considerando as características intrínsecas e extrínsecas a partir de dados coletados na região. Atributos e características dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normativas.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando em imobiliárias da região, veículos de informação e visitas no local, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados, os atributos por homogeneização para formação de preços.

Análises feitas nas condições atuais do imóvel, sua localização, tipo de construção.

Pesquisando entre ofertas a venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra.

1) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Bruno Dressler nº 79, total 120 m², oferecida a venda por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta e mil reais)

2) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Bruno Dressler nº 119, total de 140 m², oferecida a venda por R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

3) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Albino Lemos da Silveira s/n, total de 160 m², oferecida a venda por R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)



4) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Elói Carli nº 73, total de 130 m², oferecida a venda por R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

5) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Anízia da Conceição nº 247, total de 160 m², oferecida a venda por R\$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais)

6) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Dr. Cesar Pernetá nº 219, total de 100 m², oferecida a venda por R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

7) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Bruno Dressler nº 72, total de 105 m², oferecida a venda por R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)

8) Terreno com edificação em condições de uso na rua: Pedro Prosdócimo nº 1.262, total de 40 m², **vendida** por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

Homogeneização

- 1) R\$ 140.000,00 / 120 m² = R\$ 1.166,66
- 2) R\$ 120.000,00 / 140 m² = R\$ 857,14
- 3) R\$ 175.000,00 / 160 m² = R\$ 1.093,75
- 4) R\$ 120.000,00 / 130 m² = R\$ 923,07
- 5) R\$ 149.000,00 / 160 m² = R\$ 931,25
- 6) R\$ 135.000,00 / 100 m² = R\$ 1.350,00
- 7) R\$ 130.000,00 / 105 m² = R\$ 1.238,09
- 8) R\$ 140.000,00 / 40 m² = R\$ 3.500,00

Média dos valores homogeneizados

1.166,66 + 857,14 + 1.093,75 + 923,07 + 931,25 + 1.350,00 + 1.238,09 + 3.500,00

8

Média dos valores homogeneizados = R\$ 1.382,49m²

Imóvel avaliando 125m² X 1.382,49 = R\$ 172.811,25

Por serem imóveis oferecidos à venda consideramos um deságio entre 10% e 20% para seu valor de negociação. Assim o valor do m² encontrado na região com **deságio de 20% é de: R\$ 1.105,99** (um mil cento e cinco reais e noventa e nove centavos)

Imóvel avaliando 125 m² X 1.105,99 = R\$ 138.248,75 (cento e trinta e oito mil duzentos e quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos)



Determinação do valor

Fator objeto

“ Para zonas estritamente residências unifamiliares o valor se situa ao redor de 10%, zonas de uso misto pode chegar a 20% e para zonas em que predomina o comércio, pode atingir 50%. ” NBR 14653.

O imóvel avaliando encontra se em área de zona de uso residencial, seu aspecto e características são para uso residencial. O objeto está em fase de ampliação da edificação. O bairro exibe conjuntos habitacionais da Cohab.

As condições atuais do mercado imobiliário demonstram oferta maior que a procura, causando assim um desequilíbrio.

Sendo assim o Fator Objeto neste caso apresenta desvalorização em seu preço final de 10%. Considerando como preço de negociação o valor de: R\$ 124.423,87 (cento e vinte e quatro mil quatrocentos e vinte e três reais e oitenta e sete reais)

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, para mais ou para menos, portanto, podemos dizer que, em números redondos, o valor do imóvel e de:

R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)

Locação

O valor do aluguel tem sido determinado através da aplicação de percentual do valor de venda do imóvel avaliando.

Este percentual varia entre 0,5% e 0,8%. <http://fipezap.zapimoveis.com.br>
<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,aluguel-residencial>.

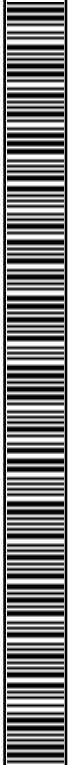
Valor de venda determinado dentro deste parecer é de **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)** $125.000,00 \times 0,5\% = \text{R\$ } 625,00$ (seiscentos e vinte e cinco reais) o valor de locação.

Edificação com 14 anos de construção, dentro dos padrões atuais, com boa distribuição da área, **apresenta decrepitude**, padrão baixo de acabamento, vaga de garagem sem espaço para manobras, casa encostada nos muros nos três lados, sem área verde.

Análises feitas nas condições atuais do imóvel, sua localização, tipo de construção e pesquisas realizadas na região, considera um deságio no percentual usado como referência no mercado imobiliário de 0,5% para 0,4% onde:

$\text{R\$ } 125.000,00 \times 0,4\% = \text{R\$ } 500,00$ (quinhentos reais)

Valor de venda determinado dentro deste parecer é de **R\$ 125.000,00** (cento e vinte e cinco mil reais).



Valor para locação determinado dentro deste parecer é de **R\$ 500,00**
(quinhentos reais)

Reportagem Fotográfica



Objeto





Objeto- Acesso de entrada



Objeto – Sala



Objeto – Cozinha



Objeto – Em construção





Objeto em relação a esquina



Entorno

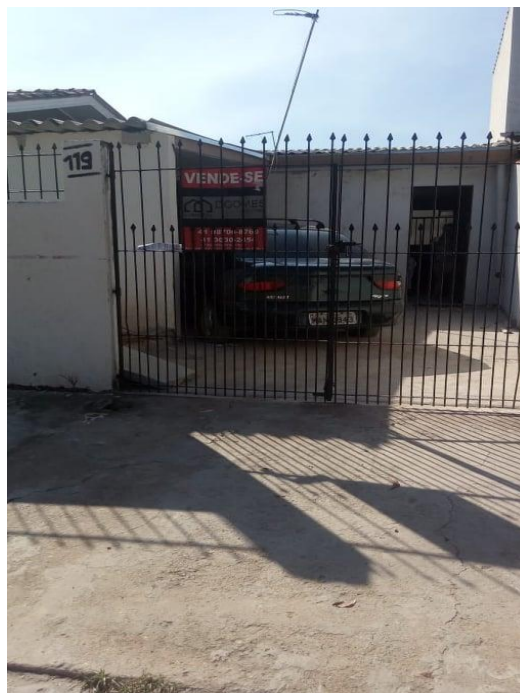


Entorno





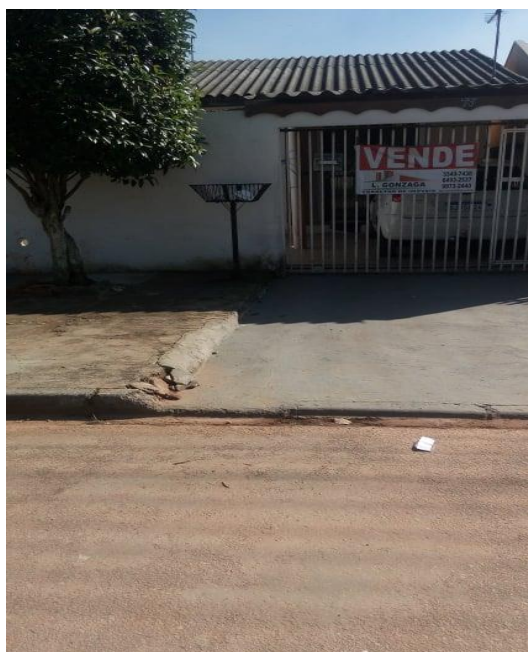
Rua Bruno Dressler nº79



Rua Bruno Dressler 119



Albino Lemos da Silveira s/n

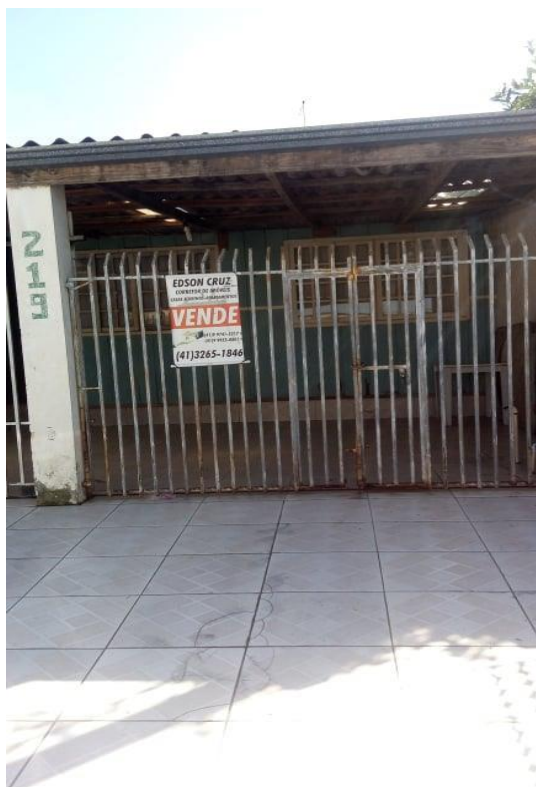


Eloi Carli nº 73





Rua Anisia da Conceição nº247



Rua César Pernetá nº 219



Bruno Dressler nº 72





Rua Pedro Prosdócimo nº 1.262

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEIO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da
74.6.0154.0042.00-5	0000	89.906.005	

Bairro: TATUQUARA
 Quadricula: Z-05
 Rua da Cidadania: Rua da Cidadania
 Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote
 Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. DOUTOR CEZAR PERNETTA Sistema Viário: NORMAL
 Cód. do Logradouro: W321F Tipo: Principal Nº Predial: 4B Testa
 Dados do Projeto de Rua (UUS-S.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA

Distância da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: SEHIS.SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
 Sistema Viário: NORMAL
 * Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais
 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
 HABITAÇÃO INSTITUCIONAL (OBS.2).

Usos Permitidos Comerciais
 COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA COMUNITÁRIO 1.(OBS.2).

Usos Tolerados

Usos Permissíveis

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Usos Proibidos

Parâmetros da Construção

Índice Eficiente de Aproveitamento
 1,0 - PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE 0,6 - PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO 1.

Coeficiente de Ocupação
 50% PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE 30% PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO 1.

Coeficiente de Permeabilidade
 25% PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO 1.

Altura Máxima
 02 PAVIMENTOS.
 ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEIO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da
74.6.0154.0042.00-5	0000	89.906.005	

Formações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote: Situação de Foro
 000 Não foreiro Nº Documento Foro

Formações Sobre Planta de Loteamento

Matrícula/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote
2263-	42	005

Nome da Planta: Morádas Monteiro Lobato I
 Situação: Lote dentro do perímetro da Planta/Croqui aprovada

Formações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Formações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Área não Edificável de Drenagem

Diâmetro	Faixa	Sujeito a Inundação	Diâmetro da Tubulação
400,00 m		SIM	

Observações:
 ** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 400,00 m sendo que 200,00 m para cada lado.
 Área sujeita a inundação, consultar SABHI.
 Área não edificável de drenagem conforme Projeto de Cadastramento e Unificação anexo ao processo nº 10.000.000/2017.
 Estimada de máxima enchente: 875,50m.

Formações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel e obrigatória a consulta à MAPM **

Formações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Utilização	Terreno	Área Total Construída	Quilômetros
Residencial	125,00 m²	42,00 m²	

Formações dos Sublotes

Utilização	Residência	Ano Construção
Residencial		2007

Formações da Estrutura Básica

Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública
D	SEM BENEFICIAMENTO	EXISTE	Sim

Formações Hidrográficas(s)

RIGUI	Principal
-------	-----------

Formações Gerais

Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação pedestre e a reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto nº 1.000/2006. A obra de construção deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referências da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referências da edificação dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL.

Guia amarela



Pesquisas realizadas no dia 25 de março de 2019.
E, tendo concluído o presente Laudo, requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.
Nestes termos pede deferimento.
Curitiba, 10 de maio de 2019.





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: PJL46 HTG87 FVF5Y QG8BR

