

IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

Centro
83.601-020

CRECI J-05687
Campo Largo
PR



PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

Este PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO atende a todos os requisitos e da Lei 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de Imóveis e as Resoluções 957/2006 e 1044/2007 do 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. OBJETIVO: O objetivo do PARECER é avaliar o imóvel para fins de determinar o valor de MERCADO DO IMÓVEL. É importante observar que não é objetivo do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do terreno.

REQUERENTE:

WEBER PANIFICAÇÃO LTDA.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Um terreno urbano, situado à Rua D. Pedro II desta cidade de Campo Largo, Paraná, caracterizado com a figura de um “L” no croqui arquivado sob n 1552-A n/ Cartório, contendo a área superficial de 355,50m², perfazendo testada de 4,50ms da Rua D. Pedro II e confinando de um lado com terreno do espólio de Maria Marron Savio; de outro lado com terrenos de propriedade da mesma ora outorgada Weber & Cia, e, pelos demais lados confinando com terreno de Antônio Carlos Weber.

Devidamente registrado sob matrícula de número: 49.473.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Verificando “in loco” constatamos que o referido imóvel está localizado na região central, inserido no zoneamento ZC (ZONA CENTRAL) o que privilegia com relação ao potencial construtivo, distante apenas a 14 metros do cartório de registro civis de Campo Largo, 80 metros de mercado, 100 metros do hospital São Lucas, 250 metros do Hospital de olhos do Paraná, 250 metros de farmácias, 120 metros de clínicas odontológicas, e a 3 quadras do calçamento da XV.

O imóvel conta com topografia plana, rua com pavimentação em asfalto, iluminação pública e transporte público. Contatamos também, uma área edificada em alvenaria de aproximadamente 140 m².



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

CRECI J-05687
Campo Largo
PR



QUADRO V - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA CENTRAL – ZC

USOS (1, 2, 3)			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS (1)	PROIBIDOS	TESTADA (m) / LOTE MÍN (m²)	Nº DE PAVIMENTOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO MÍN. (%)	RECUIO FRONTAL MÍN. (m)	AFAST. MÍN. DE DIVISAS
					BÁSICO	MÁX.				
- condomínio edilício vertical; (2, 30) - institucional 1; - habitação transitória 1; - comunitário 2.1 (lazer e cultural); - comunitário 2.3 (saúde); - comunitário 2.4 (culto); - comércio 1 e 2; - serviço 1 e 2.	- institucional 2; - comunitário 1; - comunitário 2.2 (ensino); - industrial 1 (11); - habitação unifamiliar; - Serviço 3	- casas em série (paralela e transversal) (10); - condomínios de pequeno porte; - condomínio de lotes de pequeno porte; - condomínio edilício horizontal de médio porte; - condomínio de lotes de médio porte; - condomínio edilício horizontal de grande porte; - condomínio de lotes de grande porte; - condomínio sustentável; - habitação transitória 2; - comunitário 3; (10) - industrial 2 e 3; - industrial 4 (condomínio empresarial); - industrial 5 (especial); - extrativista; - agropecuária; - Comércio 3, 4 (10); - Serviço 4 (10)	12/360	15	4	7	75 (1)	10 (1)	5 (1)	h/5 (1, 10)

Observações:

(1) As atividades potencialmente poluidoras somente poderão ser instaladas no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, conforme Decreto Municipal.

(2) Observar categorias de usos do solo que exigem a elaboração de EIV, exceto comunitário público.

(3) Para todos os usos permissíveis, observar art. 8º, § 1º da Lei Municipal.

(10) Exceto hipermercado e loja de departamento.

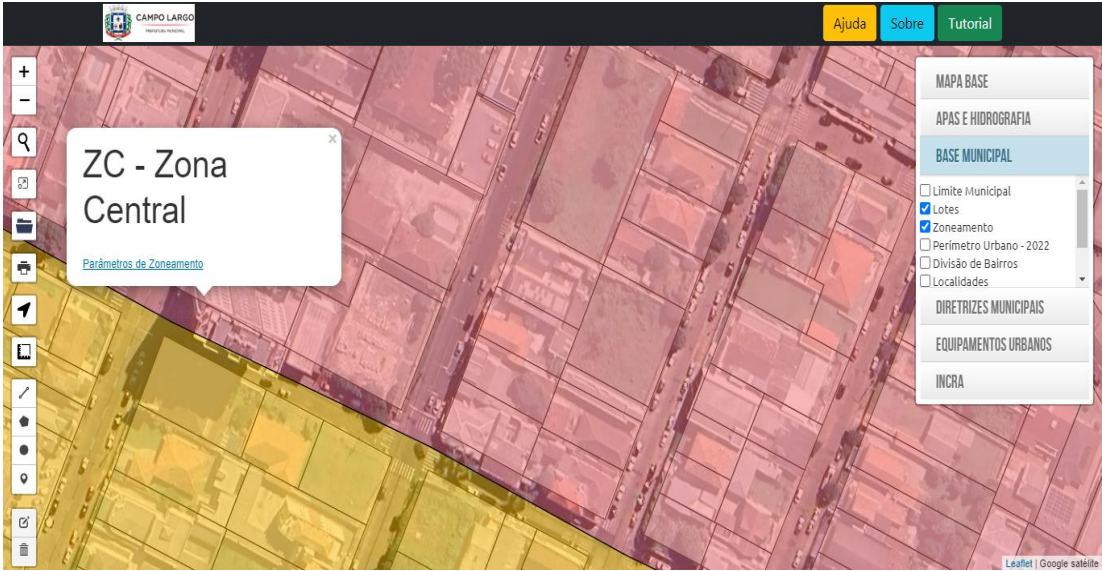
(11) Somente atividades de pequeno porte.

(12) Será permitido, desde que fora do Anel Central estabelecido na Lei Municipal do Sistema Viário, fechando este Anel entre as Ruas Joaquim Ribas de Andrade (Diretriz A1-1), Avenida Padre Natal Pigato e Rua Monsenhor Domanski (Diretrizes A1-2 e A1-3), Rua João Pessoa (Diretriz A1-4) e Rua Domingos Cordeiro (Diretriz ES-2). Compreende-se os limites autorizados, aqueles que não estejam dentro do Anel Central e/ou os que não possuam lotação para as Diretrizes indicadas anteriormente.

(13) Exceto terminal urbano e rodoviário, cemitério, creche e escola matutina, desde que atendidas as disposições do Capítulo VI da Lei Municipal nº 3.263/2018.

(14) Exceto comunitários públicos (2.1-lazer e cultura, 2.2 – ensino e 2.3-saúde), com justificativa de necessidade da Secretaria responsável e a critério da SMDU e SMMMA.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: MAURICIO ROBERTO INACIARINHO@TJPR-1 (108.772.480.72)



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

Centro
83.601-020

CRECI J-05687
Campo Largo
PR



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepção@imobiliariaacesso.com.br

CRECI J-05687
Campo Largo
PR



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

CRECI J-05687
Campo Largo
PR
83.601-020



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

CRECI J-05687
Centro
83.601-020
Campo Largo
PR



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro Nº 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepcao@imobiliariaacesso.com.br

CRECI J-05687
Centro
Campo Largo
83.601-020
PR



IMOBILIÁRIA ACESSO ME.
Rua Marechal Deodoro N° 244
(41) 3032-1100
www.imobiliariaacesso.com.br
recepção@imobiliariaacesso.com.br

Centro
83.601-020

CRECI J-05687
Campo Largo
PR



ANALISE MERCADOLOGICA:

A pesquisa de mercado foi realizada no dia 14 de junho de 2024 e determinado preço de mercado com base nas informações aqui levantadas, nas características próprias da região e da localização que se reportam ao mercado atual.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

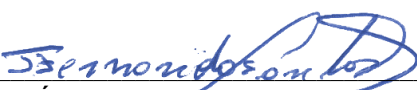
Foi tomado por base um valor de mercado aproximado da realidade, onde se conclui valor médio de:

Valor por metro quadrado: R\$ 1.960,00 (mil novecentos e sessenta mil reais).

Valor global: R\$ 696.780,00 (seiscentos e noventa e seis mil, setecentos e oitenta reais).

Sem mais a acrescentar.

Atenciosamente;


IMOBILIÁRIA ACESSO LTDA – ME CRECI - 05687
CNPJ: 22.807.118/0001-69
CONTRATADA

