



IMOBILIÁRIA FM LTDA
CRECI J 4933
CNPJ: 16.712.196/0001-87
R. DR. LUIZ LOSSO FILHO, 1080
NOVO MUNDO, CURITIBA, PARANÁ
FONE: (41) 3328-0108 / (41) 3327-3804

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1. Introdução

A solicitação deste parecer é da Sra. Selma Aparecida Cubas, portadora da CPF 921.346.459-20.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. Objetivo

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

3. Identificação do Imóvel

Fração Ideal de solo de 0,010258 que correspondera a casa 71 (setenta e um), do Condomínio Plaza Madrid, que terá o nº 414 da numeração predial da Rua José Marcelino da Silva Junior, o nº 1344 da numeração predial da Rua José Zaleski e o nº 341 da numeração predial da Rua Manoel Rosenmann, nesta Cidade de Curitiba, com frente para a Rua interna, construção em alvenaria, terá um pavimento e área construída privativa de 94,15 m², área construída de uso comum (guarita, pórtico de acesso e salão de festas) de 4,5869m² perfazendo a área total construída área de terreno de uso exclusivo de 236,60 m² sendo 94,15 m² de área de implantação da construção e 142,45 m² de área livre destinada para jardim e quintal, que somada a área de terreno de uso comum (rua interna, calçada para pedestre e recreação coberta) de 119,16m², perfaz a cota de terreno de 355,76 m² correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,010258 do terreno onde será construído o condomínio, constituído pelo lote de terreno nº 01(um), da quadra nº 26 (vinte e seis), da planta LOTEAMENTO HORIZONTE, situado no Bairro Cidade Industrial, nesta Cidade de Curitiba, de forma regular, medindo 255,00 metros de frente para a Rua Projetada nº 04; pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 136,00 metros e confronta com a Rua Projetada nº 12, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 136,00 metros e confronta com a Rua Projetada nº 11, com a qual também faz esquina e na linha de fundos, onde mede 255,00 metros, confronta com a rua Projetada nº 02; fechando o perímetro e perfazendo área total de 34.680,00 metros quadrados. Indicação Fiscal: setor 87, Quadra 815, Lote 001.070-4

Títulos Aquisitivos: Registro 4(quatro) da Matricula nº 106.474 e Matricula nº 128.853, ambas desta serventia.



AV 4/159.464 : Consoante requerimento de 02 de julho de 2012, devidamente assinado e com firma reconhecida, que fica arquivado nesta serventia, procede-se a esta averbação para fazer constar que, em virtude de alteração no projeto original, aprovada pela prefeitura Municipal desta Cidade, pelo Alvará nº 306113(2º via) de 30/04/2012, em substituição parcial do alvará nº 277247, a casa nº71(setenta e um), do Condomínio Plaza Madrid, à qual corresponderá a fração Ideal do Solo, Objeto da presente matrícula, terá dois (02) pavimentos e área construída privativa de 198,00 metros quadrados, permanecendo inalteradas as quotas do terreno de uso privativo, de uso comum e total.

Área avaliada – 198,00m2.

4. Do imóvel

Conforme a matrícula nº 159.464 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba-Pr.

5. Descrição do Imóvel

A Avaliação foi realizada somente por presunção da parte interna da Residência número 71, pois não foi liberada a entrada na residência e comparativos dos imóveis à venda no mesmo condomínio.

O imóvel está localizado a rua Brasília de Araújo, nº 341, casa 71, CIC, Curitiba, Paraná, no Condomínio Residencial Plaza Madrid: O Plaza Madrid é um dos condomínios mais nobres da Região, Lançado em 2006 e totalmente implantado, este condomínio fechado está no coração do bairro e reúne residências de excelente padrão, construídas em torno de um clube de lazer, Condomínio com portaria 24 horas, salão de festas, piscina, playground. No Neoville, todas as famílias tem um lugar muito especial. Projeto de Ricardo Amaral - entregue em 2008. Acesso Facilitado a demais regiões, nas proximidades do Hospital Vitória (Antigo Hospital Milton Muricy), SENAI/SESI, Núcleo Tecnológico da Faculdade Positivo. A região é servida de toda infra estrutura básica necessária, tendo essa região uma demanda para imóveis residenciais e comerciais.

6. Vistoria

A vistoria foi realizada no período da manhã do dia 01 de agosto de 2017.

7. Análise do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário de Curitiba, como todo o mercado imobiliário nacional, sofreu um aquecimento significativo no de 2009, em virtude de fatores favoráveis do País estar estável frente as atribuições do mercado mundial.

O imóvel avaliando está localizado numa região que vem em constante crescimento, fácil acesso aos melhores bairros da Cidade. Pela sua localização favorável tem investimentos satisfatórios na construção civil e demanda para compradores e investidores tanto para imóvel residencial como para comercial.

8. Método Avaliatória

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

E o método em que o valor do imóvel é definido através da comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhados.



A utilização deste método permite a definição do valor do imóvel considerando as diferentes ilustrações e tendências do mercado imobiliário, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

9. Avaliação do Imóvel

A pesquisa foi realizada entre os dias 01 e 02 do mês corrente, concentrou-se essencialmente na coleta de amostra de imóveis localizado no Bairro Neville com o mesmo potencial construtivo do imóvel avaliando.

As amostras foram coletadas através de fonte do Caderno Imobiliário, placas e anúncios de venda no local, informações das últimas transações imobiliárias ocorridas na região.

9.1. Determinação do Valor do Imóvel

O parecer de valor do imóvel foi baseado em análise de mercado para comercialização atual, ou seja, na lei da oferta e procura, considerando localização, bem como infraestrutura de bens que servem a região e padrão de construção.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, construção e benfeitorias etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Valor do imóvel = área total do imóvel = média final

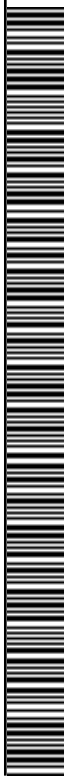
Valor do m² da região = 5872,00/m² x R\$ 198/m² área averbada = R\$ 1162723,30 (Um Milhão Cento e Sessenta e Dois Mil e Setecentos e Vinte e Três Reais e Trinta Centavos)

10. Conclusão

É do entender do avaliador que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

Valor médio Estimado do Imóvel: R\$ 1.162723,30 (Um milhão cento e sessenta e dois mil e setecentos e vinte e três reais e trinta centavos)

(O arredondamento máximo permitido pela NBR 14553-1 é de 1.00% item 7.7.1, e variação de 1 a 10% em relação ao valor médio estimado)



11. Encerramento

O presente Parecer de avaliação mercadológica é composto de 06 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta.

01 de agosto de 2017.



IMOBILIÁRIA FM LTDA
CRECI J 4933

16.712.196/0001-87
IMOBILIÁRIA F M LTDA
CRECI - J4933
(41) 3327-3804 / (41) 3328-0108
Rua Dr Luiz Losso Filho, 1080 Lj: 02
Bairro: Novo Mundo
Curitiba - PR



Anexo1 : Fotos

