



LAUDO TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO DE

IMÓVEL URBANO

– LOTE DE TERRENO –

IMÓVEL: Rua Nilo Favaro – Matrícula 4.497

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETIVO	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	4
5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7. VISTORIA DO IMÓVEL	12
8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO.....	12
9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	15
10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	19
11. CONCLUSÃO	22
12. ENCERRAMENTO.....	23
13. ANEXOS.....	24
14. BIBLIOGRAFIA	25
15. FONTES DE PESQUISA	26
16. CURRÍCULO AVALIADOR	27



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da PREVIBARRAS - PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNÍPIO DE QUATRO BARRAS/PR, determinar o valor do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 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 Urbanos**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor do imóvel para fins de **VENDA**.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Rua Nilo Favaro – Matrícula 4.497

REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Campina Grande do Sul	REGISTRO GERAL	FICHA 01
ADRIANO RICHIA OFICIAL CPF 635.722.149-04	MATRÍCULA N.º 04.497	RUBRICA

IMÓVEL: Lote AB-2BA3-13 (a-bê-dois-bê-a-três-treze), da planta de subdivisão Lote AB-2BA3 (a-bê-dois-bê-a-três), da planta de subdivisão do lote AB-2BA (a-bê-dois-bê-a), da planta de subdivisão do lote de terreno AB-2B (a-bê-dois-bê), oriundo do desmembramento do lote AB-2 (a-bê-dois), situado no Município de Quatro Barras, desta Comarca, com a seguinte descrição: medindo em dois segmentos: 37,41m e 150,00m de frente para a atual rua Nilo Favaro (antigo lote AB-2BA2), do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 22,00m, confrontando com o imóvel de propriedade de Oscar Kern, do lado esquerdo mede 124,00m, confrontando com o lote AB-2BA3-12, desta subdivisão, na linha de fundos, mede em dois segmentos 88,99m e 63,39m, onde confronta com o imóvel de propriedade de Oscar Kern e Lourival Cordeiro Mocelin, divisando com um córrego, com a área total de 11.957,92m², sem benfeitorias, de forma irregular.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE QUATRO BARRAS, com sede na Av. D. Pedro II nº 110, em Quatro Barras-PR, inscrita no CGC/MF sob nº 76.105.568/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR: Os constantes da Matrícula nº 4.412 Livro 02-RG deste Ofício.

OBSERVAÇÃO: A presente matrícula é aberta atendendo a requerimento firmado pela parte interessada, na Cidade de Quatro Barras-PR, aos 09 de junho de 2000 e em virtude da subdivisão do imóvel objeto da matrícula nº 4.412 do Livro 02 RG deste Ofício. Junto ao aludido requerimento, que fica arquivado neste Ofício sob nº 6.405, encontram-se o Memorial Descritivo e Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Quatro Barras-PR, desse terreno subdividido e ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1702192010054, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Paraná - CREA-PR. Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o item 16.2.7.1, Seção 2, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Protocolo nº 6.405 de 14/06/2000. Custas: 30 VRC - R\$2,25. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 14 DE JUNHO DE 2000. (a) OFICIAL DO REGISTRO.



4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

PREVIBARRAS - PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNÍCIO DE QUATRO BARRAS/PR, inscrita no CNPJ sob nº 00.520.196/0001-45, com sede no Município de Quatro Barras/PR.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se com sua propriedade devidamente comprovada, tendo seu registro comprovado na Matrícula 4.497 no Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul/PR.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote de terreno, Área total 11.957,92 m²

Dimensões do lote: 37,41m x 150,00m x 22,00m x 124,00m x 88,99m x 63,39.

Zoneamento: Zona de Ocupação Orientada III A - ZOO III A

Pavimentação: Asfáltica

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 21/03/2024 – pela manhã, tendo início as 9:00 horas.

8. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO

Quatro Barras é um município brasileiro do estado do Paraná, região Sul do Brasil.



Pelo município passa a estrada da Graciosa, antigo caminho para o litoral paranaense e rota dos tropeiros, que atravessa a Serra do Mar no trecho mais preservado de Mata Atlântica do país, além do Morro do Anhangava, conhecido pelos montanhistas e muito usado na prática da escalada.

HISTÓRIA

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

Ao tempo de Gabriel de Lara, o Capitão Povoador e senhor de Paranaguá, várias bandeiras exploradora saíam do litoral em direção ao planalto em busca de ouro e da preia ao gentio. Em 1661 Baltasar Carrasco dos Reis se estabelece no planalto curitibano e as bandeiras continuam, com muitas pessoas ficando na região e ajudando a formar alguns arraiais, sendo alguns provisórios e outros estáveis, notadamente nas proximidades do Arraial Queimado (hoje Bocaiuva do Sul), Borda do Campo e Arraial Grande.

Em 1666 surgia no planalto de Curitiba o Arraial de Campina Grande, que integrava o território do Arraial Queimado. A partir dessa época iniciou-se o povoamento desta vasta região. Quando foi criado o município de Campina Grande, no dia 26 de novembro de 1883, pela Lei Provincial nº 762, os povoados de Quatro Barras e Capivari Grande constavam como Distritos Policiais, pertencentes ao Termo da Freguesia de Colombo.

Fato icônico, quando da passagem de Dom Pedro II pelo município, em 1880. Consta que o imperador do Brasil trilhou a Estrada da Graciosa rumo a Curitiba, e no caminho descansou debaixo de um pinheiro-do-paraná. Este fato não possui fontes confiáveis e alguns pesquisadores apontam como um mito criado pelo historiador Romário Martins[6]. Tal momento foi retratado pelo artista José Demeterco na tela Pinheiro histórico de Dom Pedro II, e atualmente a principal avenida da cidade leva o nome do imperador, como homenagem.

Em 25 de fevereiro de 1892, por ato do novo governo republicano foi referendado o Distrito Policial de Quatro Barras.

Apesar de participar da história regional há séculos, somente em 25 de janeiro de 1961, através da Lei Estadual 4.338, sancionada pelo governador Moisés Lupion, foi criado o município de Quatro Barras, que teve território desmembrado dos municípios de Campina Grande do Sul e Piraquara. A instalação oficial deu-se de forma solene no dia 9 de novembro de 1961.

GEOGRAFIA

Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2020, era de 23 911 habitantes,[3], formada predominantemente por descendentes de italianos, portugueses, poloneses e alemães.

Hidrografia e relevo

A cidade encontra-se entre duas grandes bacias hidrográficas: Bacia do Ribeira e Bacia do Iguaçu, que abastecem a capital e municípios vizinhos.

No entorno do município encontramos grande número de serras, como porções da Serra do Mar, como aquelas que compõem a Serra da Graciosa, Serra da Baitaca e Serra da

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

Farinha Seca. Muitos dos rios têm origem nestas porções mais elevadas, e alimentam os demais rios situados nas porções mais baixas

EDUCAÇÃO

A área de educação é composta pela rede municipal, estadual e particular, contemplando a educação infantil, o ensino fundamental e ensino médio, sendo o município responsável pelo ensino infantil de 0 a 6 anos e ensino fundamental de 1ª a 4ª série.

Segundo dados do IBGE, o município possui 12 pré-escolas, 11 escolas de ensino fundamental e 6 de ensino médio, tendo como quantidade de docentes 48, 204 e 109, respectivamente.

Nos últimos anos o município tem se destacado em avaliações do Ministério da Educação, ficando em segundo lugar entre os municípios da área metropolitana norte da região; os avanços do Ideb são atribuídos aos investimentos feitos no setor nos últimos anos.

TURISMO

Situada em região serrana, Quatro Barras conta com mais de 42% de seu território preservado e possui inúmeros atrativos naturais e históricos, dentre os quais podemos destacar:

Caminho do Itupava

Originário de antigas trilhas indígenas, é o caminho mais antigo conhecido do Paraná. Foi uma das principais vias de comunicação entre o primeiro planalto paranaense e a planície litorânea, desde o século XVII até a conclusão da Estrada da Graciosa em 1873 e a efetivação da Estrada de Ferro Curitiba - Paranaguá em 1885. São 22 quilômetros de extensão que ligam o município a Morretes. Quase todo o percurso é pavimentado com pedras, colocadas por escravos entre os anos de 1625 e 1654. É considerado um sítio arqueológico em plena Mata Atlântica.

Estrada da Graciosa

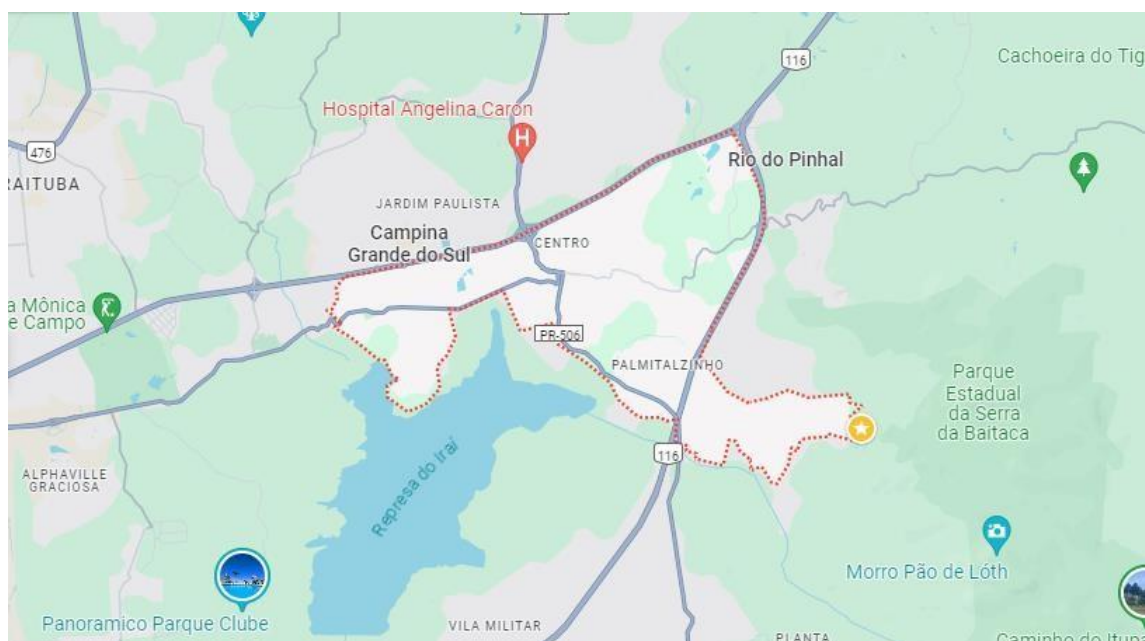
Ver artigo principal: Estrada da Graciosa

Estrada sinuosa que atravessa a Serra do Mar ligando a Grande Curitiba a Antonina e Morretes. É um caminho histórico que foi utilizado por aproximadamente 200 anos antes do início da construção da estrada, por índios, jesuítas e pelos primeiros colonizadores, no século XVII. Foi a primeira via carroçável do estado, construída entre 1854 e 1873. Sua importância histórica se confunde com início do desenvolvimento do Estado, por onde circulava o fluxo econômico da época, já que era o principal acesso entre Curitiba e o litoral.

 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
--	--

Morro do Anhangava

Com mais de 1 400 metros de altura, seu cume pode ser atingido por uma trilha em meio à densa vegetação. Procurado por praticantes de esportes de voo, caminhada e escaladas, o local é considerado o melhor campo-escola do Brasil.



Quatro Barras/PR – Google Maps

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240



9. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário brasileiro de 2008 a 2012 apresentou um desenvolvimento expressivo em virtude de um conjunto de fatores tais como:

- Incentivos governamentais como juros subsidiados e taxas de juros atrativas.
- Financiamentos com prazos de até 35 anos.
- Captação de recursos pelas construtoras do eixo Rio – São Paulo – BH na bolsa de valores, e migração para as 5 regiões brasileiras, realizando aquisições e fusões com as construtoras e incorporadoras locais para a construções de diversos empreendimentos imobiliários.
- Projetos de baixa renda como Minha Casa Minha Vida, Associativos e PRODECAR.
- Existência de uma demanda reprimida de imóveis em virtude da falta de incentivos governamentais e políticas habitacionais.
- Situação do país de crescimento, inserção social, exclusão da extrema pobreza e aumento do poder de compra e de endividamento da população.

A valorização dos imóveis nos anos de 2008/2013, segundo a revista Exame, foi de 145 %, e representou um dos melhores investimentos em ativos neste período.

A partir de 2014 até 2019 o mercado imobiliário entrou em processo de estabilização dos valores dos imóveis e readequação dos produtos imobiliários lançados. As Construtoras, Incorporadoras em busca de resultados positivos em detrimento de volume de lançamentos. O setor da construção civil entrou em uma crise significativa que afetou todos os processos do mercado imobiliário.

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

No início do ano de 2020 o planeta Terra entrou em um estado de Pandemia causada pelo vírus COVID -19. A contaminação iniciou na China e alastrou-se para os demais países da Ásia e posteriormente para a Europa. Em março intensificou-se nos Estados Unidos e chegou ao Brasil. Hoje estamos vivendo uma situação crítica de enfrentamento ao vírus que afeta diretamente todos os setores vitais de um país.

O setor imobiliário reagiu de modo diferenciado ao enfrentamento dessa situação. O setor construtivo, na sua maioria, continuou a rotina de edificações e incorporações com adoções de medidas preventivas de contaminação. As intermediações imobiliárias sofreram uma redução, mas foram direcionadas de modo satisfatório para os canais de atendimento digitais. Os novos lançamentos Imobiliários,



em grande parte foram suspensos, mas projetos específicos, pontuais, em mercados bem definidos e caracterizados, tanto do Minha Casa Minha Vida, como Altíssimo Padrão, em algumas cidades foram mantidos e tiveram grande êxito.

Iniciamos 2021 com a perspectiva de vacinação da população e que as condições de convivência social e profissional se normalizem, e enquadrem-se dentro dos padrões normais de sociabilidade.

O país apresenta condições econômicas favoráveis como taxa de Juros, demanda reprimida, percentual de financiamento muito baixo em relação ao PIB, que permitem projetar que nos próximos anos haverá valorização do mercado como um todo. No médio e longo prazo, as perspectivas do mercado imobiliário são altamente positivas.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

A compra de imóveis, além da valorização, há a rentabilidade que ele representa, através de uma locação segura. O imóvel é um dos investimentos mais seguros existentes por sua concretude e possibilidade de retorno pela locação.

O índice FIPE ZAP, FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas e ZAP maior portal de imóveis da América do Sul, mensalmente apresenta os dados do

ÚLTIMOS RESULTADOS						
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice Fipecap e capitais monitoradas						
Cidade		Variação Mensal		Variação em 2020	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)
		dezembro/2020	novembro/2020	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	
IPCA	IBGE	+1,22%	+0,89%	+4,38%	+4,38%	-
IGP-M	FGV	+3,23%	+3,28%	+23,14%	+23,14%	-
Índice Fipecap		+0,46%	+0,45%	+3,67%	+3,67%	7.486
São Paulo	SP	+0,37%	+0,31%	+3,79%	+3,79%	9.329
Rio de Janeiro	RJ	+0,30%	+0,28%	+1,60%	+1,60%	9.437
Belo Horizonte	MG	+0,23%	-0,08%	+4,47%	+4,47%	6.908
Brasília	DF	-0,03%	+0,77%	+9,13%	+9,13%	7.985
Salvador	BA	+0,36%	+0,72%	+3,61%	+3,61%	5.210
Fortaleza	CE	+1,12%	+0,71%	+2,74%	+2,74%	5.948
Recife	PE	+0,59%	+1,22%	-0,38%	-0,38%	6.212
Porto Alegre	RS	+0,80%	+0,31%	+2,59%	+2,59%	6.046
Curitiba	PR	+0,58%	+1,06%	+8,10%	+8,10%	6.498
Florianópolis	SC	+1,02%	+0,63%	+7,02%	+7,02%	7.419
Vitória	ES	+1,66%	+1,05%	+7,46%	+7,46%	7.109
Goiânia	GO	+0,84%	+0,97%	+4,80%	+4,80%	4.483
João Pessoa	PB	+0,95%	+0,94%	+4,30%	+4,30%	4.515
Campo Grande	MS	+0,87%	-0,07%	+5,91%	+5,91%	4.376
Maceió	AL	+1,85%	+1,04%	+7,90%	+7,90%	5.195
Manaus	AM	+2,65%	+1,23%	+8,76%	+8,76%	5.047

Fonte: Fipecap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (*) informações do último Relatório Focus do Banco Central do Brasil, publicado em 04/11/22.

ÍNDICE FIPECAP DE VENDA RESIDENCIAL

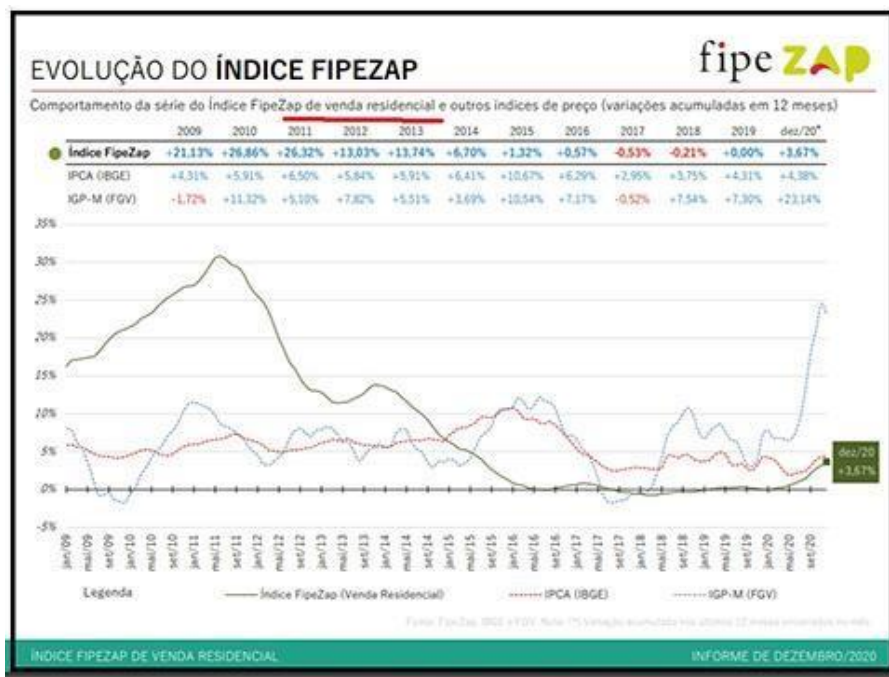
INFORME DE DEZEMBRO/2020

mercado imobiliário.



A VENDA RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

Evolução dos ÍNDICES DE VENDAS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - MERCADO



A LOCAÇÃO RESIDENCIAL em 2020 apresentou os seguintes resultados:

ÚLTIMOS RESULTADOS

Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e capitais monitoradas

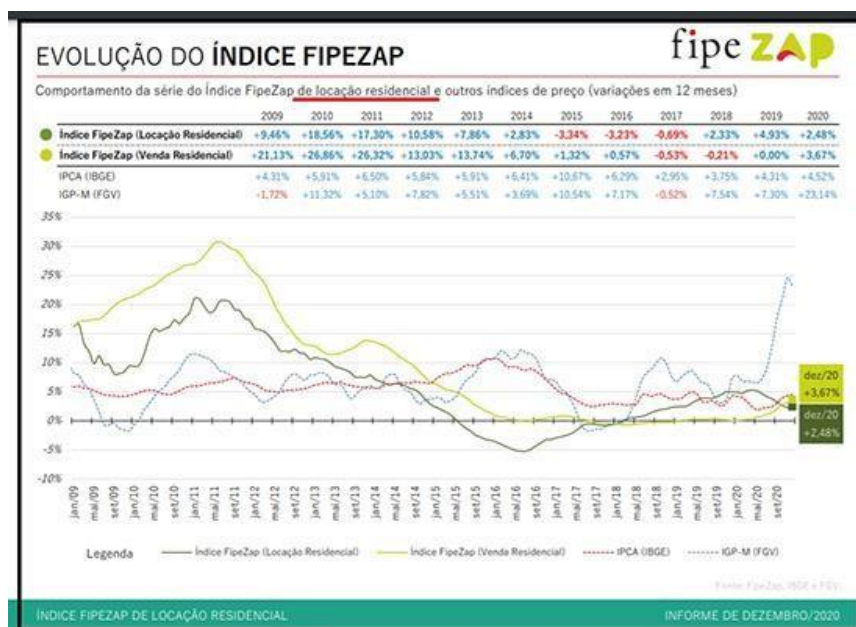
Cidade		Variação Mensal		Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.m.)
		dezembro/2020	novembro/2020				
IPCA	IBGE	+1.35%	+0.89%	+4.52%	+4.52%	-	-
IGP-M	FGV	+0.96%	+3.28%	+23.14%	+23.14%	-	-
Índice FipeZap		+0.43%	+0.03%	+2.48%	+2.48%	30,46	0,39%
São Paulo	SP	-0.09%	-0.16%	+1.14%	+1.14%	40,06	0,43%
Rio de Janeiro	RJ	+0.86%	+0.07%	+0.70%	+0.70%	30,74	0,32%
Brasília	DF	-0.60%	-0.37%	+4.91%	+4.91%	32,16	0,40%
Salvador	BA	+1.67%	+0.16%	+4.96%	+4.96%	23,93	0,44%
Porto Alegre	RS	+0.03%	-0.15%	+1.27%	+1.27%	24,81	0,41%
Curitiba	PR	+0.63%	+0.25%	-0.37%	-0.37%	20,77	0,32%
Belo Horizonte	MG	+0.36%	-0.90%	+6.24%	+6.24%	23,54	0,33%
Recife	PE	+1.17%	+0.77%	+5.00%	+5.00%	31,50	0,50%
Fortaleza	CE	+0.60%	+0.88%	+0.26%	+0.26%	17,37	0,29%
Florianópolis	SC	+0.71%	+0.14%	+0.82%	+0.82%	26,59	0,35%
Goiânia	GO	+1.49%	+1.17%	+8.87%	+8.87%	18,46	0,41%

FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil

ÍNDICE FIPEZAP DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL | INFORME DE DEZEMBRO/2020



Evolução dos ÍNDICES LOCATIVOS RESIDENCIAIS dos últimos 12 anos em comparação com os índices do IPCA – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO, e o IGP-M – ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - MERCADO



O volume de financiamentos imobiliários com recursos da poupança encerrou 2020 com um aumento de 52% em relação ao ano de 2019. Em 2020 foram utilizados R\$ 106,5 bilhões em financiamento imobiliário, principalmente em imóveis com valores entre R\$ 200 e 500 mil reais.

 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
--	--

10. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE MERCADO DO IMÓVEL

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: O Perito Avaliador entende que a determinação do valor de mercado dos imóveis deverá ser por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor de mercado conforme NBR – 14.653**. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. A pesquisa se concentrou em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa se concentrou preferencialmente em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando e que estão em **OFERTAS** no mercado imobiliário vigentes na data da Avaliação:

- LOTE DE TERRENO URBANO

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)

QUADRO AMOSTRAL					
Pesquisa Imóveis similares ao avaliando - Quatro Barras/PR - Lote de Terreno Residencial - Venda					
Amostra	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$/m²)	Endereço	Fonte
1	3.547,00	700.000,00	197,35	Rua Alfredo Miguel Baduy	Flexx Imóveis
2	4.663,00	700.000,00	150,12	Rua Hugo Venske	Stall Solucoes Imobiliarias LTDA
3	5.000,00	650.000,00	130,00	Rua Durval Ribeiro da Costa	Royal Prime Imóveis
4	3.575,00	500.000,00	139,86	Rua Alfredo Miguel Baduy	Angela Dutra Corretora
5	5.020,00	1.050.000,00	209,16	Rua Hugo Venske	RHINNO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS
6	7.639,00	1.100.000,00	144,00	Rua Hugo Venske	Allega Imóveis
7	3.500,00	450.000,00	128,57	Rua Nilo Fávaro	Ampliata Imóveis
8	3.719,00	600.000,00	161,33	Rua Alfredo Miguel Baduy	Gilcevane Corretor de Imóveis
9	10.000,00	1.600.000,00	160,00	Vila Nossa Senhora De Fatima	Cibraco Imóveis

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (OFERTAS), DENTRO DE UM RAIOS DE ATÉ 2,5 KM

Achilles Greca Consultoria Imobiliária
Rua Alziro Zarur, 155 – Sítio Cercado
Curitiba/PR – CEP 81.810-240



HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	700.000,00	3.547,00	197,35	0,70	0,98	135,38
2	700.000,00	4.663,00	150,12	0,70	0,97	101,93
3	650.000,00	5.000,00	130,00	0,75	0,98	95,55
4	500.000,00	3.575,00	139,86	0,70	0,97	94,97
5	1.050.000,00	5.020,00	209,16	0,70	0,85	124,45
6	1.100.000,00	7.639,00	144,00	0,70	0,85	85,68
7	450.000,00	3.500,00	128,57	0,70	0,86	77,40
8	600.000,00	3.719,00	161,33	0,70	0,90	101,64
9	1.600.000,00	10.000,00	160,00	0,70	0,90	100,80

F1: Zoneamento

F2: Localização

CAMPO DE ARBITRIO:

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 66,29

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/m2) = 101,98

LA_s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 137,67

CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 11.957,92

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 84,13

VALOR TOTAL (R\$) = 1.006.019,81

um milhão, seis mil, dezenove reais e oitenta e um centavos



PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:

Número de amostras (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	77,40
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	135,38
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	917,80
Amplitude total (R\$/m2):	57,98
Média aritmética (R\$/m2):	101,98

Onde:

a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 35,00 %

Am	Vh (R\$/m2)	D (%)	Am	Vh (R\$/m2)	D (%)
1	135,38	32,76	6	85,68	15,98
2	101,93	0,05	7	77,40	24,10
3	95,55	6,30	8	101,64	0,33
4	94,97	6,88	9	100,80	1,15
5	124,45	22,04			

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/m2)

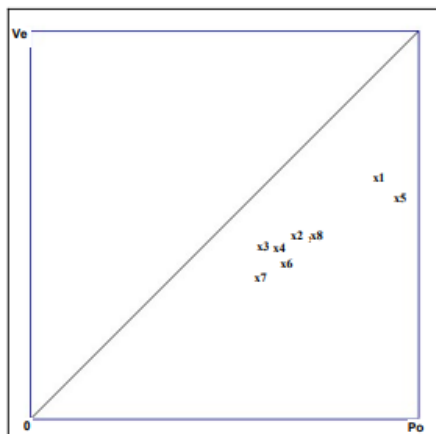
D = Desvio em relação ao valor médio (%)

CONCLUSÃO:

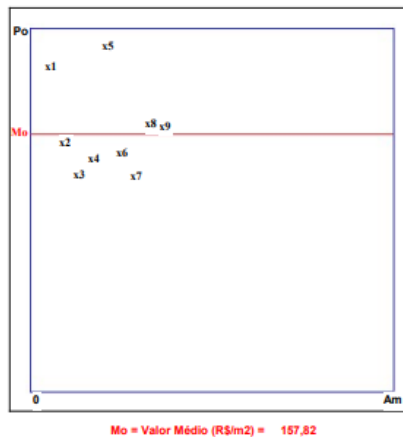
Todas as Amostras são Válidas.



A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



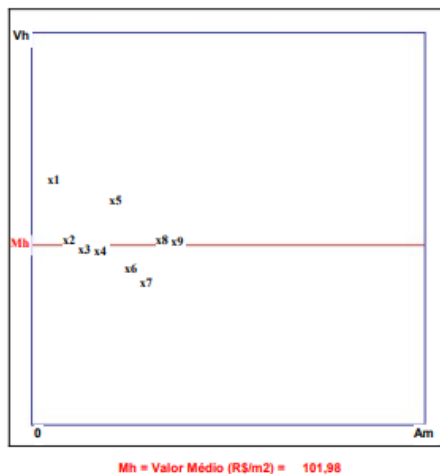
Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.				
1 -	197,35	135,38	0,69	9 -	160,00	100,80	0,63
2 -	150,12	101,93	0,68				
3 -	130,00	95,55	0,73				
4 -	139,86	94,97	0,68				
5 -	209,16	124,45	0,59				
6 -	144,00	85,68	0,59				
7 -	128,57	77,40	0,60				
8 -	161,33	101,64	0,63				

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)				
1 -	197,35	39,528	25,05	9 -	160,00	2,178	1,38
2 -	150,12	7,704	4,88				
3 -	130,00	27,822	17,63				
4 -	139,86	17,961	11,38				
5 -	209,16	51,342	32,53				
6 -	144,00	13,824	8,76				
7 -	128,57	29,250	18,53				
8 -	161,33	3,512	2,23				

C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)			
1 -	135,38	33,404	32,76	9 - 100,80	1,178	1,15
2 -	101,93	0,048	0,05			
3 -	95,55	6,428	6,30			
4 -	94,97	7,013	6,88			
5 -	124,45	22,475	22,04			
6 -	85,68	16,299	15,98			
7 -	77,40	24,578	24,10			
8 -	101,64	0,337	0,33			

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

Observação: Devido a velocidade de venda atual do mercado imobiliário na região, para uma liquidez imediata arbitramos um fator de liquidez de 16,50%

VALOR FINAL IMÓVEL = R\$ 840.000,00



11. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR MERCADO MÉDIO ESTIMADO

VENDA FORÇADA:

R\$ 840.000,00

▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 798.000,00

▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 882.000,00

VALOR MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R\$ 1.005.019,81

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE
ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIACÃO

- MARGEM DE ERRO DE 5,00%(CINCO PORCENTO) PARA CIMA E 5,00%(CINCO PORCENTO)
PARA BAIXO

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

12. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 23(vinte e três) páginas, que subscreve esta última.

Curitiba/PR, 15 de abril de 2.024.

Achilles Greca
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI F28513–PR
CNAI/COFECI 19.823



13. ANEXOS

- BIBLIOGRAFIA
- FONTES DE PESQUISA
- BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

14. BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection of resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
---	--

15. FONTES DE PESQUISA

- VIVA REAL IMÓVEIS
www.vivareal.com.br
- ZAP IMÓVEIS
www.zapimoveis.com.br
- PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATRO BARRAS
www.quatrobarras.pr.gov.br

 Achilles Greca Consultoria imobiliária	ACHILLES GRECA PERITO JUDICIAL – CORRETOR IMOBILIÁRIO CRECI: F-28.513/PR CNAI/COFECI: 19.823
--	--



Achilles Greca

Telefone: (41) 3378-6071

Celular: (41) 9 8535-7306

email: achillesgreca@gmail.com

Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Imobiliário e Despachante Imobiliário.

Graduado em Administração de Empresas, Técnico em Transações Imobiliárias e Curso de Avaliações Imobiliárias junto ao CRECI/PR.

Credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região.

Trabalhei por 22 anos no HSBC Bank Brasil S.A. com produtos de Crédito Imobiliário, onde tive a oportunidade de conhecer e atuar nos Mercados Imobiliários dos Municípios de Curitiba/PR, Florianópolis/SC, Joinville/SC, Blumenau/SC, Balneário Camboriú/SC, Jaraguá do Sul/SC, Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP, Vitória/ES e Campo Grande/MS.

Especialidades: Avaliações imobiliárias, análise da concorrência, financiamentos, legislação imobiliária, planejamento estratégico de vendas de produtos imobiliários, análise de risco de crédito para pessoas físicas.