

WILSON STEVANATO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI F- 21.289 - F/PR
PERITO EM AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS
CNAI 09016
WILSONSTEVANATO@GMAIL.COM
CEL: 44-99133 5629 - 98414 3152

***PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE IMÓVEL URBANO***

AUTOS Nº 0008272-50.2008.8.16.0173

Exequente: ● Município de Umuarama-PR
Executada: ● Andrea Lacerda Lemos



SUMÁRIO:

1. INTRODUÇÃO	03
2. OBJETO E FINALIDADE	03
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	03
4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	03
5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	03
6. CARACTERÍSTICAS E TOPOGRAFIA DO TERRENO.....	04
7. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL.....	04
8. VISTORIA.....	04
9. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	04
10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	04
10.1. FONTES DE PESQUISAS.....	05
10.2. DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA.....	05
10.3. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	06
11. CONCLUSÃO.....	07
12. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	07
13. ENCERRAMENTO.....	08

ANEXOS:

- ANEXO 01 – Matrícula do imóvel avaliado
- ANEXO 02 – Croqui de localização
- ANEXO 03 – Imagem GOOGLE MAPS
- ANEXO 04 – Tabela CUB-SINDUSCON-PR
- ANEXO 05 – Termo de vistoria
- ANEXO 06 – Amostra usada como parâmetro 01
- ANEXO 07 – Amostra usada como parâmetro 02
- ANEXO 08 – Amostra usada como parâmetro 03
- ANEXO 09 – Frente do imóvel para a Av. Dr. Ângelo M. da Fonseca
- ANEXO 10 – Lateral esquerda para a rua Antonio Ostrenski
- ANEXO 11 – Parte interna- garagem do hotel
- ANEXO 12 – Entrada para os dormitórios
- ANEXO 13 – Entrada da garagem do hotel
- ANEXO 14 – Parte interna dos quartos
- ANEXO 15 – Corredor de acesso ao segundo piso
- ANEXO 16 – Adaptações na parte interna
- ANEXO 17 – Cobertura parcial da garagem
- ANEXO 18 – Vista da parte superior
- ANEXO 19 – Vista da parte interna do imóvel
- ANEXO 20 – Vista da parte interna do imóvel



01 – INTRODUÇÃO:

O trabalho pericial, atende à nomeação do **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ, 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE UMUARAMA/PR – PROJUDI** – Autos 8272-50.2008.8.16.0173-47.2019.8.16.0173, com endereço à Rua Desembargador Antônio Ferreira da Costa, 3693 – Zona I – Umuarama/PR – CEP: 87.501-200 – Fone: (44) 3621-8402 – e-mail: b081@tjpr.jus.br

02 – OBJETO E FINALIDADE:

O presente parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, tem como objetivo apurar o valor real e atual de mercado do imóvel contido na matrícula nº 9308 do CRI 1º Ofício da Comarca de Umuarama/PR, e as benfeitorias nele contidas, lembrando que não serão avaliados, móveis utilidades domésticas e outros objetos lá inseridos.

03– DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

LOTE DE TERRAS URBANO, Data 10 da Quadra 03 situada na zona 1-A, desta cidade de Umuarama/PR, com área de 560,20 m², com as seguintes confrontações: - divide-se com a Av. Manaus 29°19 numa frente de 14,94 metros; com a Rua Antonio Ostrenski na distância de 37,50 metros, com parte da data nº 11, no rumo SO 29°19 SO 29°19 na largura de 14,94 metros, e finalmente com a data nº 09 no rumo NO 60°41 numa extensão de 37,50 metros. Cabe lembrar que sobre o referido imóvel, existe uma edificação onde funciona um hotel, sendo dividido em dormitórios, sala de estar e escritório de atendimento, e na parte que faz frente à Av. Manaus, são duas salas comerciais onde estão instalados comércios. Ressalta ainda que a construção ali existente, necessita de reparos urgentes, sendo ela de baixo padrão construtivo, arquitetura ultrapassada, também ainda pelo seu tempo de vida útil, que será apresentado nos cálculos finais.

04 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O Imóvel avaliando, situa-se em região centralizada da cidade de Umuarama/PR, sendo estritamente comercial, em frente ao Hospital Cemil, e ainda próximo a clínicas e outras unidades de saúde, estação rodoviária, comércios variados entre outros mais.

05 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública, água potável, galeria pluvial, rede de esgoto, coleta de lixo, internet, tv a cabo, transporte escolar e outros.



06 – CARACTERÍSTICA E TOPOGRAFIA DO TERRENO:

Imóvel comercial de formato retangular, sendo esquina, apresenta a parte mais elevada para a avenida Manaus, e desnível suave durante a Rua Antonio Ostrenki.

07 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL:

Nos termos da Matrícula nº 9.308, do CRI 1º ofício da Comarca de Umuarama/PR, o imóvel citado nos autos, é propriedade de: ANDREA LACERDA LEMOS, ELAINE LACERDA LEMOS, HELTON LACERDA LEMOS, ARNOLDO LACERDA LEMOS.

08 – VISTORIA:

A vistoria foi realizada com sucesso no dia 19 de novembro de 2019 sendo iniciada as 9,00 horas da manhã e finalizada as 10,45 hs, estando presente o Perito Avaliador nomeado, Wilson Stevanato, o Sr. Wellington Lemos CPF 069.395.779-47, que se apresentou como parente da parte da executada, e gentilmente nos apresentou o imóvel e acompanhou o trabalho nas coletas de informações, medições e material fotográfico, o Sr. Antonio Marcos Roman, CPF 021 429 739 06, tecnólogo em construção civil, que auxiliou o perito avaliador nos trabalhos de vistoria, e também se fez presente o Sr. Advogado defensor da Executada, Dr. Diemerson R. Castilho.

09 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme apresentada na petição de aceite do encargo, a Metodologia Avaliatória utilizada para a determinação do valor real do bem em questão é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, da Norma Avaliatória da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS- NBR 14653-2 Parte 2 - IMÓVEL URBANO - 8.2.1 – que realiza uma amostragem representativa de dados direto de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes a do imóvel avaliando; no tocante se existir, edificações existentes na área, aplicando-se a tabela do SINDUSCON/PR, onde é usado como base inicial o preço do **CUB/m²** (de obra nova) e aplicando a **depreciação** necessária, em virtude das condições físicas das benfeitorias na data da vistoria que foi realizada, baseado na tabela **ROSS-HEIDECKE**.

10 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para se chegar a definição do valor real e atual do bem em questão, além da metodologia acima indicada, foram consultadas empresas imobiliárias que atuam na cidade e região, anúncios no jornal cujo site é: www.imobiliarioparana.com.br, outdoor em imóveis à negociação, corretores atuantes e pessoas afins.



10.1 – FONTES DE PESQUISAS:

IMÓVEL №	FONTE DE INFORMAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	VALOR DO M ²
01	AV. DR. ANGELO M. DA FONSECA AO LADO ESQUERDO DO № 3639. informante RODRIGO CALIXTO CEL 99949 8184	TERREN O 444,00 M ²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.378,40
02	AV. FLÓRIDA COM DR RUI FERRAZ DE CARVALHO- IMOB. TAVARES-F. 3639 9966	500,50 M ²	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.995,00
03	AV. BRASIL № 3191 e 3425 - CORRETOR PARANHOS CEL. 45- 999666699	1.090,74 M ²	R\$ 2.900.000,00	R\$ 2.658,75
			VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS DO M²	R\$ 11.032,15

● **INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS IMÓVEIS:** As edificações contidas no imóvel adotado como parâmetro nº03, não possuem valor de mercado, em virtude da época de sua construção e seu estado físico de conservação, valor atribuído apenas à terra nua.

10.2 – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA:



$$\text{MA} = \frac{\text{Valor total das amostras da terra nua} = \text{R\$ } 11.032,15}{3} = 3.677,35$$

$$\text{X } 560,20 \text{ m}^2 = 2.060,005,00$$

VALOR PONDERADO PARA A ÁREA TOTAL DA TERRA NUA: R\$ 2.060,005,00 (arredondado)(dois milhões, sessenta mil e cinco reais)

10.3 – AVALIAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES:

Na ocasião da realização da vistoria no imóvel em questão, o perito avaliador nomeado, auxiliado pelo seu assistente, Sr. ANTONIO MARCOS ROMAN, corretor e tecnólogo em construção civil, realizaram as medições nas edificações contidas sobre o terreno, conforme rotina dos trabalhos para as finalidades as quais se destina, e concluíram o que segue:

TERRENO:	560,20 m ²
PAV. 01:	458,62 m ²
PAV. 02:	135,09 m ²
PAV. 03:	<u>98,24 m²</u>
TOTAL:	691,95 m²

A avaliação das edificações, são baseadas na tabela SINDUSCON/PR, onde é usado como parâmetro valor do CUB/m² (desonerado), para obra nova (pesquisa em novembro de 2019) se aplicando o percentual da depreciação física, em virtude da deterioração e depreciação funcional, observado no momento da vistoria seguindo a tabela ROSS-HEIDECKE.

a – Depreciação CSL-8, fator H, (entre reparos importantes e sem valor).

• Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

a) – Valor do CUB/M² em nov. de 2019, padrão comercial R\$ 1.449,04 o m² x 691,95 m² = R\$ 996.684,80

Simplificando:

Vida útil da edificação = 50 anos (hotel)

Idade de construída = 43 anos

Vida útil remanescente = 7 anos



996.684,80 X 14% = 139.535,87

VÍSTO OS CÁLCULOS CONFORME TABELAS SUGERIDAS E APLICADAS, O VALOR DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO BEM EM QUESTÃO É: R\$ 139.535,87 (cento trinta e nove mil, quinhentos trinta e cinco reais e oitenta e sete centavos)

11 – CONCLUSÃO:

VALOR DA TERRA NUA R\$ 2.060.005,00 + A EDIFICAÇÃO R\$ 139.535,87 = R\$ 2.199.640,87

É DE ENTENDER DESTE CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS, QUE O VALOR REAL E ATUAL DE MERCADO DOS BENS INDICADOS NOS AUTOS É : R\$ 2.199.640,87 (dois milhões, cento noventa e nove mil, seiscentos e quarenta reais, oitenta e sete centavos)

“Entende-se por valor de mercado de um bem, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”

12 – RESPOSTAS AOS QUESITOS:

QUESITO APRESENTADO PELA EXEQUENTE:

QUESITO 01: Poderia o Sr. Perito descrever as características do imóvel, em que condições se encontra e qual a sua localização?

R: O Imóvel avaliado, situa-se em região centralizada da cidade de Umuarama/PR, sendo estritamente comercial, em frente ao Hospital Cemil, e ainda próximo a clínicas e outras unidades de saúde, estação rodoviária, comércios variados entre outros mais, sendo ele a data 10 da Quadra 3 da Zona 1-A desta cidade, muito embora as edificações nele inseridas são de baixo padrão, não agregando valor satisfatório de mercado, necessitando de reparos emergentes, e sua arquitetura é considerada ultrapassada.

QUESITO 02: Poderia o sr. Perito dizer qual é o valor atual de mercado do imóvel?

R: Conforme discorrido no item 11- Conclusão.

A parte executada não apresentou quesitos



Umuarama/PR 23 de dezembro de 2019

13 – ENCERRAMENTO:

Dando por finalizado, apresento o presente laudo e os anexos que o compõem, para ser anexado aos autos, esperando ter prestado as informações necessárias que a mim foram incumbidas, e mantendo-me à disposição deste r. Juízo para qualquer esclarecimento que necessário for.

(assinado digitalmente)

WILSON STEVANATO

Corretor e avaliador de imóveis

CRECI/F-PR 21.289 – CNAI 09016

E-mail wilsonstevanato@gmail.com

