



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





Exmo. Senhor Promotor de Justiça da PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO DE CURITIBA – PR

JOELSON LUIS PEREIRA

Chefe do NATE/CAEx

**Referente ao Ofício nº 132/2021 (REDMINE 88510)
Inquérito Civil nº MP/PR-0046.21.009090-1**

Em atenção ao ofício encaminhado pela Digna Promotoria de Justiça, e em cumprimento aos termos do Convênio de Cooperação Técnica nº 023/2017 (origem 003/2016), informamos que os procedimentos avaliatórios para **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE VENDA** obedeceram aos seguintes critérios e condições:

- 1 - Foi elaborado um PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.**
- 2 - A avaliação foi realizada conforme requisitos do Art. 5º da Resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, e Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – Série NBR 14.653**
- 3 - Número de imóveis avaliando: 02**
- 4 - Vistoria externa, e análise realizada nos imóveis avaliando.**
- 5 - A avaliação atende as exigências Técnicas, Judiciais e Mercadológicas.**





METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para Avaliações Imobiliárias.

Neste Método a determinação do valor resulta da comparação deste com outros de natureza e características similares, a partir de dados pesquisados no Mercado Imobiliário, obtendo-se a média de metro quadrado.

Foram considerados os seguintes aspectos para conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica: Localização, características, topografia, metragem quadrada, benfeitorias, análise documental, pesquisa mercadológica e condições atuais do Mercado Imobiliário.

VISTORIA

Para o procedimento deste Parecer foram realizadas diligências com vistoria *"in loco"*, com o intuito de serem obtidos todos os dados necessários dos imóveis avaliando e sua região de localização.

A vistoria ocorreu em 22/09/22 a partir das 14:00hs, e constatou-se que os imóveis encontram-se ocupados, e utilizados como Moradia.

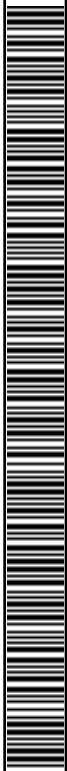




IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

- 1) Lote de Terreno sob nº 03, da Quadra nº 07, medindo 12,00 metros de frente para a Rua "A", por 30,00 metros de fundos, de um lado, confrontando com o lote nº 02, e de outro lado mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 04, tendo na linha de fundos a largura de 12,00 metros, onde limita-se com o lote nº 15, sendo os lotes limítrofes todos da mesma Quadra e Planta VILA SANDRA, com **área de 360,00m²**, localizado na Rua Maria Homan Wisniewski nº 277 – Campo Comprido – Curitiba/PR – CEP: 81270-100. **Matrícula nº 4.155**, da 8ª Circunscrição Imobiliária desta capital.

- 2) Lote de Terreno de gramado, sob nº 06, da Quadra nº 03, da Planta CIDADE JARDIM, quadro urbano desta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a Travessa nº 1; 33,25 metros pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, confronta com o lote nº 7; 33,25 metros pelo lado esquerdo, confronta com o lote nº 5; 12,00 metros na linha de fundos, onde confronta com o lote nº 17, **perfazendo uma área total de 399,00m²**, localizado na Travessa Argentina nº 83 – Cidade Jardim – São José dos Pinhais/PR – CEP: 83035-040. **Matrícula nº 14.089**, da 1ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Pinhais/PR.





CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº 01 – MATRÍCULA 4.155

O imóvel avaliando faz frente para a Rua de pavimentação asfáltica Maria Homan Wisniewski, com perímetro todo murado, e situado a 400 metros da Avenida João Dembinski, a principal via do Bairro Campo Comprido, dotado de ótima infra-estrutura, como rede de abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto, energia elétrica, supermercados, farmácias, panificadoras, lotéricas, centros comerciais, praça de esportes, bosque para caminhadas, linhas de transporte coletivo, escolas, igrejas, entre outros.

No local existe uma residência de alvenaria, e conforme o Cadastro Municipal possui 36,00 m², não averbada, edificada em 1973, atualmente com 49 anos, com padrão de acabamento “simples”.

Área total do terreno: 360,00m²

Posição do Lote: Meio de quadra

Zoneamento: ZR-2 – Zona Residencial 2.

Altura Básica para 02 pavimentos.

Potencial Construtivo: Para habitação unifamiliar e unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno mínimo de 120,00m² por unidade habitacional.

Para maiores informações sobre o Potencial Construtivo, e Classificação dos Usos do Solo, deverá ser consultado o Conselho Municipal de Urbanismo.





PONTOS DE REFERÊNCIA

- Creche Municipal Vila Sandra – 190m
- Mafrei – Materiais de Construção – 400m
- CRAS Vila Sandra – Centro de Referência da Assistência Social – 400m
- Parque Túlio Vargas – 400m
- Praça Maj. Antônio Ar Lourdes – 420m
- Escola Cristã de Curitiba – 450m
- UPS Vila Sandra – Unidade Paraná Seguro (Polícia Militar) – 500m
- Posto de Combustível Ipiranga – 550m
- Sacolão Vila Sandra – 650m
- Colégio Estadual Teotônio Vilela – 750m
- Unidade de Saúde Augusta – 900m
- 10ª Igreja do Evangelho Quadrangular – 1,0km
- Supermercados Condor – 1,1km
- Supermercados Tissi – 1,2km
- Lotérica – 1,2km





CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº 02 – MATRÍCULA 14.089

O imóvel avaliando faz frente para a Travessa de pavimentação asfáltica Argentina, com perímetro todo murado, e situado a 260 metros da Avenida América, uma das principais vias da cidade de São José dos Pinhais, dotado de ótima infra-estrutura, como rede de abastecimento de água potável, rede coletora de esgoto, energia elétrica, supermercados, farmácias, panificadoras, lotéricas, centros comerciais, praça de esportes, bosque para caminhadas, linhas de transporte coletivo, escolas, igrejas, entre outros.

No local existe uma residência de alvenaria, e conforme o Cadastro Municipal possui 60,00 m², não averbada, edificada em 2002, atualmente com 20 anos, com padrão de acabamento “médio/simples”.

Área total do terreno: 399,00m²

Posição do Lote: Meio de quadra

PONTOS DE REFERÊNCIA

- Detran/SJP – 230m
- Terminal Central/SJP – 750m
- Posto Ipiranga – 550m
- Delegacia da Mulher e do Adolescente – 600m
- Supermercado Victória – 250m
- Hipermercado Condor – 1,1km
- CMEI Papa João Paulo II – 180m
- Núcleo de Esporte e Lazer Cidade Jardim – 850m
- Prefeitura Municipal – 1,0km
- Escola Estadual Maria Vidal Novaes – 850m
- Colégio Estadual Silveira da Motta – 1,1km
- Parque Náutico – 1,7km
- Shopping São José – 1,7km
- Terminal de ônibus do Boqueirão/Curitiba – 2,9km



**PAULO
MAESTRELLI**
Perito Avaliador

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL Nº 01 – MATRÍCULA 4.155

1 – Fachada



2 – Fachada



**PAULO
MAESTRELLI**
Perito Avaliador

3 – Rua Frontal

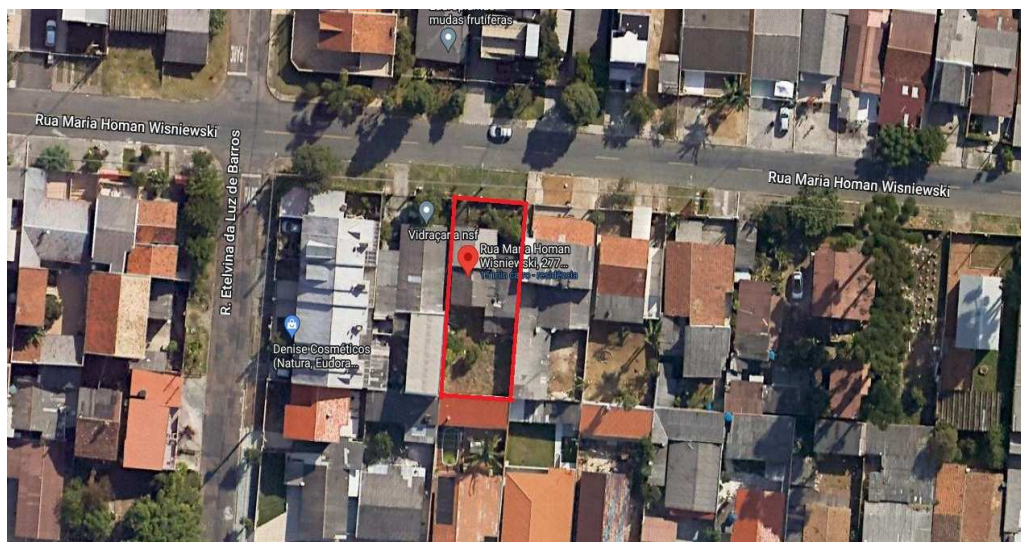


4 – Rua Frontal



**PAULO
MAESTRELLI**
Perito Avaliador

5 – Vista Aérea



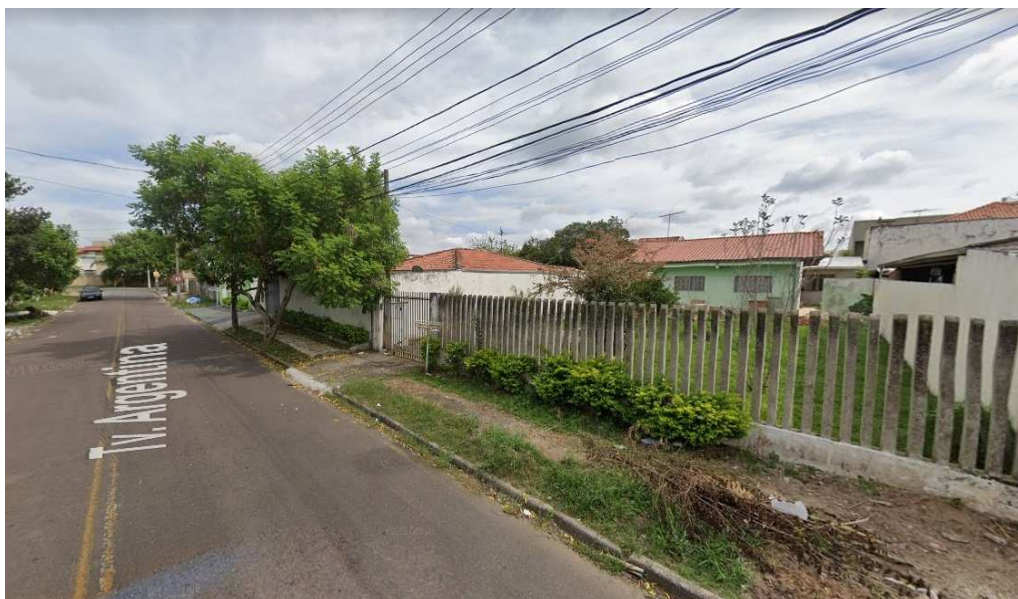
**PAULO
MAESTRELLI**
Perito Avaliador

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL Nº 02 – MATRÍCULA 14.089

1 – Fachada

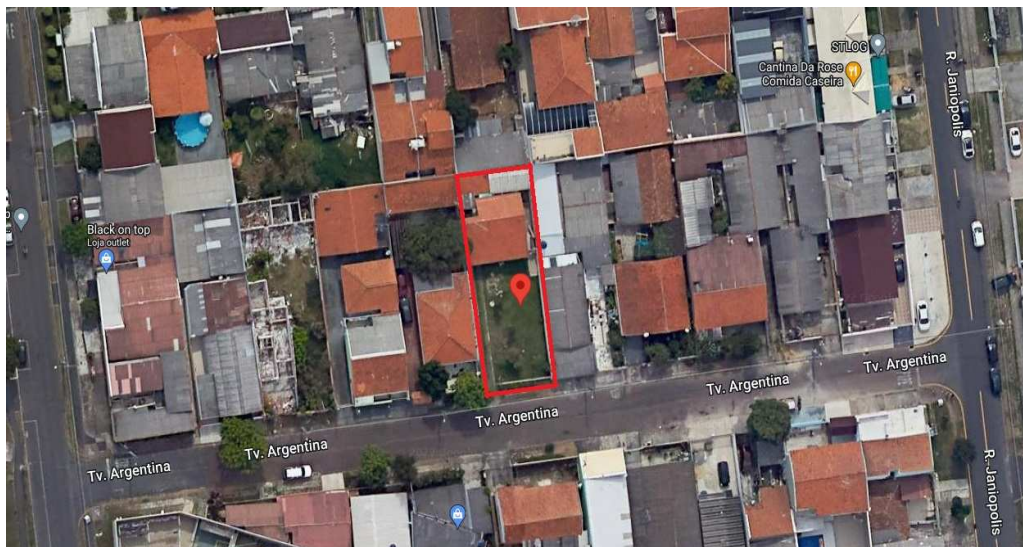


2 – Fachada



**PAULO
MAESTRELLI**
Perito Avaliador

3 – Vista Aérea



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam nos Bairros onde localizam-se os imóveis avaliando é constante a procura por imóveis similares, fator determinante para a viabilização de suas comercializações em tempo de prazo médio.



PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado dos imóveis avaliando ocorreu entre os dias 28 a 30 de Setembro, e permitiu a obtenção de 05 (cinco) amostras de cada imóvel avaliando, as quais serão descritas nas tabelas a seguir.

As amostras contribuem para elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, mas não definem o valor real da propriedade, pois, cada imóvel tem suas características específicas, portanto, dependem do conhecimento, experiência e sensibilidade do avaliador, o qual vivencia o mercado diariamente.

É praxe de mercado divulgar imóveis com margem de negociação em média 10% (dez por cento) do valor real, e deve-se levar em conta que os imóveis pesquisados estão com valores sobrepostos, portanto, será concedido um desconto de **5% (cinco por cento)** no valor médio de metro quadrado dos imóveis pesquisados.

TABELA DE AMOSTRAS – IMÓVEL Nº 01 – MATRÍCULA 4.155

Nº	Cidade	Bairro	Valor R\$	Área/m²	Valor/m²	Imobiliária
1	Curitiba	Campo Comprido	360.000,00	393,00	913,03	Freitas Godoi
2	Curitiba	Campo Comprido	460.000,00	425,00	1.082,35	Sady Imóveis
3	Curitiba	Campo Comprido	390.000,00	402,00	970,15	Marcelo Soares
4	Curitiba	Campo Comprido	480.000,00	492,00	975,61	Baggio Imóveis
5	Curitiba	Campo Comprido	488.000,00	420,00	1.161,90	Camargo Imóveis

Valor total dos imóveis pesquisados: R\$ 2.178.000,00

Área total dos imóveis pesquisados: 2.132,00 m²





EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Área total dos imóveis pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 2.178.000,00}}{2.132,00}$$

Valor médio de metro quadrado dos imóveis pesquisados: **R\$ 1.021,57**

- Será concedido o desconto de 5% referente a margem de negociação
- **Valor real de metro quadrado: R\$ 970,49**

DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será realizado o cálculo de multiplicação da Área Total de Terreno pelo Valor Real de Metro Quadrado.

$$\begin{aligned} &\text{Área Total de Terreno X Valor Real de Metro Quadrado} \\ &\mathbf{360,00\text{m}^2 \text{ X R\$ 970,49}} \end{aligned}$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 349.376,00 (trezentos e quarenta e nove mil trezentos e setenta e seis reais).





TABELA DE AMOSTRAS – IMÓVEL Nº 02 – MATRÍCULA 14.089

Nº	Cidade	Bairro	Valor R\$	Área/m²	Valor/m²	Imobiliária
1	São J. Pinhais	Cidade Jardim	410.000,00	384,00	1.067,70	Corteze
2	São J. Pinhais	Cidade Jardim	220.000,00	242,00	909,09	W. Ortega
3	São J. Pinhais	Cidade Jardim	398.000,00	384,00	1.036,45	Cavalcanti
4	São J. Pinhais	Cidade Jardim	999.100,00	1.032,00	968,12	RM10 Imóveis
5	São J. Pinhais	Cidade Jardim	280.000,00	253,00	1.106,72	Vitória Imóveis

Valor total dos imóveis pesquisados: R\$ 2.307.100,00

Área total dos imóveis pesquisados: 2.295,00m²

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Área total dos imóveis pesquisados

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 2.307.100,00}}{2.295,00}$

Valor médio de metro quadrado pesquisado: **R\$ 1.005,27**



- Será concedido o desconto de 5% referente a margem de negociação
- **Valor real de metro quadrado: R\$ 955,00**

DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será realizado o cálculo de multiplicação da Área Total de Terreno pelo Valor Real de Metro Quadrado.

Área Total de Terreno X Valor Real de Metro Quadrado
399,00m² X R\$ 955,00

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 381.045,00 (trezentos e oitenta e um mil e quarenta e cinco reais).





Sem mais para o momento, dá-se por concluído o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Caso Vossa Excelência necessite de qualquer informação adicional, nos colocamos a disposição através dos contatos (41) 98835-9660, e paulomaestrelli@gmail.com

CURITIBA/PR, 10 DE OUTUBRO DE 2022

Paulo Maestrelli
Perito Avaliador
CRECI F12.637
CNAI 9.335





CURRÍCULO

- **Corretor de Imóveis** desde 22/02/1997, credenciado no CRECI/PR – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o nº F12.637.
- **Técnico em Transações Imobiliárias** – Diplomado pela Secretaria de Educação do Estado de Santa Catarina sob o nº 6.607 em 14/12/1998.
- **Gestor em Negócios Imobiliários** – Graduado pela Universidade Castelo Branco do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 0143 em 26/03/2011.
- **Perito Avaliador** – Credenciado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários/COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº 9335 em 30/07/2013.
- **Especialização em Avaliação Mercadológica**, ministrado pela Unimóveis – Universidade Corporativa do Sindimóveis – Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná em 03/08/2013.
- **Cadastro no Ministério Público do Estado do Paraná** para Avaliações Imobiliárias, conforme Convênio de Cooperação Técnica desde 27/06/2016.
- **Telefone:** (41) 98835-9660
- **E-mail:** paulomaestrelli@gmail.com
- **Home Office:** Rua Ângela Budel, 557 – Santa Felicidade – Curitiba/PR – CEP: 82320-520.

