

Parecer Técnico de Avaliação - RESIDENCIAL

Este trabalho é realizado pelo profissional Paulo Augusto Wercelens Pinto, brasileiro, residente em São José dos Pinhais-PR. Engenheiro Civil carteira profissional CREA-PR 112.626/D, portador do RG. 3.608.243. Tendo feito os estudos necessários apresenta o seguinte parecer técnico.

Maio, 2023

Sumário

01.	OBJETIVO	4
02.	LOCALIZAÇÃO	4
03.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
04.	OBJETIVO	6
05.	DATA DA VISTORIA	6
06.	METODOLOGIA EMPREGADA	6
07.	PESQUISA DE VALORES:	6
08.	RELATORIO DE DADOS PARA AVALIACAO	7
09.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
11.	ENCERRAMENTO	14

01. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem como objetivo apresentar uma avaliação imobiliária do objeto de uma residência situada na cidade de Fazenda Rio Grande no estado do Paraná.

02. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo encontra-se no Condomínio Residencial Rio São Francisco, de frente para a rua Rio São Francisco, 253, unidade 01, bairro Iguaçu, Fazenda Rio Grande, CEP 41600-090. Área total de 71,30m², registrado no 1º Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, sob o número de matrícula 49.142.



Imagem 01: Vista da via de acesso ao imóvel.

03. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se de frente para a rua Rio São Francisco, bairro Iguçu. A região é provida de toda a infraestrutura urbana, bem como eletricidade, rede de água e esgoto, proximidade com escola, supermercado, igreja e pontos comerciais. Tem ainda proximidade com a rodovia BR-116.



Imagem 02: Vista frontal do imóvel.

O imóvel está situado em um terreno com as dimensões conforme informações abaixo.

Terreno com frente para Rua Rio São Francisco:

Frente:	14,00m
Lateral Esquerda:	26,00m
Lateral Direita:	26,00m
Fundos:	14,00m

Área total do terreno: 364,00m²

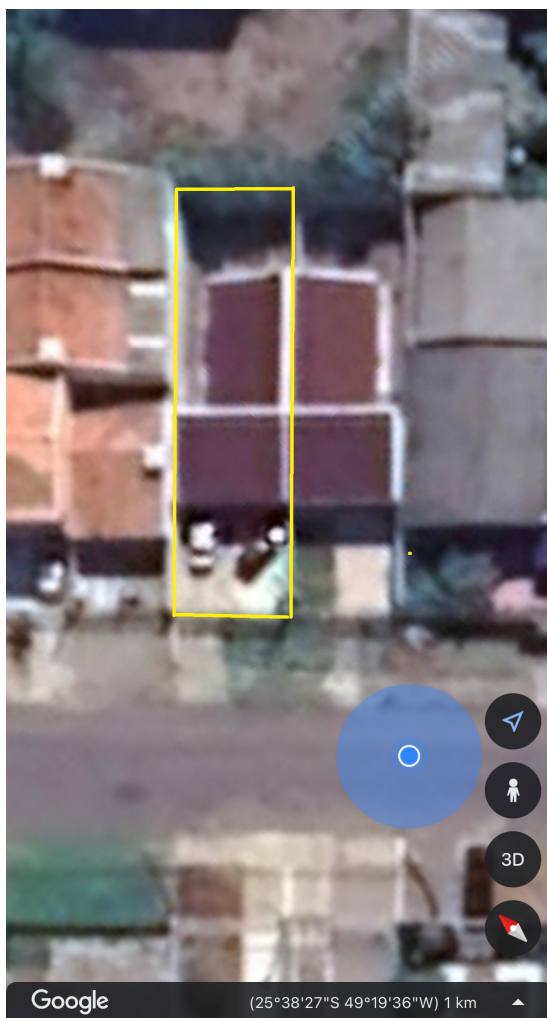


Imagem 03: Imagem do imóvel em estudo – Google Earth

04. OBJETIVO

Estimar o valor de mercado do bem, no ano de 2023.

05. DATA DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado na data de 07/05/2022.

06. METODOLOGIA EMPREGADA

Foi utilizado para a elaboração do valor de mercado do presente laudo, o Método Comparativo de Dados de Mercado. É o método que representa melhor o comportamento do mercado.

07. PESQUISA DE VALORES:

Os valores utilizados na composição dos cálculos do terreno foram coletados na referida data, em 2023. Foram utilizadas fontes como anúncios eletrônicos, anúncios imobiliários e

contatos telefônicos, admitindo assim que todas as informações foram fornecidas de boa fé e por isso tornando-as confiáveis.

08. RELATORIO DE DADOS PARA AVALIACAO

Após a realização da visita ao local do imóvel e levantamento de dados e informações para a realização do laudo, foi realizado também um relatório fotográfico do objeto de estudo.



Foto 01 e 02: Vista dos imóveis vizinhos.



Foto 03 e 04: Vista frontal do imóvel em estudo.

09. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo possui área total construída de 71,30m²m com quota de terreno equivalente de 182,00m², sendo 71,30m² que a construção ocupará no solo e 110,70m² na frente e fundos destinados a jardim e quintal. Taxa de ocupação de 39,17%, taxa de permeabilidade de 49,83ç e coeficiente de aproveitamento de 0,39.

O imóvel é construído em alvenaria com telhas de cerâmica.

Não foi possível acesso à parte interior do imóvel, sendo considerado neste estudo somente as informações retiradas do Registro de Imóveis e também da visita externa realizada in loco.

Com todos os dados levantados, características da região relacionados e os dados do imóvel também completos e conferidos, foi realizado o levantamento de imóveis compatíveis na região para a execução do cálculo do m² onde teremos o valor para base de cálculo do imóvel objeto deste estudo.

Abaixo apresentamos todos os cálculos, características, fórmulas e resultados para o cálculo do valor do m² da região de Fazenda Rio Grande com base nas amostras colhidas na mesma época.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> III						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
	Área Privativa	Idade	Número de Vagas	Número de Dormitórios	Custo	
Limite Inferior	60,00	4	1	0	2.219,09	
Limite Superior	77,00	10	3	3	2.219,09	
Avaliando	71,30	8	1	0	2.219,09	
% Inferior	30,00	2	0	0	1.109,55	
% Superior	115,50	15	5	5	3.328,64	
Status	OK	OK	OK	OK	OK	

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> III							
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,25							
Elemento nº	Vaga	Depreciação Física	Andar	Localização	Padrão	0	Total
1	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
2	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
3	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
4	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
5	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
0							
0							
0							
0							
0							

Grau de Fundamentação: II

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quant. mínima de dados de mercado utilizados		X	
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação	X		
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X		

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de	80%	%
Limite Inferior:	3.289,38	4,191%
Limite Superior:	3.577,18	-4,191%
Amplitude do IC (80%)	8,38%	

Grau de Precisão: III

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 3.443,79	Média	R\$ 3.433,28
Desvio Pad.	201,24	Desvio Pad.	209,86
Coef. Var.	5,84	Coef. Var.	6,11

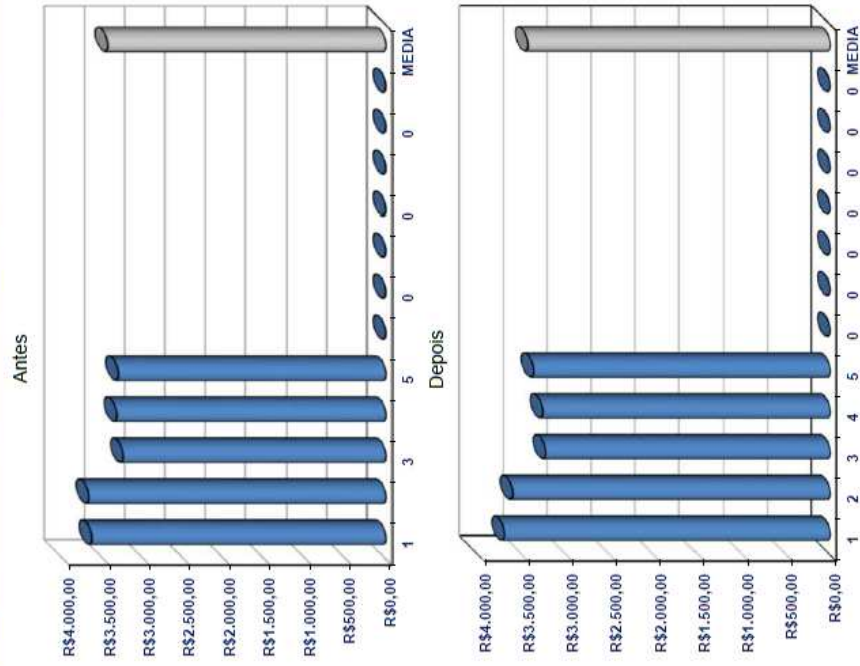
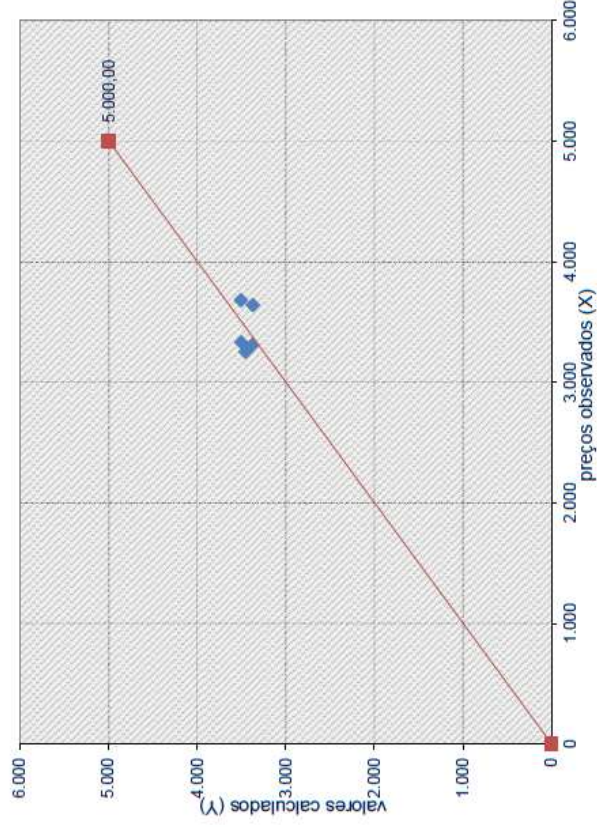


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Escala da Bisschitz	
x	y
0	0
5.000,00	5.000,00

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	3.641,67	3373,78
2	3.681,25	3508,60
3	3.253,42	3455,91
4	3.331,17	3501,44
5	3.311,43	3379,17
0		
0		
0		
0		
0		
0		



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA UNIDADE AVALIADA

Tipo do Imóvel:	Residencial - Casa	
Idade Aparente:	8	
Est. Conservação:	Regular/Reparos Simples	
Vida Útil:	60	
Padrão do Imóvel	Médio	
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	1	
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	2219,09	
Valor Unitário de Vaga de Garagem (base cálculo fator vaga):	R\$ 0,00	
Área Privativa:	71,3	
Número de vagas de garagem:	1	
Número de dormitórios:	0	
Número de banheiros:	0	
Número de Suítes:	0	
Valor Unitário Homogeneizado:	R\$	3.433,28

VALOR CALCULADO*: R\$ 245.000,00

*valor sem liquidez.

Nível de Precisão Obtido no Cálculo Avaliatório:	III
Nível de Fundamentação Obtido no Cálculo Avaliatório:	II

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

R\$ 245.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 171.000,00

* Índice 1 período de 36 meses.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apresentado no presente Parecer Técnico de Avaliação, foram analisados todos os dados do imóvel assim como todas as informações da região.

Chegou-se a um valor do m² para este objeto de estudo de **3.433,28 R\$/m²**, totalizando assim um valor total do imóvel de **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)**, sendo ainda possível adotar um valor de liquidez de venda de **R\$171.000,00 (cento e setenta e um mil reais)**.

11. ENCERRAMENTO

Tendo por concluído o trabalho que constam 14 páginas por escrito com fotos digitais. Parecer técnico impresso e rubricado em todas as folhas e nesta última datado e assinado. Por se tratar de uso exclusivo, a reprodução parcial ou total deste parecer é vedada para outros fins. Estou à disposição para esclarecimentos.

Curitiba, 09 de maio de 2023.



PAULO AUGUSTO WERCELENS PINTO