



45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

## PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### SUMARIO

1. INTRODUÇÃO
2. SOLICITANTE
3. INTERESSADOS
4. OBJETIVO DO LAUDO.
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
6. PERÍCIA REALIZADA
7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO Aspectos Gerais
8. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DA AVALIAÇÃO
9. CONFERÊNCIA DA ÁREA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO
10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
11. METODOLOGIAS APLICADAS
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS
13. DO PROFICIONAL AVALIADOR]
14. ENCERRAMENTO

### LAUDO PERICIAL

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade, mediante verificação "in loco" e estudos técnicos, identificar e calcular o valor do imóvel a ser descrito no item 3 deste instrumento.

#### 2. SOLICITANTE

Diego Luiz Pasqualli – OAB/PR 41.932.

#### 3. DO IMÓVEL

IMÓVEL: FRAÇÃO 44-G.C/2, do Parcelamento da Fração n2 44.GC da Subdivisão do Lote Rural n2 44, do Perímetro A, da Fazenda Britânia, nesta cidade de Toledo-PR, com a área de 1.771,0m<sup>2</sup>, (Um mil, setecentos e setenta e um metros quadrados), com as seguintes confrontações: AO NORTE - com a Fração n2 44.GA, com AZ de 99201', na extensão de 46,- 80 metros, com a Fração n2 44 GD, com AZ de 106213'30", na extensão' de 28,00 metros, AO LESTE - com a Fração n2 44 GD com AZ de 199244', na extensão de 16,05 metros, com a parte Nordeste do mesmo lote rural, n2 44, com AZ de 305218', na extensão de 39,10 metros, e ainda , com a Rua Rui Barroso do mesmo AZ, na extensão de 5,11 metros,AO SUL com a Fração n2 44.GC1 com AZ de 305212', na extensão de 34,81 metros, e ainda com a Fração n2 CB 2 com AZ de 279201', na extensão de 32,51 metros, AO OESTE - com a Fração n2 44-GB 2, com. AZ de 12249'10 na extensão de 41,87 metros, e ainda com a Fração 44-GA com AZ de 12226'10", na extensão de 5,00 metros, conforme indicado na matrícula do imóvel.

#### 4. OBJETIVO DO LAUDO





45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

Proceder às diligências que se fizerem necessárias, e apresentar as conclusões sobre o valor do imóvel.

## 5. PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653- Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e Parte 3 (Imóveis Rurais), baseia-se:

- >- Na documentação fornecida pelos SOLICITANTES, quando da perícia técnica;
- >- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/01/2022.
- >- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que os imóveis objetos da avaliação estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações disponibilizadas foram tomadas como de boa fé.

## 6. PERÍCIA REALIZADA

A Perícia foi realizada no dia 06 de outubro de 2023, com início às 1:30 hs, pelo perito acompanhado pelos Assistentes Técnicos, não se fazendo presente os proprietários dos imóvel, realizou-se as vistorias necessárias nas propriedades, efetuando a produção fotográfica da região dos imóveis.

## 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO Aspectos Gerais:

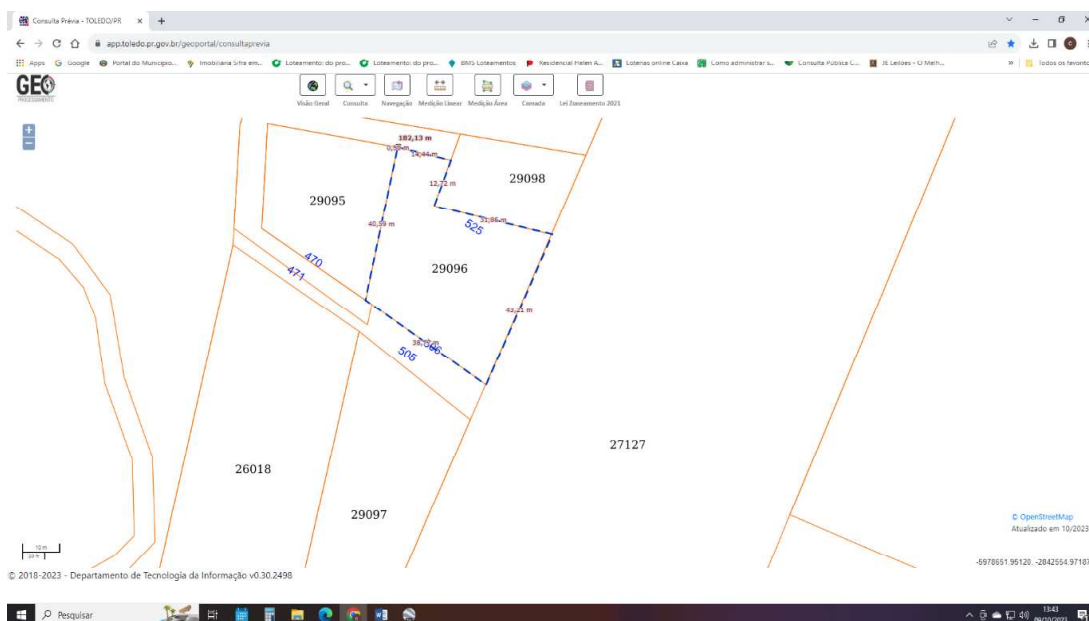
Toledo é um município localizado na região oeste do Paraná, que como os demais municípios está dividido em bairros e regiões, tendo em cada bairro e em cada região características individuais de valor de mercado, neste município podemos encontrar bairros de elevado valor e com construções de alto padrão bem como bairros de baixo padrão e com construções de baixo padrão. É fato que cada bairro tem sua valoração afetada pelo que existe em seu entorno, não podendo assim comparar um imóvel de bairro nobre com um imóvel de bairro popular.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DA AVALIAÇÃO





8.1 - Como se vê na imagem acima a região que hoje está sendo avaliada, é região considerada popular, também chamada de região de baixa renda, com grande densidade populacional, o que desvaloriza os arredores da região.



8.2 – Conforme mapa fornecido pelo município temos acima a implantação do terreno e suas medidas.

8.3 – o terreno objeto desta avaliação possui pequeno desnível no sentido norte/sul, com pedras em parte aparentes.







45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR



8.4 – O imóvel não possui pavimentação asfáltica conforme mostra as imagens acima.

## 9. CONFERÊNCIA DA ÁREA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO

Conforme exposto no item 5 deste documento a conferencia da área fora feita através dos documentos apresentados, não cabendo a este avaliador a medição das terras e a discussão de divisas.

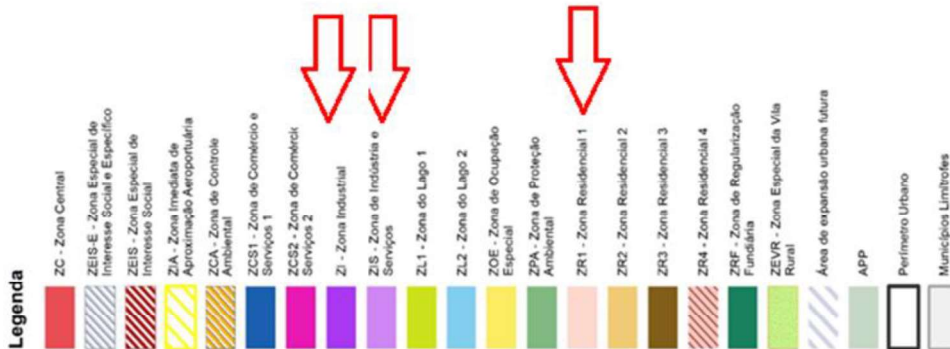
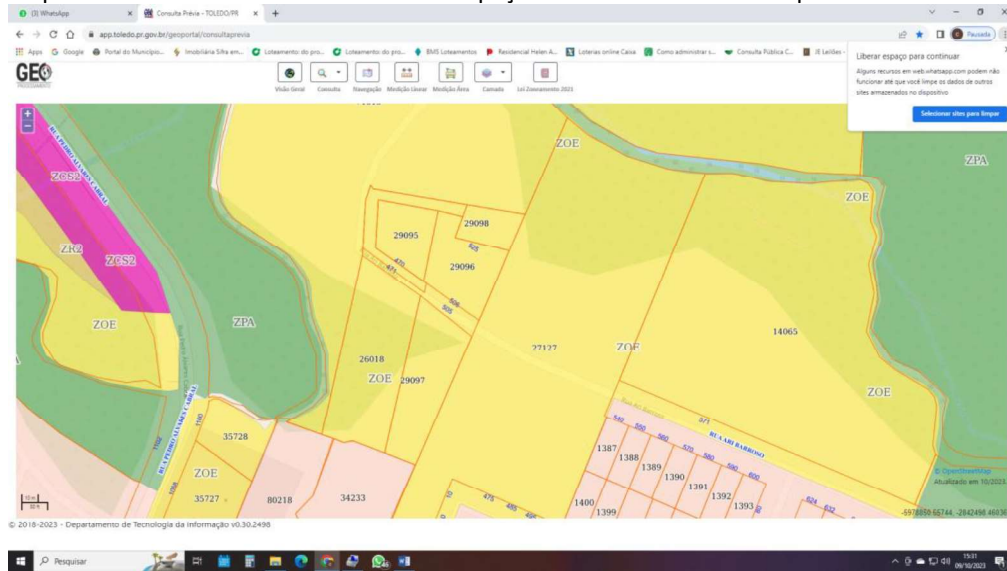




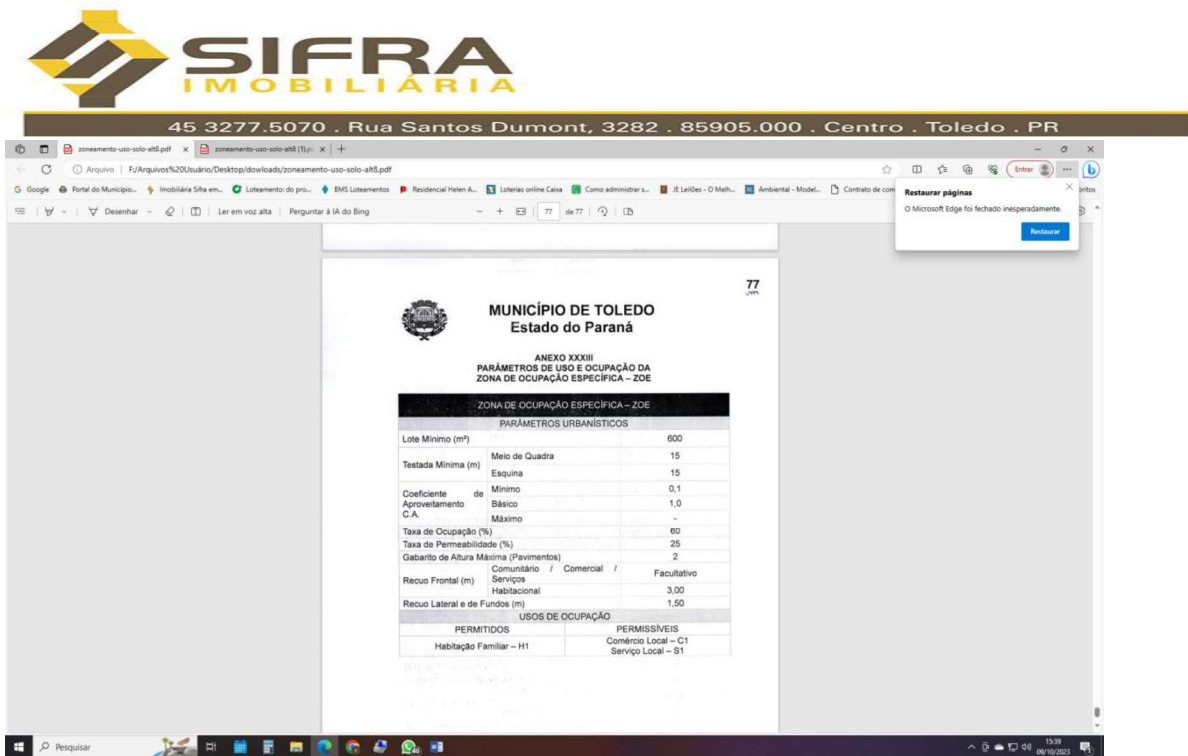
45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

### ZONEAMENTO URBANO

Plano Diretor de Toledo: LEI COMPLEMENTAR Nº 27, de 23 de dezembro de 2021.  
Dispõem sobre o zoneamento de uso e ocupação do território do município de Toledo.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXVP-FUGJU-KCQ6Y-ACT6B

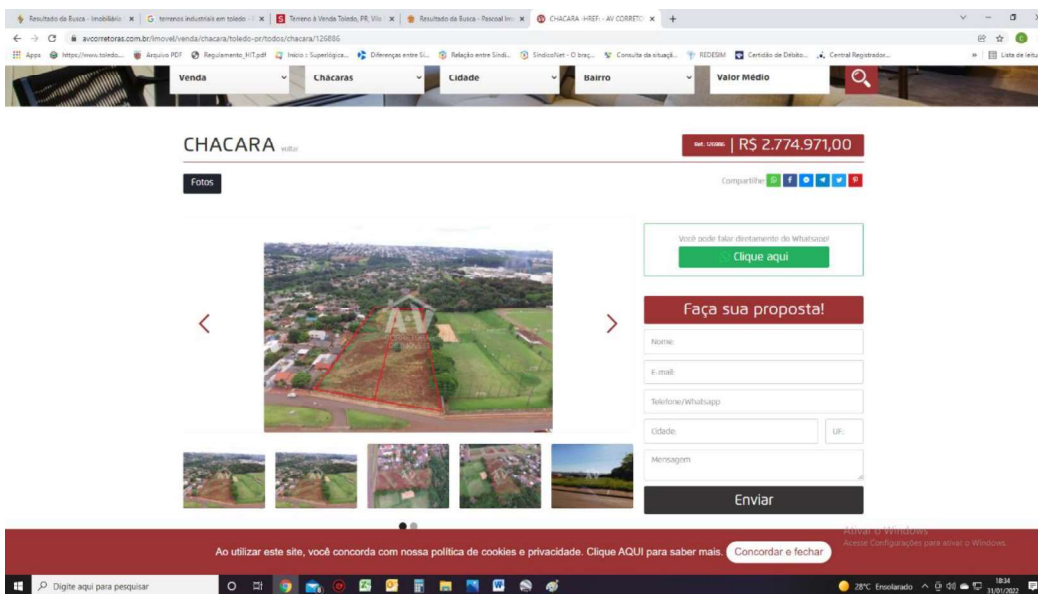


A área de cor amarela corresponde a zona de ocupação especial, sendo permitido apenas o uso para ocupação familiar, devido sua proximidade com rio e nascentes

**10. Diagnóstico do Mercado:**

O desempenho de mercado de terrenos, chácaras e sítios em Toledo/Pr. encontra-se com suas vendas estagnadas, em razão da atual conjuntura econômica nacional onde não se encontra financiamento para tais imóveis, áreas vizinhas a rios urbanos e vizinha a áreas já habitadas apresentam baixa liquidez, visto que a quantidade de ofertas de bens similares é alta.

**10.1 - Imóveis para parâmetros de valores**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.UXVP FUGJU KCQ6Y ACT6B





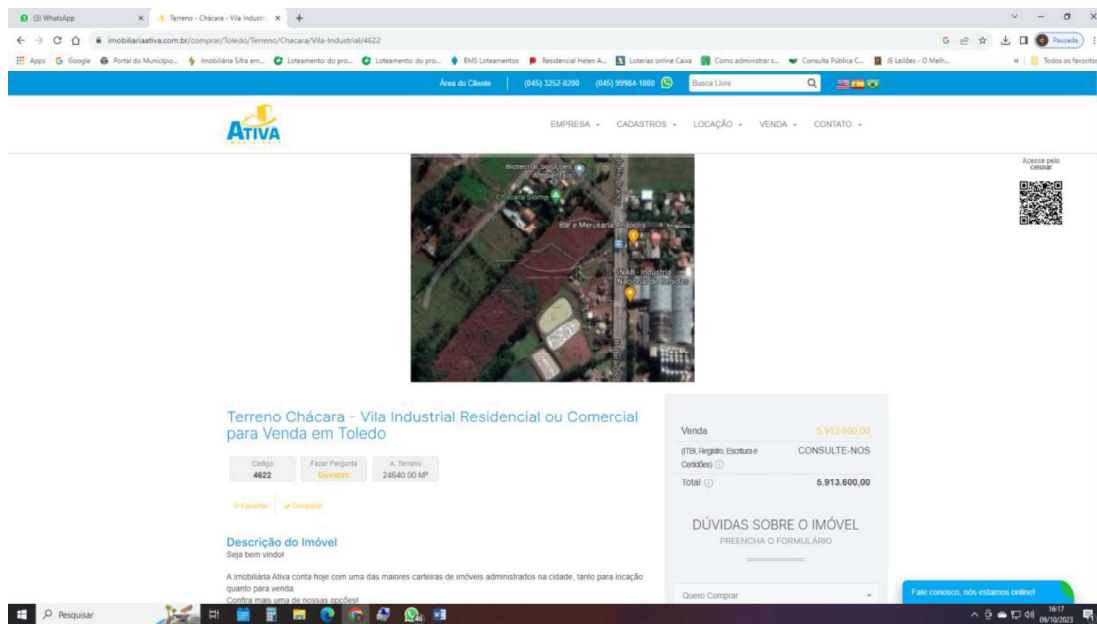
45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

**Observações:**

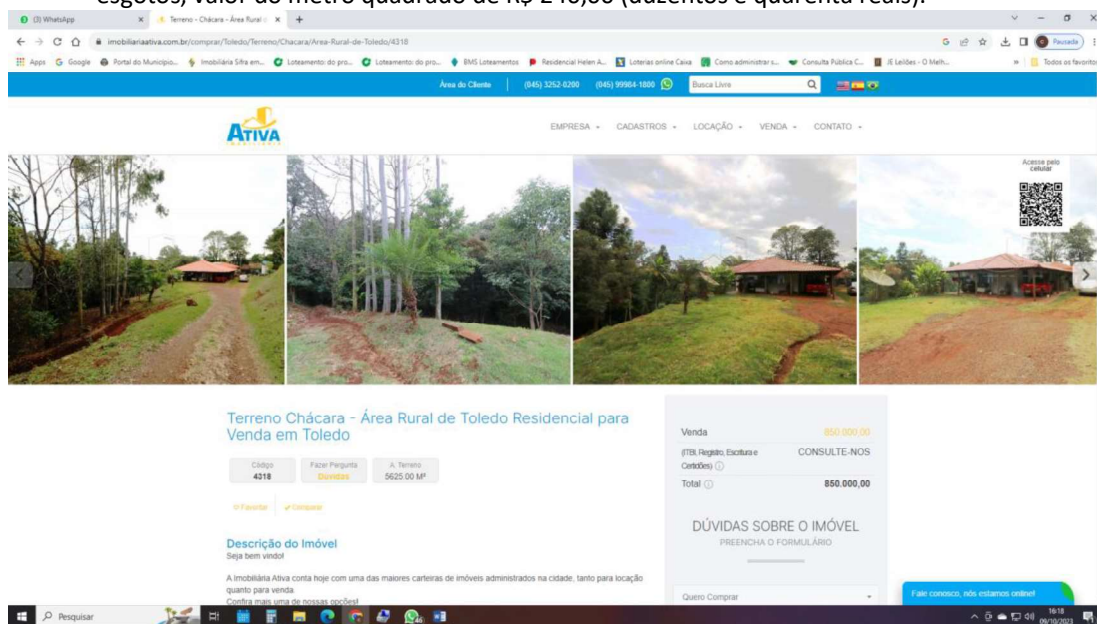
Duas chácaras ao lado do campo de futebol da sadia na pr 163 ,podendo ser vendidas individualmente c/valor de R\$ 240,00 reais o m<sup>2</sup>.

ÁREA: 5804.35M<sup>2</sup>

Frente: 32.45 lateral direita: 175.83



- Chácara localizada na vila industrial, região de alta valorização próximo a cervejaria, excelente zoneamento permitindo o parcelamento de solo, região com agua luz asfalto e rede de esgotos, valor do metro quadrado de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais).





45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

\* Chácara com excelente localização, próximo PUC e UTFPR com aproximadamente 5.625,00m<sup>2</sup>, possui energia elétrica, água encanada e asfalto na porta, tendo o valor do metro quadrado de R\$ 151,00 (cento e cinquenta e um reais), já incluindo as benfeitorias nela existente.

\* Chácara no jardim das Hortênsias, próximo ao Iara Cowtry clube, possui energia elétrica, água encanada e asfalto na porta, tendo o valor do metro quadrado de R\$ 42,50 (quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

## 11. Metodologias aplicadas

No presente trabalho foi adotado o Método comparativo de dados de mercado, para avaliação das áreas conforme normas da ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-3 que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliações de imóveis rurais,

## 12. DO PROFICIONAL AVALIADOR

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 01 (uma) via, que foi emitido e assinado pelo Corretor de imóveis e Avaliador imobiliário, Sr. Claudinei Schneider, inscrito no CRECI – F 18875 – 6ª Região – PR, CNAI 13125, Graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Paranaense e portador do RG nº 4.956.732-4 e CPF nº 706.129.869-34

## 13. ENCERRAMENTO

Considerando todos os dados acima especificados concluímos que o valor real do imóvel objeto deste instrumento é de R\$ 400.000,00 incluindo a terra e a área construída, o presente laudo contém 9 (nove) vias, digitadas e impressas de um só, tudo devidamente rubricado pelo avaliador que subscreve este Laudo.







45 3277.5070 . Rua Santos Dumont, 3282 . 85905.000 . Centro . Toledo . PR

Toledo, 26 de janeiro de 2022

Atenciosamente,

CLAUDINEI SCHNEIDER  
Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário  
CRECI – F18875 - 6ª Região – Pr.  
CNAI – 13125

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXVP-FUGJU-KCQ6Y-ACT6B

